

Prot. 451822
del 28 giugno 2012

OGGETTO: Piano di riqualificazione urbana di un'area industriale dismessa.

Il Comune, con nota a firma del Sindaco e del Dirigente dell'Area 3 (Gestione del territorio, patrimonio e servizi) rileva che si intende riqualificare un sito industriale dismesso compreso nel territorio comunale, intervenendo su di "un'area più ampia rispetto alla perimetrazione di Prg vigente, distribuendo gli elementi di progetto (edifici, aree di sosta, corti comuni e spazi verdi, giardini pubblici e privati, viabilità pedonale e ciclabile, etc.) anche in superfici interne al comparto e soggette ad ambito di tutela".

Fa presente che secondo il soggetto attuatore vi è la necessità di modificare "l'originale perimetrazione di PPAR, fedelmente riportata nello strumento urbanistico vigente" perché questa "non ha tenuto conto del carattere originario dell'insediamento industriale, sia per ciò che riguarda gli aspetti spazio-funzionali sia di appartenenza ad un contesto omogeneo", dato che l'ambito di tutela "ha preso a riferimento sostanzialmente il limite fisico dei fabbricati trascurando le superfici aperte ma strettamente legate al processo antropico e alla morfologia ambientale del complesso".

Osserva inoltre che secondo lo stesso soggetto attuatore "lo stato attuale del luogo è notevolmente diverso da quello dei tempi della trasposizione (passiva) delle perimetrazioni di PPAR sul Prg" tale da rendere "più appropriato, dato il valore paesaggistico dell'ambito, un atteggiamento progettuale basato più su tematiche percettivo-visuali anziché concentrate sul rispetto ossessivo degli allineamenti cartografici" e che il vincolo di particolare interesse storico artistico apposto sugli edifici principali del complesso industriale dopo l'approvazione del PRG in adeguamento al PPAR "oltre a esplicitare il mutato stato dei luoghi, mette ancor più in evidenza la potenzialità di sviluppare un progetto più vicino alle attuali esigenze paesaggistiche e storico-culturali piuttosto che alle esigenze vincolistiche ormai sostanzialmente superate".

Il Comune chiede pertanto se, "stante la dimostrazione mediante studi e analisi specifiche della compatibilità paesistico ambientale dell'intervento progettuale", sia "da ritenere ammissibile l'individuazione come area operativa del piano di riqualificazione urbana, in variante Prg, di un perimetro diverso rispetto alle zonizzazioni di comparto e comprendente anche una parte dell'ambito di tutela".

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

Il quesito concerne le problematiche inerenti l'adeguamento degli strumenti urbanistici generali dei Comuni al P.P.A.R., sia mediante la redazione di un Piano Regolatore Generale ad esso adeguato (vedi art. 14 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34), sia con le varianti che a questo possono essere successivamente apportate.

Il procedimento di adeguamento è disciplinato dall'art. 27 bis delle N.T.A. del P.P.A.R. il quale stabilisce che a tal fine gli strumenti urbanistici generali "delimitano gli ambiti definitivi di tutela garantendo, anche attraverso la verifica correttiva degli ambiti provvisori, la tutela del bene considerato, un equilibrato assetto paesistico-ambientale del contesto territoriale e le migliori condizioni di fruizione del bene interessato" (terzo comma) e che "l'identificazione e la perimetrazione degli ambiti di tutela definitivi" devono essere effettuate in base ad una serie di elementi, quali "l'assunzione degli ambiti provvisori di tutela" come semplice "quadro di

riferimento”, la “descrizione e la valutazione dei caratteri paesistico-ambientali del bene considerato e del suo contesto territoriale da documentarsi sotto l’aspetto quantitativo e qualitativo”, tenendo “in particolare considerazione” i “caratteri degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti” ed i “caratteri visuali” (quarto comma).

