

**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA**

**PROVINCIA DI GORIZIA**

**COMUNE DI ROMANS D'ISONZO**

**VARIANTE N° 41**  
**AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**  
ADOTTATA CON DELIBERA CONSIGLIARE N° 31 DEL 30.10.2013

**RELAZIONE ESPLICATIVA SULLE RISERVE VINCOLANTI ESPRESSE DALLA GIUNTA REGIONALE, CON DELIBERAZIONE N. 597 DD. 28 MARZO 2014 COME PROPOSTE NEL PARERE DEL DIRETTORE DELLA DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE, MOBILITÀ, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, LAVORI PUBBLICI, UNIVERSITÀ N. 010/14 DEL 21.03.2014 E SULLE OSSERVAZIONI ED OPPOSIZIONI PRESENTATE ALLA VARIANTE N° 41 AL PRGC**

## **Premesse**

Presa visione del parere n. 010/14 del 21.03.2014, con cui il Direttore della Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale, lavori pubblici, università propone alla Giunta regionale di esprimere riserve vincolanti, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 12 della L.R. 5/2007, in ordine alle previsioni della variante n. 41 al Piano regolatore generale del comune di Romans d'Isonzo; esaminate le riserve vincolanti espresse dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 597 di data 28 marzo 2014 e le osservazioni ed opposizioni presentate durante il periodo di deposito, ai sensi del comma 11 art. 63 bis della L.R. 5/2007, di seguito si relaziona sulle determinazioni che l'Amministrazione Comunale ritiene di esprimere.

## **1. RISERVE ESPRESSE DALLA GIUNTA REGIONALE**

Con riferimento alla relazione:

### **R.1.1) Strategie di Piano**

*“Sulla base delle considerazioni specificate nel Capitolo “Contenuti ed esame istruttorio della Variante”, si formula una riserva affinché il Comune attualizzi le strategie di Piano sia per gli “Ambiti a prevalente carattere residenziale d’interesse storico ed ambientale” che per gli “Ambiti di particolare pregio storico ambientale costituiti da singoli edifici o complessi edificati” in coerenza con le azioni messe in atto dalla Variante in esame, fermo restando che le Varianti che dovessero interessare i nuclei in questione dovranno essere sostenute dal medesimo grado di approfondimento analitico e progettuale che ha contraddistinto l’approccio metodologico di questa Variante.”*

Si prende atto della riserva regionale, ritenendo corretto recepire quanto in essa richiesto.

Preliminarmente si fa presente che nella impostazione e filosofia della variante adottata si intendeva superare anche la distinzione tra gli “ambiti a prevalente carattere residenziale d’interesse storico ed ambientale” e “gli ambiti di particolare pregio storico ambientale costituiti da singoli edifici o complessi edificati” solo che ci si è concentrati esclusivamente sul piano operativo trascurando il piano strutturale e le differenti distinzioni tra i due diversi ambiti è sfuggita. Particolare di non poco conto che correttamente la regione oggi rileva in sede istruttorio. Il piano struttura vigente individua sei “Ambiti di particolare pregio storico ambientale costituiti da singoli edifici o complessi edificati”. Ad oggi su tre di questi ambiti si è già intervenuto in modo radicale sia con modifica delle destinazioni d’uso che attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Alla luce di ciò è possibile riclassificarli, nel piano struttura, all’interno degli “ambiti a prevalente carattere residenziale d’interesse storico ed ambientale” mantenendo comunque la didascalia di “complesso edilizio di interesse storico–artistico ed architettonico sui fabbricati di maggiore valenza in modo da mantenere tutte quelle azioni di tutela che anche il precedente piano proponeva.

Gli ambiti che si propone di riclassificare sono due a Versa ed uno a Romans. Quelli di Versa fanno riferimento ad una villa pre-ottocentesca, con la sua area di pertinenza, ubicata a nord della parte terminale di via Lauretana e ad un complesso edificato costituito da un edificio padronale, con la sua area di pertinenza localizzato sul lato nord di via Gorizia. Per questi due ambiti, in un recente passato, si è intervenuti con azioni di recupero che hanno interessato prevalentemente le aree pertinenziali modificandone nella sostanza il loro stato di consistenza in particolare per l’ambito di via Lauretana dove, al posto delle antiche stalle, sono stati ricavati degli alloggi. Nel complesso edificato di via Gorizia tutti gli annessi risultano recuperati alla residenza e la corte di pertinenza a

giardino e posteggi per auto. Il fabbricato principale è stato recuperato alla funzione di ristorante e di Bed and Breakfast. Per i fabbricati ricompresi all'interno di questi due ambiti quello che è rilevante tutelare e conservare sono i fabbricati principali, che si attestano sul fronte strada, per i quali si ammettono unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo, mentre per i fabbricati retrostanti che seppur rispettosi dell'impianto urbano originale non presentano caratteristiche architettoniche tali da richiedere particolari e distinte forme di tutela e pertanto si possono ammettere anche interventi di ristrutturazione edilizia.

Per l'ambito di Romans d'Isonzo questo fa riferimento alla villa Candussi – Pasiani che con precedente variante è stata destinata a centro civico e sociale comunale. L'edificio principale risulta già completamente ristrutturato e recuperato alla funzione di servizio, mentre gli annessi rimangono nello stato di consistenza originale. Le norme di piano introdotte con la variante di fatto già regolamentano le modalità d'intervento all'interno di questo ambito. Si tratta solo di recepire le prescrizioni contenute in altro punto della riserva e rendere congruenti le disposizioni normative con la tavola d'intervento sui fabbricati.

Di seguito si riportano le tavole grafiche dove sono evidenziate le modifiche apportate alla tav. P1b Piano Struttura modificato (allegati grafici: Riserva R.1.1 a-b-c e conseguente aggiornamento della tavola P2).

Entrando nel merito degli obiettivi e delle strategie di piano, si procede ad un loro aggiornamento e si continua a fare riferimento ai due distinti ambiti. Di fatto vengono completamente riformulati gli obiettivi e strategie di piano.

---

## **8.1 AMBITI A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE D'INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE**

Corrispondono alla zona edificata di più antica formazione del nucleo abitato di Romans d'Isonzo e delle sue frazioni.

Essi comprendono in particolare gli ambiti centrali del paese e delle frazioni caratterizzati sia da un'edilizia di origine rurale (residenze, annessi rustici e relative aree di pertinenza) che da edifici signorili con annesse aree sistemate a parco. Tale impianto formatosi nel corso dei secoli conserva ancora, sia sulla sua struttura che nei singoli episodi architettonici, un certo interesse sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.

### **a) Obiettivi**

*Tutelare, valorizzare e conservare l'impianto urbano originario ancora esistente.*

*Favorire ed incentivare le azioni di recupero del patrimonio edilizio.*

*Mantenere le caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive dell'edificato primitivo.*

*Prevedere l'inserimento armonico dei fabbricati più recenti per giungere ad una riqualificazione urbanistica, fisica e funzionale dell'intero ambito così come individuato nel piano struttura.*

*Salvaguardare le unità edilizie originarie di maggior pregio ambientale, relativamente agli aspetti dimensionali, tipologici e agli elementi architettonici di spicco;*

*Salvaguardare gli ambiti e gli spazi non edificati ricompresi all'interno dell'ambito rappresentati dalle corti e dai giardini interni connessi con il tessuto edilizio;*

## **b) Strategie**

Le **strategie operative** relative alle aree centrali di antico impianto da seguire nella stesura del piano sono così schematizzate:

Consentire l'attuazione diretta del piano regolatore per tutte le aree ricomprese all'interno degli ambiti d'interesse storico ed ambientale 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 Romans e nelle sue frazioni.

Ricorrendo ad un uso combinato della zonizzazione e delle norme di attuazione del PRGC, si procede (anche sulla scorta di tutte le analisi preliminari) ad una classificazione dei singoli edifici in base al loro valore storico, architettonico ed ambientale per poi passare alla definizione di una differente scala di gradi di protezione per i singoli edifici ai quali dovranno essere abbinate le tipologie di intervento edilizio e individuate le aree dove eventualmente consentire nuovi ampliamenti e nuove costruzioni nel rispetto di precise regole d'impianto.

La normativa d'attuazione dovrà essere integrata con un "Prontuario" in modo da fornire una utile guida per la progettazione e la realizzazione degli interventi di recupero tramite una serie dettagliata di suggerimenti, derivanti dall'opera di rilettura-riproposizione delle antiche regole tipologico-costruttive rilevate sul territorio ed oggi riproposte come elemento culturale del luogo.

L'introduzione di strumenti normativi rivolti ad incentivare il recupero delle unità edilizie, del tessuto urbano originario e la rivalutazione del patrimonio edilizio, attraverso la "liberazione" e "pulitura" dalle superfetazioni e dagli elementi isolati diffusi nelle corti, nei contesti centrali, mescolati a contesti edilizi di rilievo recependo le disposizioni normative contenute nell'art. 60 della LR 19/2006.

