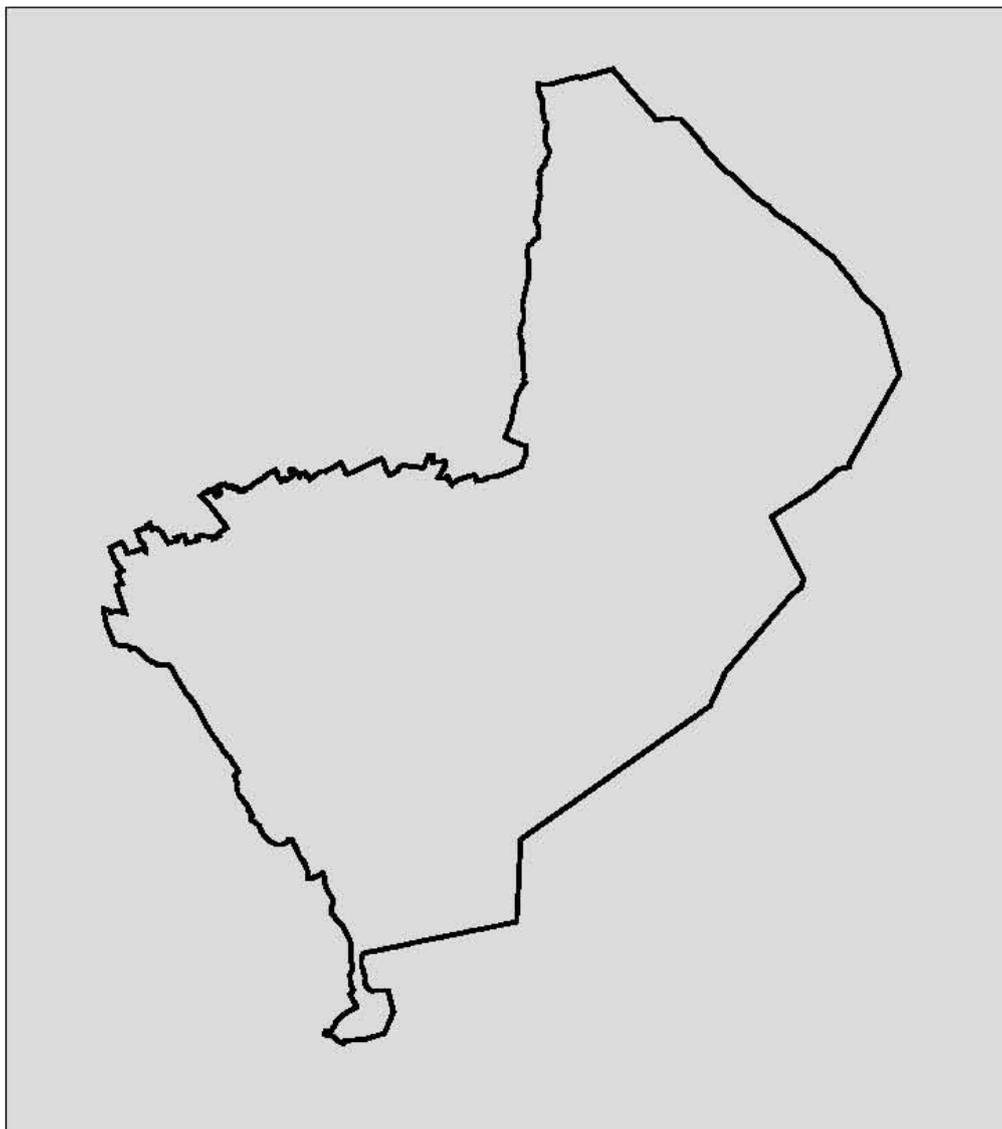




Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia
Provincia di Pordenone

REL

CITTA' DI CORDENONS



VARIANTE N°43 AL PRGC

FASE INTEGRATIVA

RELAZIONE GENERALE

STATO DI VARIANTE - INTEGRAZIONE/SOSTITUZIONE

ARCH. LUIGI GIRARDI - PORDENONE

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

COMUNE DI CORDENONS

VARIANTE n. 43 AL PRGC

RELAZIONE GENERALE

INTEGRAZIONI / SOSTITUZIONI post adozione

INDICE

- PREMESSA	pag. 5
- CRITERI METODOLOGICI E DISCIPLINARI FONDANTI	pag. 5
- OBIETTIVI	pag. 6
- IL PIANO STRUTTURA	pag. 7
- ZONE A.0 n – B.0 – B con vincolo procedurale – B ad attuazione diretta	pag. 8
- STRATEGIE	pag. 11
- Individuazione dei vincoli espropriativi	
- Individuazione dei vincoli procedurali	
- Rielaborazione parametro per l'edificazione	
- Ricognizione complessiva delle Zone Omogenee B	
- Per le aree di antico impianto	
- Per l'area centrale e l'ambito Goetta	
- Le Norme Tecniche di Attuazione	
- Il P.d.C. con Atto Unilaterale d'obbligo o convenzionato	
- La Perequazione e Compensazione	
- LA POPOLAZIONE	pag 14
-	
- LA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA	pag. 15
-	
- IL FABBISOGNO RESIDENZIALE	pag. 15
-	
- GLI INDICI FONDIARI	pag. 16
- I parametri in vigore	
- I nuovi parametri	