L’art. 27 bis dispone poi che “la perimetrazione definitiva dell’ambito di tutela deve motivarsi sulla sua aderenza agli elementi che costituiscono la morfologia del luogo, sia naturali (crinali, versanti, corsi d’acqua, vegetazione) che antropici (insediamenti edilizi, emergenze architettoniche, fattori culturali, fattori visuali) garantendo un adeguato assetto ambientale ed estetico e le migliori condizioni del bene interessato” (quinto comma).

Il tutto nel rispetto delle “prescrizioni di base permanenti” delle varie categorie costitutive del paesaggio regionale, che “in nessun caso possono essere variate” (terz’ultimo comma).

A parere dello scrivente le argomentazioni illustrate nel quesito e sopra riassunte sono idonee a permettere una ripermimetrazione dell’area da riqualificare diversa da quella effettuata dal vigente P.R.G. soprattutto se questa, come viene esposto nel quesito, è stata effettuata mediante semplice trasposizione passiva delle perimetrazioni del P.P.A.R.

Ben diversi sono infatti i procedimenti della cd. trasposizione passiva e dell’adeguamento del P.R.G. alle prescrizioni del P.P.A.R.

La prima ai sensi dell’art. 61 delle N.T.A. del Piano regionale rappresenta infatti una operazione preliminare per l’adeguamento dello strumento urbanistico comunale consistente “nel trasferimento cartografico su carta tecnica regionale 1:10.000 delle previsioni” del PPAR relative al territorio interessato, quale indispensabile premessa conoscitiva per la verifica dei contenuti degli strumenti urbanistici vigenti da adeguare al PPAR e quindi è atto di natura sostanzialmente ricognitiva.

L’adeguamento del PRG al PPAR è invece una complessa procedura da effettuare nel rispetto dei principi dettati dal predetto art. 27 bis delle NTA del Piano e che comporta, come sopra esposto, non la semplice e acritica trasposizione nel PRG dei vincoli e delle perimetrazioni del PPAR ma la definizione da parte dello strumento urbanistico comunale degli ambiti definitivi di tutela in sostituzione degli ambiti provvisori previsti dal Piano regionale, anche con modifica della loro perimetrazione e delle prescrizioni per essi dettate del P.P.A.R. stesso.

Infatti il P.P.A.R. non è da considerare come una mera imposizione di ambiti di tutela e di costrizioni all’attività edificatoria da recepire automaticamente da parte degli strumenti urbanistici generali dei Comuni. Con lo “adeguamento” i Comuni hanno la possibilità di inserire nuovi ambiti di tutela o di modificare gli ambiti provvisori previsti dal P.P.A.R. sulla scorta delle analisi svolte e dei beni individuati come degni di tutela o, in caso contrario, di restringere le tutele previste dal Piano regionale fino alla totale eliminazione dei relativi ambiti, sempre sulla base dell’approfondimento delle analisi paesistico-ambientali condotte sul territorio comunale, anche attraverso varianti al PRG già adeguato quando nuovi studi e analisi effettuati o il mutamento dello stato dei luoghi rendono necessario od opportuno riconsiderare le scelte effettuate.

Pertanto la risposta al quesito che è stato posto è la seguente: una volta dimostrata mediante studi ed analisi specifiche la compatibilità paesistico ambientale dell’intervento progettuale, è ammissibile l’individuazione come area operativa del piano di riqualificazione urbana, in variante al

PRG, di un perimetro diverso rispetto alle zonizzazioni di comparto e comprendente anche una parte dell'ambito di tutela.

Con l'occasione si fa notare che negli ambiti dove il PPAR non prevede una espressa tutela del sottosuolo (i "litorali marini" di cui all'art. 32 delle NTA rientrano fra questi) possono essere realizzate costruzioni sia al di sopra che al di sotto del suolo (vedi sul punto il parere espresso dal Servizio Legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale [in data 2 luglio 1992, prot. n. 282](#), che è tutt'ora valido e che si allega in copia).