Favorire il mantenimento delle strutture e delle attività di servizio relative ai pubblici esercizi ed altro nell'ambito dei centri urbani.

### **8.2. AMBITI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO-AMBIENTALE COSTITUITI DA SINGOLI EDIFICI O COMPLESSI EDIFICATI**

Corrispondono sia alle ville padronali con le relative aree di pertinenza vincolate dalla Sovrintendenza che a complessi edificati di origine agricola, di valore architettonico ambientale, localizzati in differenti parti del territorio.

#### **a) Obiettivi**

La tutela e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici e delle aree scoperte e al mantenimento dei rapporti tra vuoti e pieni che derivano dai modi d'uso caratteristici dei borghi rurali.

La salvaguardia delle originarie unità edilizie, relativamente agli aspetti dimensionali, tipologici e agli elementi architettonici di spicco.

La salvaguardia delle corti e dei giardini interni connessi con il tessuto edilizio.

La tutela degli elementi ambientali e monumentali al fine di garantire il verde strutturale per il contesto urbano;

## **b) Strategie**

In considerazione dell'elevato interesse che questi edifici rivestono nel contesto ambientale si propone che i processi di recupero dei fabbricati principali, avvengano mediante interventi di restauro e risanamento conservativo in modo da tutelare le caratteristiche architettoniche e formali degli edifici e delle aree di pertinenza.

Riconoscere le reali destinazioni d'uso delle aree di pertinenza, perimetrando le aree di parco, in modo da mantenere l'originale rapporto esistente tra ambiti edificati ed ineditati.

Con le limitazioni sulle categorie d'intervento sopra richiamate si propone di mantenere il medesimo corpus normativo degli ambiti "d'interesse storico ed ambientale" superando il vincolo procedurale di subordinare l'attuazione del piano alla preventiva approvazione di un piano attuativo in modo da favorire (incentivare) il processo di recupero.

Le Varianti successive alla variante n° 41 al PRGC, che interessino i nuclei in questione, dovranno essere sostenute dal medesimo grado di approfondimento analitico e progettuale che ha contraddistinto l'approccio metodologico alla Variante n° 41.

---

Con le modifiche introdotte sia a livello di piano struttura che di obiettivi e strategie di piano la riserva **R.1.1) si ritiene accolta, pertanto, superata.**

### **R.1.2) Complesso "Casa Pasiani Candussi"**

*"In merito al complesso "Casa Pasiani-Candussi", rilevato che l'edificio principale su strada nella tav. P2.1 non risulta classificato, si formula una riserva affinché il Comune corregga tale lacuna individuando con opportuna categoria d'intervento l'immobile facente parte del complesso edilizio di interesse storico-artistico ed architettonico di Casa Pasiani-Candussi."*

Si recepisce la riserva pronunciata dalla regione e si procede di conseguenza ad aggiornare la Tav. P2.1 "Aree di interesse ambientale: classificazione degli edifici - Romans", attribuendo una categoria d'intervento anche all'immobile facente parte del complesso edilizio di interesse storico-artistico ed architettonico di Casa Pasiani-Candussi.

La presente riserva **R.1.2) si ritiene accolta e superata.**

### **R.1.3) Coerenza tra analisi e le categorie d'intervento**

*"A riguardo delle possibilità d'intervento previste nella zona A0 e in base a quanto puntualmente argomentato nel capitolo "Contenuti ed esame istruttorio della Variante", si formula una riserva affinché il Comune metta in coerenza i risultati delle analisi storico-tipologiche, di conservazione e di coerenza con il contesto, con le categorie d'intervento individuate."*

Con la riserva la regione segnala che "in alcuni casi specifici non appare del tutto lineare il percorso che ha portato, a partire dalle risultanze delle analisi, all'individuazione di categorie d'intervento poco conservative quali la ristrutturazione (seppur con conservazione dell'involucro esterno) e anche ad interventi di demolizione e ricostruzione di edifici comunque ritenuti coerenti con il contesto e in buono stato di conservazione."

Si è proceduto ad un attento riesame dell'intero impianto sia normativo che di classificazione delle categorie d'intervento riferite ai singoli fabbricati (tavole P2) in modo da poter attestare la congruenza tra quanto emerso in sede di analisi e il rilievo dei fabbricati esistenti e quanto ammesso con le differenti categorie d'intervento sui singoli fabbricati.

Con la variante adottata si è cercato di seguire, nel principio, le finalità riportate all'art. 1 della L.R. 19/2009 "Codice Regionale dell'edilizia" dove alla lettera e) stabilisce che:

*e) la semplificazione delle procedure relative agli interventi edilizi, con preferenza per le soluzioni che producono la responsabilizzazione del costruttore, del progettista e del direttore dei lavori, con riduzione dei controlli amministrativi;*

cercando di coniugare tale disposizione con quanto enunciato alla lettera b) dello stesso articolo:

*b) la diffusione dell'edilizia sostenibile e il miglioramento della qualità architettonica attraverso la valorizzazione del patrimonio storico-culturale e delle caratteristiche ambientali del territorio regionale;*

Rispetto all'impianto ed alle disposizioni normative previgenti alla LR 19/2009, la tipologia degli interventi edilizi ammessi sui fabbricati così come definiti all'art. 4 della citata legge, sono sostanzialmente molto differenti da quanto era ammesso e consentito in precedenza. Gli interventi edilizi che il precedente piano individuava all'interno della zona omogenea ex B1 ora A0 del comune di Romans d'Isongo erano 13 con differenti articolazioni che potevano meglio adattarsi alla reale situazione dei singoli fabbricati.

Per non andare a stravolgere l'intero impianto normativo che per quasi venticinque anni ha governato tale zona omogenea e che ha prodotto un significativo risultato nella salvaguardia e tutela del patrimonio edilizio esistente, con grande spirito di adattamento, si è cercato di proporre una interpretazione estensiva dell'art. 4 della LR 19/2009. Nel rispetto della norma regionale, la tipologia degli interventi edilizi oggi ammessi all'interno della stessa zona si riducono a 7 casi di cui ben 3 di questi riguardano una differente descrizione degli interventi di "Ristrutturazione edilizia". E' evidente che la trasposizione tra vecchio e nuovo impianto normativo risulti semplificata, venendo a mancare tutta una serie di classificazioni di interventi edilizi intermedi che consentivano di adattare le differenti categorie d'intervento alle peculiarità di ogni singolo fabbricato. La semplificazione delle definizioni è giocoforza riduttiva rispetto alla precedente e può apparire come permissiva rispetto alla proposizione di interventi di sostituzione edilizia radicale che non sono in sintonia con lo spirito di tutela e salvaguardia del patrimonio edilizio esistente.

Non era assolutamente questa la natura che si voleva attribuire alla norma. Resta sempre il fatto che comunque l'impianto normativo fa salva la disposizione che all'interno della zona devono essere rispettate le disposizioni contenute nel "Prontuario per gli interventi nelle zone di interesse storico, artistico e di conservazione ambientale". Tale prontuario ripropone le modalità costruttive caratteristiche dei luoghi e le tipologie edilizie più significative. Di conseguenza, in fase di riedificazione anche gli interventi edilizi più significativi consentiti, quali quello della ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente si dovranno seguire precise regole sia compositive delle facciate che di caratteristiche dei materiali da impiegare che si ispirino fedelmente alla tradizione locale. Questo nella logica di consentire un risparmio in termini economici, facendo comunque salva la qualità dell'intervento.

Fatte tali premesse, non si è comunque disatteso alla riserva regionale e si è provveduto ad una attenta verifica riguardo alla attribuzione delle differenti categorie d'intervento sui diversi fabbricati, andando a limitare gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano

la completa demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti solo per quegli edifici che risultano in completo contrasto con le caratteristiche tipologiche dei luoghi o per quelli che, privi di significativo valore architettonico, non si attestino sul fronte strada.

Come indicato dalle riserve R.1.3 e R.1.4, sono stati recepiti gli obiettivi di tutela del patrimonio storico – ambientale presenti nel comune e sono state pertanto aggiornate alcune categorie di intervento degli edifici nelle tavole P2. Questo adeguamento ha riguardato soprattutto i fabbricati fronte strada, quelli che si sono generati sui percorsi principali e che connotano maggiormente dal punto di vista architettonico – ambientale il contesto urbano.

Alcuni edifici sono stati inclusi all'interno della categoria soggetta a:

- *ristrutturazione edilizia con conservazione dell'involucro esterno*: ricomprendendo all'interno della medesima categoria, oltre a ciò che già prevede il prontuario, anche quegli edifici che presentano un grado di compromissione delle fronti, come ad esempio fori e aperture disallineate e/o poco coerenti con il manufatto stesso, e per cui è possibile prevedere la possibilità di adeguare i fori e le aperture secondo le disposizioni del prontuario e con l'obbligo di eliminare gli elementi avulsi dal contesto, ricreando così fabbricati edilizi che seguono le regole tradizionali formali.

- *o a edifici soggetti a ristrutturazione edilizia con demolizione e ristrutturazione*: per quegli edifici cioè che presentano un grado di compromissione più elevato di quelli appartenenti alla precedente categoria, per cui sono consentiti tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, compreso l'intervento che prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio, con il vincolo di mantenere la nuova costruzione nella medesima posizione di quella demolita e con la riproposizione delle dimensioni, della tipologia, della sagoma, e degli elementi architettonici caratteristici dei luoghi, riutilizzando gli elementi caratteristici presenti nel fabbricato originario (riquadri di fori, fregi, colonne, aperture, androni, ...).

Altri fabbricati sono stati riconosciuti nella categoria del restauro e risanamento conservativo per via delle loro caratteristiche intrinseche e storiche, aumentando così il livello di protezione e tutela. All'interno di questa categoria sono stati inseriti il complesso Candussi-Pasiani, la Villa in via Lauretana a Versa (precedentemente ricompresa in ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione), alcuni edifici in prossimità della chiesa di Romans su via Cividale.

È, infine, utile sottolineare che il patrimonio edilizio del comune, di origini storiche, è stato fortemente rimaneggiato e trasformato nel tempo. Pochi sono gli edifici che hanno mantenuto una loro totale integrità; spesso, anche in centro urbano, si sono verificate delle sostituzioni edilizie violente e disarmoniche (una per tutte alcuni fabbricati che si attestano su Piazza dei Caduti nel centro di Romans). Proprio per l'eterogeneità formale dei fabbricati sono state ipotizzate le 3 categorie di intervento della ristrutturazione edilizia, aventi ciascuna diversa finalità e potere di intervento.

Tutte le modifiche apportate sono indicate nelle allegate tavole grafiche P2.1, P2.2, P2.3 "Aree di interesse ambientale: classificazione degli edifici Romans - Versa - Fratta" con il colore viola.

Con le specificazioni sopra riportate e le modifiche apportate alle tavole citate, la riserva regionale **R.1.3) si ritiene accolta e pertanto superata.**

#### **R.1.4) Tutela e valorizzazione di fabbricati di pregio**

*"In merito agli "Ambiti di particolare pregio storico ambientale costituiti da singoli edifici o complessi edificati" e in considerazione del valore attribuito dal livello strutturale del PRGC e*

*degli obiettivi di tutela sopra richiamati, si formula una riserva al fine di porre in coerenza le categorie d'intervento previste nel livello operativo (in particolare per gli ambiti localizzati nell'abitato di Versa) di ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, con l'obiettivo di tutelare e valorizzare le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici e delle aree di pertinenza, consentendo l'attuazione di processi di recupero e di restauro nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e formali degli edifici e delle aree di pertinenza."*

Si prende atto della riserva regionale si procede di conseguenza a modificare le categorie d'intervento previste nel livello operativo del piano introducendo, per i fabbricati individuati a livello di piano struttura con la didascalia "Organismo edilizio di interesse storico-artistico ed architettonico" la categoria d'intervento di "Restauro e risanamento conservativo", riconoscendo le aree di pertinenza come aree di parco in modo di perseguire l'obiettivo di tutelare e valorizzare le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici e delle aree di pertinenza, consentendo l'attuazione di processi di recupero e di restauro nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e formali degli edifici e delle aree di pertinenza.

Con le specificazioni sopra riportate e le modifiche apportate alle tavole P2.1 – P2.2 e P2.3 "Aree di interesse ambientale: classificazione degli edifici Romans - Versa - Fratta" la riserva regionale **R.1.4) si ritiene accolta e pertanto superata.**

### **R.2.1) Coerenza tra piano struttura e piano operativo per le zone B**

*"In merito alla modifica n. 4, evidenziata la discrepanza tra la definizione della nuova zona B nella zonizzazione (tav. P1.b) e l'ambito edificato urbanizzato a carattere residenziale riprodotto nell'elaborato P0.b "Piano struttura", si ritiene di formulare una riserva affinché il Comune metta in coerenza gli elaborati del livello strutturale e di quello operativo."*

Si prende atto dell'errore materiale presente nella tavola di piano struttura P1 e si procede con la modifica per rendere coerente l'ambito con la zona omogenea B del piano operativo. In allegato la documentazione grafica con evidenziata la modifica apportata Riserva R.2.1.

Con la modifica introdotta il punto **R.2.1) delle riserve regionali si ritiene superato.**

### **R.2.2) Modifica normativa per le zone omogenee B**

*"In merito all'accessibilità prevista per la modifica n. 4 succitata, si rileva che quanto evidenziato nella Relazione a riguardo della prescrizione di non prevedere nuovi accessi sulla Tangenziale ovest ma da via del Molino, non trova riscontro nella normativa. Condividendo l'opportunità di non aprire nuovi accessi sulla cosiddetta Tangenziale ovest di Romans, si formula una riserva affinché il Comune integri la normativa con un'apposita prescrizione che escluda, per la zona B in questione, la possibilità di aprire nuovi accessi sul suddetto tratto viario."*

Si prende atto della riserva e si procede ad integrare il testo delle norme di attuazione del piano, riferite alle zone territoriali omogenee di tipo B", in modo da escludere la possibilità di aprire nuovi accessi carrai sulla "Tangenziale Ovest" del comune. La norma è a carattere generale, anche se di fatto si riferisce all'unico lotto classificato in zona omogenea B che si attesta sul tratto viario della Tangenziale ovvero quello individuato con la variante 41. Con la modifica apportata al testo normativo si ritiene sia fatto salvo, anche per il futuro, il principio di impedire l'accessibilità diretta dal nuovo tratto stradale ad eventuali nuovi singoli lotti edificati ricompresi all'interno delle zone a carattere residenziale di tipo B.



Per dare risposta al punto della riserva regionale, l'art. Art. 17. - Z.t.o. B - Zona residenziale urbanizzata saturo e di completamento - dopo l'ultimo comma viene aggiunto il seguente nuovo comma.

---

### **Art. 17. - Z.t.o. B - Zona residenziale urbanizzata saturo e di completamento**

*Omissis*

*25. – Non sono ammessi accessi diretti ai lotti edificabili, ricompresi all'interno della zona, che vadano ad impegnare la nuova tangenziale ovest all'abitato di Romans d'Isonzo.*

---

Con la modifica introdotta il punto **R.2.2) delle riserve regionali si ritiene superato.**

### **R.3) Soppressione Comparto edificatorio n° 7 a Versa**

*"In merito alla modifica n. 7 (eliminazione della zona C - comparto n. 7 nella frazione di Versa) si formula una riserva affinché il Comune, in considerazione della mancata attuazione della zona C che comunque è ritenuta ancora un elemento strutturale del Piano, stabilisca le condizioni di trasposizione dal livello strutturale a quello operativo della zona di espansione in questione."*

Si prende atto della riserva avanzata dalla regione e si procede a stralciare dal piano struttura l'ambito a carattere residenziale di espansione individuato nella frazione di Versa.

Con la modifica introdotta ed evidenziata nella allegata documentazione grafica (Riserva R.3) il punto **R.3) delle riserve regionali si ritiene superato.**

### **R.4) Fabbricati isolati in zona agricola (Case sparse)**

*"A riguardo della modifica n. 8 (riconoscimento di edifici di civile abitazione localizzati in zona agricola), si formula una riserva (...) che il riconoscimento dell'edificio residenziale va considerato come fatto puntuale ed episodico e pertanto la relativa normativa (art. 41) deve essere riformulata e adeguata alla reale consistenza della problematica. Se invece l'obiettivo del Comune riguarda il riconoscimento di una pluralità di edifici residenziali in zona agricola, la questione dovrà essere affrontata con una specifica variante che (...) ne prefiguri gli effetti sul territorio comunale."*

Si prende atto della riserva e si procede a modificare le norme di attuazione del PRGC riferite ai fabbricati residenziali in zona agricola nei termini indicati dalla riserva.

La modifica introdotta con la variante riguarda il riconoscimento di un edificio di civile abitazione localizzato in zona agricola, che non svolge più l'originaria funzione di abitazione del coltivatore diretto a titolo principale.

Al fine di consentire la realizzazione una unità abitativa in aggiunta al fabbricato esistente con la modifica n° 8 contenuta nella variante si provveduto a perimetrare tali edifici sostenendoli da una specifica normativa (art. 32 bis) che prevede la possibilità di realizzare sia ampliamenti del fabbricato principale che una nuova unità abitativa da destinare a residenza di un parente di primo grado del titolare dell'immobile principale.

La modifica è stata introdotta a seguito di una richiesta avanzata da un privato cittadino. Tale richiesta è stata accuratamente valutata dall'Amministrazione Comunale e solo dopo attenta verifica dei luoghi è stata ritenuta di essere favorevolmente accolta. Si tratta

dunque di soddisfare una esigenza particolare, di un'eccezione rispetto allo stato di fatto degli edifici in zona agricola e non di un principio generalizzato da poter applicare a tutti i fabbricati che hanno la stessa funzione in zona agricola.

A fronte di una esigenza particolare, di una "eccezione", le norme di attuazione del PRGC sono state modificate, introducendo un nuovo articolo che ha carattere generale e che pertanto prefigura la possibilità di individuare, con successive varianti al PRGC, all'interno della tavola di zonizzazione del piano, ulteriori fabbricati di questo tipo. La regione, nella propria analisi istruttoria rileva una carenza, nel documento di variante, nell'approccio metodologico nell'affrontare la questione degli edifici esistenti in zona agricola che hanno perso l'originaria funzione di abitazione dell'imprenditore agricolo ovvero di definire a quali condizioni tali edifici possono essere ricompresi all'interno del perimetro delle "Case sparse" e quali possono essere gli effetti che ne derivano sul territorio comunale.

Si concorda con la riserva della regione ma in questa sede si intende ribadire il concetto che la scelta operata da parte della scrivente Amministrazione Comunale è una scelta singola che fa riferimento ad un singolo caso.

Si tratta di un fabbricato di civile abitazione, con relativa area di pertinenza, da diversi anni non più legato alla funzione di residenza di un imprenditore agricolo professionale. L'esigenza che oggi si manifesta è quella di ampliare detto fabbricato per poter ricavare una nuova unità abitativa da adibire alla residenza del figlio del proprietario dell'alloggio esistente. L'area in esame è adiacente alle zone residenziali del paese, è servita dai principali impianti a rete e si attesta sulla pubblica via. Per certi aspetti, se non fosse per il fatto che risulta sul lato opposto di via San Martino rispetto alla nuova lottizzazione rappresentata dal comparto C3, presenta tutte le caratteristiche di una zona residenziale di completamento. Per queste ragioni l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di



accogliere favorevolmente la richiesta avanzata dal privato introducendo il caso specifico.

Di seguito viene proposta una foto satellitare dei luoghi per meglio comprendere il contesto.

Le norme di piano, ed in particolare l'art. 32 bis – Edifici residenziali in zona agricola (Case sparse), vengono modificate in modo da fare riferimento all'unicità dell'intervento ammesso.

---

### **Art. 32bis - Edifici residenziali in zona agricola (Case sparse)**

1.- **All'interno della zona agricola**, nelle tavole della zonizzazione sono indicati con numero progressivo e lettera alcuni fabbricati residenziali **è indicato, con perimetro, un fabbricato residenziale al quale è stata attribuita un'area di pertinenza**, all'interno della zona agricola per i quali **il quale si** necessita di prevedere la possibilità di concedere degli ampliamenti per adeguare le volumetrie esistenti alle esigenze del nucleo familiare residente o del nuovo nucleo

famigliare che si viene ad insediare. Le norme di piano permettono l'ampliamento, una tantum dei fabbricati esistenti, con le prescrizioni di seguito esposte.

2.- L'intervento edilizio si attua in maniera diretta. Per **i fabbricati** esistenti sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- Ristrutturazione edilizia;
- Ampliamento;
- Tutti gli interventi previsti al comma 2 dell'art. 4 della L.R. 19/2009.

3.- All'interno dell'ambito individuato nella planimetria di piano ha titolo ad intervenire il proprietario dell'immobile o da altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto di eseguire le opere anche se non imprenditori agricoli a titolo professionale

4.- Le opere di trasformazione ed adattamento delle strutture edilizie esistenti, dovranno essere tali da non stravolgere quello che è l'impianto originario dei fabbricati. Le demolizioni dovranno rientrare in un progetto di risistemazione generale dei fabbricati e dell'area.

5.- ~~Gli ambiti~~, **L'ambito**, così come **individuato** ~~individuati~~ nella tavola di zonizzazione del P.R.G.C., ~~potranno~~ **potrà** essere ~~utilizzati~~ **utilizzato** ad uso residenziale o altre destinazioni d'uso compatibili con la residenza. E' ammesso l'incremento di una sola nuova unità immobiliare rispetto a quelle già insediate all'interno dell'ambito.

6.- Per ~~gli edifici residenziali~~ **l'edificio residenziale** in zona agricola ~~individuati~~ **individuato** con numero e lettera nella tavola di zonizzazione di piano è ammesso l'ampliamento, in deroga al volume esistente, fino ad un **volume utile (Vu)** massimo di 200 mc ~~per singolo edificio~~. Tale volumetria potrà essere utilizzata per migliorare la ricettività, per ricavare **nuovi** locali ~~per servizi igienici, centrale termica, autorimesse o deposito~~ ovvero per ricavare una nuova unità abitativa in aggiunta a quella esistente.

7.- Nel caso di interventi di ampliamento dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

**H max:** 7,50 m o all'esistente se superiore

**Q:** riferito al lotto di pertinenza 50% o all'esistente se superiore

**ds:** in allineamento ai fabbricati esistenti

**dc:** secondo le norme del Codice Civile

**df:** distanza delle pareti finestrate da pareti di edifici antistanti pari a 10,00 m

8.- La realizzazione di unità immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale in deroga al requisito della connessione funzionale del fondo e della condizione che il proprietario dell'immobile non sia imprenditore agricolo a titolo professionale è ammessa purché

- a) l'unità immobiliare realizzata sia destinata a prima abitazione dei parenti di primo grado del proprietario dell'edificio ampliato o ristrutturato;
- b) il soggetto avente titolo ai sensi dell'articolo 21 della L.R. 19/2009 si obblighi, mediante convenzione con il Comune, a istituire un vincolo ventennale concernente il divieto di alienazione dell'immobile, nonché di concessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di esso, da trascrivere nei registri immobiliari o da annotare sul libro fondiario a cura del richiedente, entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

9. Per gli interventi realizzati ai sensi del comma 8 in deroga al requisito della connessione funzionale e comportanti il cambio di destinazione d'uso in residenziale, non si applica l'esonero contributivo previsto dall' articolo 30, comma 1, lettera a) della L.R. 19/2009, salvo i casi di trasferimento a titolo di successione del diritto reale di godimento e a condizione che il successore adibisca l'immobile a prima abitazione.

---

Con le correzioni ed integrazioni apportate all'art. 32 bis delle norme tecniche di attuazione la riserva regionale **R.4) si ritiene accolta e pertanto superata.**

## **R.5) Zone produttive**

*“In considerazione dei possibili effetti sull'ambito urbano e sulle viabilità circostanti (anche di interesse regionale) e della mancanza di una predefinizione delle quote ascrivibili alle singole destinazioni d'uso (che potrebbe portare ad un uso monofunzionale anche di rilevante impatto), si formula una riserva affinché il Comune operi una verifica di sostenibilità delle destinazioni ammesse per l'ambito RTU/3 che porti a specificare, in termini parametrici rispetto al carico insediativo ammissibile, le quote riservabili alle singole destinazioni tali da non mettere in sofferenza l'ambito urbano e le viabilità circostanti.”*

Si prende atto della riserva regionale e si procede di conseguenza ad introdurre, nelle norme di attuazione del piano e nella allegata scheda normativa una limitazione percentuale, in termini di volumetria, delle destinazioni d'uso non residenziali (servizi, alberghiera e direzionale) recependo anche all'interno di questo ambito le stesse limitazioni individuate all'interno della zona territoriale omogenea di tipo C ovvero:

- |  |     |
|--|-----|
| a) - servizi;                            | 20% |
| b) - alberghiera;                        | 30% |
| c) - direzionale;                        | 20% |
| d) - commerciale al dettaglio;           | 20% |
| e) - servizi ed attrezzature collettive; |     |

Si prescrive inoltre che dalla destinazione d'uso Direzionale sono escluse le unità immobiliari destinate a dancing, discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali.

Negli allegati si riporta la scheda normativa riferita all'ambito RTU/3 con le modifiche apportate sopra descritte (Riserva R.5).

Riguardo alla sostenibilità dell'intervento, in ragione al volume di traffico più gravoso generato dalle differenti funzioni che è possibile insediare all'interno dell'ambito, si riportano le seguenti considerazioni.

Le stime del traffico indotto sotto riportate derivano da una correlazione preliminare con i parametri insediativi previsti; esse sono riportate nella sottostante TAB. 1; le quantità sono tratte da studi e verifiche condotte su situazioni insediative simili e soprattutto dalla pubblicazione americana Trip Generation, 6th Edition, edita dall'Institute of Transportation Engineers (ITE), la quale contiene un esauriente insieme di dati sui flussi veicolari generati da vari usi del territorio ed attività connesse; i dati sono stati ottenuti da ricerche ed esperienze nel campo dell'ingegneria del traffico e della pianificazione territoriale. La pubblicazione in questione è basata su oltre 3.750 studi di generazione di spostamenti presentati a ITE da Enti Pubblici, imprenditori privati, consulenti e associazioni.

**TAB. 1 – Stima del traffico bidirezionale generato dal nuovo insediamento nell'ambito RTU/3 sito su via del Molino a Romans d'Isonzo nell'ora di punta del pomeriggio di un giorno feriale.**

parametro di riferimento	quantità	udm	spostamenti veicolari bidirezionali ora di punta pomeriggio
abitazioni (1/2 abitanti)*	32	unità	18
sup. commerciale	1500	mq	150
sup. direzionale	1600	mq	80
* abitanti = 64 unità		totale	248

In sostanza, in base alla stima sopra riportata, nell'ora di punta del pomeriggio di un giorno feriale il traffico indotto dal nuovo insediamento assomma a 248 veicoli nelle due direzioni di ingresso ed uscita; assumendo in prima istanza una ripartizione percentuale del 50% tra gli ingressi e le uscite ed ancora del 50% circa le provenienze-destinazioni su via del Molino (verso via Aquileia e verso via Forans), **si può preliminarmente affermare che i due tratti della stessa afferenti l'insediamento in esame saranno interessati da un incremento del flusso di traffico pari a 124 veicoli/ora (nell'ora di punta) nelle due direzioni di marcia.** Si ricorda che la bretella di collegamento tra Villesse e la SR 252 ha contribuito a sgravare il traffico dal centro urbano di Romans, con effetti di fluidificazione della circolazione.

Per le motivazioni sopra espresse (e rimandando alle successive fasi di progettazione per l'effettuazione di verifiche più complete e dettagliate), **si ritiene che l'intervento proposto, comportando su via del Molino un flusso orario complessivo indubbiamente inferiore ai 500 veicoli/ora nelle sue direzioni di marcia, possa essere considerato preliminarmente sostenibile dalla rete viaria comunale ed in modo particolare dalla rete viaria regionale** - rappresentata dal collegamento al tratto della SR 252 verso via Latina -, senza apportare significative penalizzazioni in termini di aumento dei tempi di percorrenza e di effetti inquinanti e salvaguardando nel contempo i necessari parametri di sicurezza stradale.

Con le spiegazioni sopra riportate e con le modifiche introdotte alle norme di attuazione del comparto edificatorio definito RTU/3 il punto della riserva regionale **R.5) si ritiene accolto e di conseguenza superato.**

## **R.6) Varianti normative**

*“Le variazioni operate alle norme di attuazione richiedono alcuni interventi correttivi per rendere le norme stesse conformi alle disposizioni legislative vigenti; tali correttivi costituiscono una riserva descritta e motivata puntualmente nel Capitolo “Contenuti ed esame istruttorio della Variante”.*

Si prende atto della riserva regionale e si procede di conseguenza ad introdurre tutte le modifiche richieste al testo normativo.

Nello specifico per il punto della riserva R.6.1 che riguarda l'art. 4 delle N.T.A. si procede a stralciare i commi 3 e 4 di detto articolo in quanto la flessibilità di piano risulta già regolamentata dall'art. 3 della Relazione di piano introdotto con la variante n° 20 al PRGC.

---

#### **Art. 4.- Attuazione mediante PAC**

1.- La formazione del PAC è regolamentata dall'art. 25 della L.R. 5/2007 e s.m.i., dagli artt. 8, 9 e 10 del relativo regolamento, approvato con D.P.Reg. 086/2008, nonché dagli artt. 3 e 4 della L.R. 12/2008 e s.m.i.

2.- Tale procedura può essere promossa:

- a.- da parte del Comune, secondo quanto stabilito dall'art. 8 del regolamento di attuazione della L.R. 5/2007 (DPRReg. 086/2008) e dell'art. 3 della L.R. 12/2008 PAC di iniziativa pubblica);
- b.- da parte di tutti gli altri soggetti attuatori privati e pubblici, secondo quanto previsto dagli artt. 9 e 10 del regolamento di attuazione della L.R. 5/2007 (DPRReg. 086/2008) e dell'art. 4 della L.R. 12/2008 (PAC di iniziativa privata).

~~3. Il PAC può apportare delle modifiche al P.R.G.C. nel rispetto dei limiti di flessibilità di seguito specificati.~~

- ~~a) modificazione del perimetro entro il limite massimo del 10% della superficie territoriale, purché non vengano alterate la compattezza e l'omogeneità funzionale delle aree incluse nei perimetri stabiliti dal Piano;~~
- ~~b) enucleazione degli edifici esistenti e della relativa area di pertinenza, scomputando la volumetria esistente da quella realizzabile nelle aree incluse nel piano attuativo;~~
- ~~c) lievi adeguamenti planimetrici della viabilità di progetto, garantendo comunque la funzionalità e l'impostazione strutturale;~~

~~4. Ai limiti di flessibilità elencati al precedente comma si aggiungono quelli specifici e diversi stabiliti dal piano per le singole zone omogenee. Non sono modificabili gli elementi invarianti riferiti alle singole zone territoriali omogenee, la capacità insediativa teorica e la superficie minima da destinare a servizi.~~

*OMISSIS*

---

Il punto della riserva R.6.2 ha per oggetto delle precisazioni contenute nella definizioni delle destinazioni d'uso contenute nell'art. 12 della normativa che non sono conformi alle disposizioni contenute all'art. 5 della L.R. 19/2009 e si richiede di adeguare in contenuti. Pertanto le lettere d) ed n) dell'art. 12 delle N.T.A. vengono ad essere così modificati.

---

## Art. 12.- Destinazioni d'uso

OMISSIS

- c) alberghiera: superfici di unità immobiliari, destinate all'uso abitativo ricettivo, integrate da locali di soggiorno e servizi di uso comune, nonché da eventuale ristorante e bar, definite dalla vigente legislazione di settore come strutture ricettive turistiche alberghiere, anche se gestite in forma periodica o stagionale, quali: alberghi, motel, villaggi albergo, villaggi turistici, strutture ricettive a carattere sociale e residenze turistico-alberghiere., ~~nonché pensioni ed esercizi di affittacamere, o bed and breakfast;~~

OMISSIS

- n) allevamenti industriali in zona agricola: superfici di unità immobiliari destinate all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze e impianti, ~~non connesse con un'azienda avente la dotazione minima di terreno agricolo prevista dalle leggi di settore, o non definite come allevamenti aziendali dalla competente~~ ~~Autorità;~~ ***classificabili come allevamenti aziendali sulla base dei parametri, riferiti alla dotazione di terreno e ai capi di bestiame allevabili, individuati con deliberazione della Giunta regionale su proposta dell'Assessore competente in materia di pianificazione territoriale di concerto con l'Assessore competente in materia di risorse rurali;***

OMISSIS

---

Punti della riserva R.6.3 ed R.6.4 ha per oggetto delle precisazioni che interessano l'art. 16 (Zto A0 – residenziale di conservazione storica, architettonica e ambientale) delle norme tecniche di attuazione ed in particolare si richiede una più corretta e puntuale precisazione degli interventi che sono ammessi sui fabbricati oggetto di restauro attraverso l'intervento di manutenzione straordinaria. Si richiede inoltre di stralciare dagli interventi di restauro la possibilità, ammessa, di consentire modesti ampliamenti in altezza dei fabbricati esistenti. Si recepiscono le riserve formulate dalla regione e si procede ad una rettifica delle lettere a2) ed a3) dell'art. 16 delle norme tecniche di attuazione.

---

## Art. 16. - Z.t.o A0 - Residenziale di conservazione storica, architettonica e ambientale

OMISSIS

- a2) interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 4, co. 2, lett. b) della L.R. 19/2009, limitatamente a quegli interventi che interessano la parte esterna dei muri perimetrali dei fabbricati, ovvero consistono nel rifacimento totale dell'intonaco e del rivestimento esterno degli edifici con la prescrizione che devono essere mantenute le caratteristiche e le colorazioni in essere ~~o se modificate proporre una gamma di colori che siano tipici del luogo;~~ la sostituzione dei serramenti esterni con il mantenimento dell'aspetto tipologico e delle colorazioni in essere ~~o se modificate, con coloriture che siano tipiche del luogo. Possono essere proposti anche materiali differenti da quelli esistenti purché compatibili con le caratteristiche architettoniche della zona A0.~~ E' consentita la sostituzione del solaio di interpiano senza modificazioni della quota d'imposta, ***rispettando le tecniche del restauro.*** Per questi

fabbricati, con questa tipologia d'intervento non è consentita l'apertura e/o la soppressione dei fori esterni;

a3) interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 4, co. 2, lett. c) della L.R. 19/2009.

~~In caso di assoluta e dimostrata impossibilità di raggiungere le altezze minime interne prescritte dalla normativa vigente per i vani abitabili e accessori sarà consentito procedere ad una minima sopraelevazione del fabbricato tale da consentire il soddisfacimento delle prescrizioni di cui all'art. 5 della L.R. 44/85 integrato e modificato dall'art. 23 della L.R. 31/96, avendo la massima cura di apportare le modifiche minime possibili al posizionamento ed al ritmo dei fori di facciata.~~

---

Punto della riserva R.6.5 si richiede *“che la classificazione di zona EB debba essere ricondotta verso una identificazione che sia più aderente all'effettivo uso in essere, ad esempio individuando una particolare sottocategoria delle zone agricole di PURG.”*

La differente denominazione della zona è stata effettuata per evitare ogni possibile fraintendimento sulla natura edificatoria o meno della zona stessa e di conseguenza a quale regime fiscale debbano essere assoggettate le aree in essa ricomprese. Trattandosi di aree destinate a parco od orti e giardini ancorché in ambito urbano o prossime a questo e non ammettendo alcuna possibilità edificatoria all'interno di queste aree era stato deciso di assimilarle ad aree di tipo agricolo “speciale” togliendo quindi ogni dubbio interpretativo su quale regime fiscale applicare. Con la riserva regionale si richiede di eliminare la sottocategoria, così come definita dalla variante e ricomprendere a tutti gli effetti le aree di “verde privato” all'interno delle zone agricole secondo la classificazione proposta dal PURG.

L'Amministrazione comunale non ritiene che questo sia possibile in ragione che le aree così come sono state individuate dal pian vigente non presentano caratteristiche di zone agricole vere e proprie, di conseguenza recede dalla modifica normativa introdotta con la variante e mantiene la stessa definizione di zona territoriale omogenea B/3 - Zona residenziale a verde privato - presente nel piano vigente.

---

**Art. 18. - Z.t.o B/3: Zona residenziale a verde privato ~~EB: Zona agricola degli abitati~~**

1.- La z.t.o. B/3 ~~EB~~ comprende sia le aree edificate a prevalente destinazione residenziale caratterizzate da aree scoperte destinate a giardini, parchi privati ed orti sia aree inedificate destinate a giardini e parchi adiacenti a zone residenziali.

*OMISSIS*

---

Con la soppressione del punto di modifica alle norme tecniche di attuazione del piano il punto **R.6.5 della riserva si ritiene superato.**



## 2. OSSERVAZIONI - OPPOSIZIONI

Durante il periodo di pubblicazione sono state presentate sei osservazioni e due opposizioni al documento di variante e precisamente:

- **Zorzin Franco** e **Vittor Roberta**, residenti in Romans d'Isonzo, frazione di Versa, via S. Andrea 29, e chiedono che l'Amministrazione si faccia promotrice di una richiesta di revisione del PAI riguardo ad alcuni ambiti nella frazione di Versa.
- **Bolzan Roberto**, residente a Romans d'isonzo in via Latina n° 156, e chiede la modifica della classificazione di un fabbricato inserito all'interno della zona omogenea A0 al fine di poter procedere ad un intervento di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato stesso.
- **Locanda alla Posta di Barnaba Eligio Ferruccio C. s.a.s.**, Roberta Barnaba, Teresa Barnaba e Aldo Barnaba residenti in Romans d'Isonzo in qualità di proprietari dei beni costituenti la ex "Locanda alla Posta" si oppongono alle scelte operate con la variante riguardo alle aree di proprietà e propongono che venga restaurato l'originale previsione contenuta nel PRGC vigente.
- **Scanavacca Umberto** in qualità di legale rappresentante della Società K.F.L. S.r.l. con sede in Romans d'Isonzo, via Bosc n° 10 chiede una modifica alle norme di attuazione del PRGC per consentire, all'interno della zona territoriale omogenea D3/A di edificare in aderenza ai fabbricati esistenti.
- **Montanari Ugo**, residente a Romans d'Isonzo Via San Martino n° 5 chiede di modificare le norme di attuazione del piano riguardanti l'installazione di pannelli fotovoltaici sulle falde delle coperture all'interno della zona omogenea A0.
- **Colombo Giovanni e Marega Marinka**, residenti a Gorizia in via Brigata Cuneo, n° 20, chiedono di modificare le norme di piano in relazione alla zona "ES".
- **Comuzzi Pietro e Costantini Luciana**, residenti a Romans d'Isonzo in via del Molino 2/A, presentano una osservazione in merito alla viabilità pedonale prevista in variante che attraversa la loro proprietà
- **Tempo Maria Grazia**, residente a Romans d'Isonzo in P.zza Caduti n. 13/1, in qualità di legale rappresentante della società Mobili Tempo s.n.c. chiede che venga stralciata dalla tavola di zonizzazione di piano la previsione del percorso ciclopedonale che interessa alcune aree di proprietà.

In merito alle **osservazioni**:

### **Osservazione n. 1**

L'osservazione presentata dai sigg. Zorzin Franco e Vittor Roberta non è pertinente in quanto non ha per oggetto modifiche alla zonizzazione ed alle norme tecniche di attuazione introdotte con la variante n° 41 al PRGC. La richiesta formulata sarà comunque esaminata in altra sede da parte dell'Amministrazione Comunale. Pertanto l'osservazione non viene presa in esame nella presente espressione di merito da parte dell'Amministrazione Comunale.

### **Osservazione n. 2**

L'osservazione presentata dal sig. Bolzan Roberto ha per oggetto un fabbricato ubicato in via Latina n° 152 ad uso accessorio alla propria residenza. Il ricorrente ha programmato un intervento edilizio di ristrutturazione ed ampliamento sul fabbricato sopra descritto al fine di

destinarlo ad attività di laboratorio per arti e mestieri e chiede di rendere compatibili le previsioni contenute nel piano con le proposte progettuali da lui predisposte.

Visto lo stato dei luoghi, vista la proposta progettuale presentata dal ricorrente, considerato che tale proposta è in completa sintonia con gli obiettivi della variante al PRGC che si propone di raggiungere, ritengo che l'osservazione proposta sia favorevolmente accolta e di procedere alla modifica della tavola P2 – Romans, di piano secondo le modalità riportate nell'allegata documentazione grafica in modo da rendere possibile l'intervento edilizio così come prospettato dal privato (allegato grafico Osservazione n. 2 e tavola aggiornata P2.1).

### **Osservazione n. 3**

L'osservazione presentata dalla "Locanda Alla Posta" risulta molto articolata ed ha per oggetto l'intero ambito che fa riferimento alla "Locanda alla Posta" con le relative aree di pertinenza o di proprietà prospicienti la piazza dei Caduti a Romans d'Isonzo.

Rilevato preliminarmente che sui beni interessati dalla opposizione-osservazione presentata dai proprietari, la variante adottata rimuove un vincolo procedurale contenuto nel vigente PRGC che prevedeva l'obbligo della preventiva approvazione di un piano attuativo comunale per dare attuazione alle previsioni contenute nel piano regolatore.

Considerato che la variante proposta di fatto non fa altro che razionalizzare e rendere compatibili con il contesto le capacità edificatorie dell'area.

Rilevato altresì che i proprietari delle aree non sono certi se il documento proposto debba essere inteso come opposizione o come osservazione in quanto concludono presentando una "osservazione-opposizione" che come ibrido non trova nessun riscontro in campo urbanistico.

Riguardo a quanto riportato nel documento presentato dai privati, che costituisce l'osservazione alla variante 41 al PRGC, l'Amministrazione Comunale nel dare risposta a tutte le affermazioni ivi riportate ribadisce il principio di completa legittimità del provvedimento adottato con la variante n° 41 sulle aree in esame.

Riguardo ai riferimenti ad un ipotetico comparto, si rileva che con la variante 41 non è stato individuato nessun "comparto" che interessi i terreni e gli immobili di parola. Si è proceduto a rinominare la zona territoriale omogenea B/1 in analoga zona territoriale omogenea definita A0. Non si comprende che significato attribuiscono i ricorrenti al termine "comparto", non certo un significato appartenente al lessico urbanistico.

Nel documento presentato, al punto 1, si fa riferimento al termine "comparto" ma non si comprende il significato della seguente frase " ... ora definito in comparto ai fini della normativa urbanistica, era classificato nella zona territoriale omogenea B1 – zona residenziale di conservazione ambientale e costituiva l'ambito definito dalle NTA del PRGC RTU/6 ambito nel quale l'edificazione era subordinata alla formazione di un PRGC di promozione privata". Con una interpretazione estensiva della frase si ritiene che i ricorrenti abbiano invertito il significato delle norme di attuazione tra il piano vigente e quanto proposto con la variante. Infatti, il piano vigente individua un "comparto edificatorio", con tanto di perimetro, denominato RTU/6 mentre con la variante 41 detto comparto risulta abrogato e quindi, di fatto è stato tolto un vincolo sulla proprietà, uniformando l'area a tutte le restanti aree ricomprese all'interno della zona territoriale omogenea A0. Con quanto affermato nella osservazione si dimostra esattamente il contrario di ciò che i proprietari delle aree intendevano sostenere.

Al punto 2 del documento presentato si insiste nell'affermare che il Comune ha posto un vincolo sulla "concessa edificabilità dell'area classificando il compendio nella zona

*territoriale omogenea A0 ... limitando l'edificazione della stessa ad un modesto ampliamento del fabbricato esistente, ma non concedendo alcun tipo di edificazione sull'ampia area retrostante, area della superficie di circa 4.000 mq".*

Si ricorda che con la variante 41 è stato tolto un vincolo, non posto un vincolo. Il "compendio", così come è stato definito dai privati, non è stato riclassificato da una zona omogenea ad hoc in zona territoriale A0 ma l'area in esame, rientrando all'interno delle aree di interesse storico ambientale che costituiscono il nucleo centrale di antica origine dell'abitato di Romans d'Isonzo, è stato riclassificato, assieme a tutte le restanti aree ricomprese all'interno della zona omogenea B1, all'interno della zona omogenea A0 che, appunto, ricomprende tutti gli ambiti di interesse storico-ambientale presenti sul territorio comunale. Unica modifica apportata ed introdotta con la variante riguarda la modalità di attuazione del PRGC all'interno di questa zona. Sull'affermazione che quanto concesso con la variante sia un "*modesto ampliamento del fabbricato esistente*" pare del tutto fuori luogo in quanto con le modifiche introdotte alla normativa e che riguardano la modalità di computo dei volumi, le volumetrie concesse con il vigente piano e quelle ammesse con la variante 41 sono praticamente equivalenti.

E' assolutamente vero che con la variante 41 si è inteso regolamentare l'intervento edificatorio all'interno della proprietà.

Riguardo a quanto affermato nel documento, circa la congruenza tra i contenuti della Variante n. 41 e le direttive che il Consiglio Comunale di Romans d'Isonzo ha impartito con propria delibera n° 18 del 03/04/2012 non si comprende che cosa si intenda affermare con la frase "*... pur in assenza del nuovo piano di governo del territorio di competenza regionale, il Comune di Romans affermava che ...*". Si ricorda che la variante n. 41 è stata predisposta nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 63 bis della LR 5/2007 che regola, in via transitoria, la procedura di formazione dei PRGC e delle varianti urbanistiche nella Regione Friuli Venezia Giulia.

Proseguendo nel commentare le inesattezze contenute nel documento delle osservazioni presentate, si rileva che viene fatta confusione riguardo alle direttive deliberate dal Consiglio Comunale classificando come tali anche quanto riportato nella parte delle "premesse". Il documento allegato alla citata delibera consiliare n° 18 è composto da due parti: una denominata Premesse ed una denominata Direttive. Pare evidente che quanto contenuto e relazionato nelle premesse non costituiscono le Direttive ma solo una spiegazione dei principi ispiratori delle direttive. Comunque quanto affermano i proprietari delle aree interessate che nelle premesse alle direttive (e non nelle direttive) per la compilazione della variante n. 41 il Comune di Romans d'Isonzo intende intervenire sugli "*ambiti strategici ... urbani, già edificati, siano essi di antico impianto che in stato di abbandono ...*" corrisponde al vero. Rientrando l'area di proprietà all'interno degli ambiti di "antico impianto", la variante predisposta risponde ai principi che hanno ispirato le Direttive.

Continuando nella risposta ai punti citati nella osservazione circa la mancata congruenza riscontrata tra direttive impartite e variante adottata alla frase "*... si tratta in sintesi di tutti quei luoghi già edificati e utilizzati sui quali si intende intervenire con processi di riqualificazione e riuso*". Tale frase, estrapolata dalle premesse delle direttive, è riferita al processo di riqualificazione urbano previsto e proposto con la variante per il recupero delle aree industriali dismesse e non ha attinenza con le aree di proprietà dei ricorrenti. La citazione riportata dunque è stata mal compresa.

Nel merito della citazione ripresa sempre dalle Premesse delle Direttive "*L'intero processo si fonda sul principio della sostenibilità in quanto non prevede l'occupazione o la trasformazione di aree agricole ma interessa un razionale riutilizzo di aree già compromesse ed occupate da fabbricati.*" Si ricorda che la variante è stata predisposta in

stretta coerenza con tale principio. Il fatto di salvaguardare dalla edificazione una parte di area, oggi utilizzata come parco, proponendo invece un modello insediativo che fa salvo il volume concesso in ampliamento del piano vigente ma si ispira alla tipologia di edificazione tipica del luogo, andando ad occupare porzioni di aree che risultano già in parte compromesse senza andare ad invadere (consumare) aree verdi, ancorché private, ed in ambito urbano. Non si tratta infatti di intervenire in luoghi già edificati da “riqualificare e risanare”, bensì di luoghi da “conservare”.

Nel merito della citazione ripresa dalle Direttive deliberate, che in qualche modo sovrintendono alla successiva definizione della variante e che interessano le aree in oggetto, “... *edificare nuovi volumi o recuperare quelli esistenti nel rispetto dell’assetto delle proprietà, delle destinazioni d’uso presenti, e delle esigenze dei singoli proprietari*” non si comprende come dalla lettura di tale frase si possa affermare, nell’osservazione, che “*la variante relativamente alla proprietà degli osservanti va in senso esattamente contrario alla direttiva pubblica*”.

A maggior conferma della congruità tra quanto deliberato con le Direttive da parte del Consiglio Comunale e quanto previsto dalla variante, si riporta l’ultimo periodo delle direttive “*Gli interventi previsti e proposti dovranno rispettare le regole del costruire dettate dalla preesistenza ed integrarsi con il tessuto urbano di più antico impianto.*”

Quanto previsto con la variante risponde di fatto a tutti i punti contenuti nelle direttive che interessano l’area dei ricorrenti.

Infatti:

- *La variante deve farsi carico di rivisitare le modalità di attuazione all’interno delle diverse zone omogenee di più antico impianto attualmente classificate come zto B1.*

La variante si fa carico di rivisitare le modalità di attuazione delle ex zone omogenee B1 (ora A0).

- *Per questa particolare tipologia di zona si dovrà puntare a schedare ancora più nel dettaglio le tipologie d’intervento edilizio ammesso per ogni singolo edificio e le possibilità di edificare nuovi volumi o recuperare quelli esistenti nel rispetto dell’assetto delle proprietà, delle destinazioni d’uso presenti, e delle esigenze dei singoli proprietari.*

Con la variante si procede alla schedatura dei fabbricati e a definire gli inviluppi di massimo ingombro sia dei fabbricati di nuova costruzione che degli ampliamenti dei fabbricati esistenti (tavv. P.2).

- *Potranno essere ammessi anche incentivi intesi come “bonus volumetrici” per favorire il recupero degli edifici esistenti ed il recupero alla residenza di tutti quegli annessi di tipo agricolo che oggi risultano dismessi da tale funzione.*

Rispetto al piano vigente con la variante sono stati concessi degli incentivi volumetrici per favorire il recupero di fabbricati esistenti.

- *Gli interventi previsti e proposti dovranno rispettare le regole del costruire dettate dalla preesistenza ed integrarsi con il tessuto urbano di più antico impianto.*

La definizione delle sagome di massimo inviluppo proposte per i nuovi edifici all’interno della zona territoriale omogenea A0 e quindi anche sulle aree di proprietà dei ricorrenti si ispirano di fatto, in modo inequivocabile, a tutto quanto è stato definito in sede delle direttive.

Definire la variante proposta come “*illogica, contraria alle direttive autonomamente assunte dal Consiglio Comunale e ... quindi viziata nel merito e nella legittimità*” è

pretestuoso e privo di ogni fondamento, come dimostrato con le argomentazioni riportate nel presente documento.

Proseguendo nel commento del documento presentato, l'affermazione che *“la centralità degli immobili e dei terreni ... si presta in modo indiscutibile a sviluppi edificatori di pregio”* si lascia interpretare in modi diversi. Il complemento di qualità “di pregio” contenuto nella frase può assumere un diverso significato tra quanto inteso dai proprietari delle aree e la maggioranza del Consiglio Comunale, ovvero quello che i proprietari delle aree ritengono un intervento “di pregio” nella edificazione di un parco in ambito urbano per l'Amministrazione Comunale nelle condizioni attuali non lo è.

Affermare che l'area del “parco” è priva di valore paesaggistico per il solo fatto che *“è interclusa tra fabbricati preesistenti, di antica edificazione, senza relazione con la parti restanti del paese né con aree pertinentziali che non esistono se non nel fatto di essere adiacente ai fabbricati in parola”* pare quanto meno singolare. Non si comprende come dovrebbe essere un parco privato nel centro di una città per rivestire un valore sotto il profilo paesaggistico. L'area in esame fa parte dell'impianto urbanistico del centro di Romans, si conserva così da secoli e per tale ragione riveste un interesse paesaggistico.

Non vere le affermazioni che *“la variante depaupera di ogni valore il comparto eliminando quella che era ed è oggi un'area edificabile, creando, con coscienza e volontà del tutto ingiustificate un gravissimo danno economico nel negare, ora, quel che era stato concesso e riconosciuto quindi coerente con l'interesse pubblico, anni fa.”* Con la variante si disciplina diversamente la modalità di costruire all'interno dell'area non si rendere ineditabile l'area.

Sul fatto che si afferma che non si è data precedentemente attuazione al comparto edificatorio causa della crisi del settore immobiliare *“da oltre sei anni”* pare quanto meno discutibile.

Non vere le affermazioni *“In tale prospettiva va detto che l'unico effetto pratico per il comune di Romans di questa variante è il rendere pubblica una parte delle aree oggetto di modifica urbanistica, considerando nel medio tempo a seguito della modifica del regime edificatorio delle aree interessate dal comparto, un futuro esproprio delle proprietà degli osservanti, a valori, ovviamente, quasi azzerati dall'effetto della variante ....Posto pertanto che un ente pubblico territoriale non può usare dei propri poteri per sfuggire all'interesse pubblico e per speculare sulle spalle di alcuni cittadini, è evidente anche da questi ultimi profili che la variante, per quanto attiene al comparto degli scriventi, è assolutamente illegittima”*.

Non esiste alcuna intenzione da parte dell'Amministrazione Comunale di rendere pubblica una parte delle aree oggetto di modifica urbanistica. Il pubblico interesse che l'Amministrazione Comunale di Romans d'Isonzo ha inteso perseguire con la variante adottata è quello di preservare una precisa identità ad una parte del paese che riveste un interesse sia storico che ambientale e paesaggistico sottraendolo a interventi speculativi i cui interessi sono solo dei privati che nel caso in esame coincidono con i ricorrenti. Questa in ultima sintesi le considerazioni in merito al documento delle osservazioni presentato dai sigg. Barnaba.

Si ritiene inoltre precisare che l'accoglimento dell'osservazione proposta dai proprietari delle aree, mantenendo lo status quo previsto dal piano vigente, risulterebbe in forte contrasto con lo spirito che ha ispirato la redazione della variante, ovvero quello di evitare il ricorso alla pianificazione attuativa anche all'interno delle aree di maggior pregio storico ed ambientale.

Si rileva che sono state soppresse tutte le previsioni di piano particolareggiato presenti nel vigente piano anche per complessi edificati di notevole valore quali ad esempio la villa

Candussi-Pasiani a Romans d'Isonzo ed anche a Versa. Mantenere la previsione di piano attuativo, così come richiesto, di fatto non ha alcun valore sotto il profilo urbanistico e si ritiene, da parte del privato, di fare salva una presunta possibilità edificatoria che cozza violentemente con i principi collettivi che il piano ha indicato per questa specifica zona omogenea.

A seguito del sopralluogo sulle aree oggetto dell'osservazione, al fine di tenere in conto la parte riguardante la coerenza tra le precedenti previsioni volumetriche consentite all'interno del comparto RTU/6 e quanto oggi ammesso attraverso la sagoma limite individuata all'interno della tavola P2.1, si propone di modificare, ampliandola, tale sagoma limite andando ad interessare, la nuova particella catastale 536/5 e occupando comunque un'area dove non sono presenti alberature o altri elementi di pregio. La volumetria lorda massima consentita dalla nuova variante all'interno dell'area ex Albergo Posta indicativamente somma a mc 9.517, di questi la volumetria in ampliamento misura all'incirca 5.960 mc.

Con le argomentazioni sopra esposte l'osservazione presentata viene solo parzialmente accolta, modificando la sagoma limite all'interno delle aree di proprietà e di conseguenza in allegato si procede alla correzione degli elaborati grafici (vd. Osservazione n. 3 e tavola aggiornata P2.1).

#### **Osservazione n. 4**

L'osservazione presentata dal sig. Scanavacca Umberto in qualità di legale rappresentante della Società K.F.L. S.r.l. con sede in Romans d'Isonzo, via Bosc n° 10, riguarda delle considerazioni sulle norme tecniche di attuazione riferite alle zone territoriali omogenee D3/A.

L'osservazione non è attinente ai contenuti della variante e pertanto non può essere presa in considerazione. La richiesta presentata dal cittadino potrà essere eventualmente presa in esame in sede di una prossima variante al PRGC.

#### **Osservazione n. 5**

L'osservazione presentata dal sig. Montanari Ugo che rileva che all'interno delle zone omogenee A0 è ammessa l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici solo alla condizione che detti impianti siano integrati nei tetti degli edifici. Ad avviso del ricorrente l'installazione di un impianto solare "integrato" comporta un aumento di spesa immotivato per chi è intenzionato a realizzare questo tipo di impianti. Per questa ragione propone di ammettere, all'interno della zona A0 anche soluzioni tecnologiche diverse ovvero oltre agli impianti integrati ammettere anche quelli aderenti alle coperture. A supporto della sua richiesta rileva che la normativa regionale in materia tratta allo stesso modo sia gli impianti aderenti che gli impianti integrati, penalizzando (sotto il profilo degli atti autorizzativi) solo gli impianti che presentano serbatoi a vista e che modificano la sagoma dell'edificio.

Visto che l'Amministrazione si è dichiarata in modo favorevole ad accettare che gli impianti solari siano ammessi anche all'interno delle zone omogenee A0 ritengo che la proposta di modifica delle norme tecniche di attuazione avanzate dal privato cittadino possano essere **favorevolmente accolte** lasciando comunque immutate tutte le restanti prescrizioni normative riguardanti la costruzione di queste particolari tipologie d'impianti. Di conseguenza il comma 11 dell'art. 16 delle norme tecniche di attuazione viene ad essere modificato nel modo seguente:

---

11.- All'interno della zona è ammessa l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici sulle coperture con l'esclusione dei fabbricati soggetti a solo intervento di restauro e risanamento conservativo. Gli impianti dovranno essere aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e stesso orientamento della falda, senza serbatoi di accumulo esterni o i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi e le superfici dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. Per le falde delle coperture prospicienti la pubblica via si prescrive che i pannelli fotovoltaici dovranno essere arretrati, rispetto alla gronda, di almeno due file di coppi. All'interno della zona non è ammessa l'installazione di singoli generatori eolici.

---

### **Osservazione n. 6**

La richiesta presentata dai sigg. Colombo Giovanni e Marega Marinka non è pertinente in quanto non ha per oggetto modifiche alla zonizzazione ed alle norme tecniche di attuazione introdotte con la variante n° 41 al PRGC. L'istanza non viene pertanto presa in esame nella presente formulazione, ma sarà comunque esaminata in altra sede da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nel merito delle **opposizioni**:

### **Opposizione n. 1**

L'opposizione presentata dai sigg. Comuzzi Pietro e Costantini Luciana ha per oggetto l'individuazione, all'interno delle tavole di zonizzazione di piano di un percorso pedonale che attraversa ampi spazi di verdi privati che collega l'area dell'ex campo di calcio de paese con l'area servizi posta a nord di via Raccogliano, Detto percorso interessa in buona parte le aree proprietà dei ricorrenti che rilevano come il tracciato previsto sia *"un doppione alla parziale e già presente viabilità sia carraia che pedonale, esistente nel comparto 4, posta a pochi metri di distanza"*.

Considerato che la previsione della viabilità ciclopedonale all'interno delle tavole di zonizzazione PRGC di Romans d'Isenzo è solamente indicativa e non conformativa, nel proporre di **accogliere l'opposizione presentata** si procede ad eliminare dalle tavole di zonizzazione del piano il percorso ciclopedonale introdotto con la variante n. 41 e di introdurlo solo a livello di "Piano Struttura" Tav. P0, come indicazione di una volontà di pianificazione da parte dell'Amministrazione Comunale, rimandando alla fase di esecuzione di tale percorso l'esatta definizione del progetto e quindi il recepimento all'interno delle tavole di zonizzazione di piano. Il tracciato del percorso nel piano struttura tiene conto dei rilievi presentati dai ricorrenti e viene pertanto modificato così come evidenziato nelle tavole grafiche allegate (Opposizione n. 1-2).

### **Opposizione n. 2**

L'opposizione presentata dalla sig.ra Tempo Maria Grazia ha per oggetto la richiesta di soppressione, dalle tavole di zonizzazione di piano, dello stesso percorso ciclopedonale relazionato alla Opposizione n° 1. Con le argomentazioni sopra riportate si propone di **accogliere l'opposizione presentata** (cfr. documenti grafici allegati Opposizione n. 1-2).

---