-
- I VINCOLI PROCEDURALI pag. 20
-
- I VINCOLI ESPROPRIATIVI pag. 21
-
- ASPETTI ED ELEMENTI PROCESSUALI pag. 25
-
- Il piano struttura
- I vincoli espropriativi e procedurali
- Gli ambiti C.O.
- Le Zone B
- La Zona B.CU
- La Zona A1
- Ambiti dell'antico impianto
- L'area centrale e l'ambito Goetta
- Introduzione della Zona H3
- Le Norme Tecniche di Attuazione
- CONTENUTI pag. 31
 - I vincoli espropriativi
 - I vincoli procedurali
 - Il parametro di edificabilità
 - Le Zone residenziali B ad attuazione diretta
 - L'antico impianto
 - Gli ambiti Goetta e l'area centrale
 - Il soddisfacimento del fabbisogno

PREMESSA

La presente Variante al PRGC, che ha per tema il sistema residenziale e dei servizi , nell'osservanza delle disposizioni sul contenimento dell'uso del suolo, si rende necessaria a seguito della decadenza di vincoli procedurali ed espropriativi; delle risultanze di una **“ANALISI DELL'ATTUAZIONE DEL PRGC E VALUTAZIONI PER LA REDAZIONE DI UNA VARIANTE”** del dicembre 2016 effettuata a seguito di esigenze espresse sia dai cittadini che dagli uffici , dopo un periodo di gestione della Variante 30 , ed in un contesto di crisi economica che ha pesantemente provato il territorio e , che richiede il ripensamento di alcune strategie per il rilancio dell'attività edilizia .

Lo studio sopracitato,che aveva il valore di analisi per una successiva variante, faceva emergere aspetti azzonativi e normativi che si ponevano in contraddizione tra di loro e rispetto una più generale esigenza di semplificazione del processo di pianificazione e, soprattutto , della sua gestione.

Nella valutazione dei vincoli espropriativi generatori di standard, ora tarati sul fabbisogno di una popolazione di 24.500 abitanti, come riconfermati dalla Variante 30, si dovrà tenere conto delle effettive previsioni della dimensione demografica del Comune , in seguito alle nuove dinamiche della stessa, come riscontrate con un diverso periodo di osservazione. Tali aspetti demografici potranno, inoltre, produrre un ripensamento del dimensionamento del fabbisogno abitativo .

CRITERI METODOLOGICI E DISCIPLINARI, FONDANTI

Con riferimento alle “Direttive”, agli “obbiettivi amministrativi” e, alle strategie adottate, di seguito enunciati ; la redazione del presente progetto di Variante che si sviluppa attraverso gli “Aspetti ed Elementi Procedurali”(successivamente descritti), si basa sui seguenti criteri metodologici e disciplinari, fondanti:

1. Con la ricognizione dei vincoli procedurali ed espropriativi , la ridefinizione delle Zone Omogenee residenziali e la “riscrittura” delle relative NTA; per le stesse aree a destinazione già residenziale , non viene previsto il benché minimo incremento di superficie.
2. Le aree soggette a vincolo procedimentale , con destinazione diversa da quella residenziale, vengono “stralciate” su indicazione della Amministrazione Comunale, per rispondere ad una precisa esigenza – richiesta formulata dai proprietari delle stesse aree.
3. Lo stralcio delle aree soggette a vincolo procedimentale a destinazione residenziale e non residenziale, si connota come risultato conseguente alle scelte (visioni) politico – amministrative di questa Amministrazione Comunale. Questo, senza la volontà di configurare un “assetto definitivo assoluto”, rispetto a processi o dinamiche possibili in un (magari prossimo) futuro, oggi non definibile. Tali scelte “conseguentemente non vogliono modificare i contenuti del Piano Struttura”, che resta – mantenendo così inalterate le previsioni per le

aree (zone) anche stralciate dalla presente Variante all'operativo "PRGC – lo strumento principale sul quale si fondano le attuali contingenze con gli indirizzi per le future possibilità di sviluppo.

Il solo intervento di modifica del P.S., riguarda il complesso del "MAKO" e della "Villa" accanto lo stesso, che risultano inserite all'interno del "Parco Urbano Fluviale del Noncello". Ciò, in quanto, per restituire coerenza con la zonizzazione del PRGC e, soprattutto, con quanto già pianificato in sede attuativa dall'Amministrazione Comunale.

4. Con l'eliminazione delle previsioni di "Compensazione e Perequazione", peraltro riservate solo ad alcuni ambiti, il cui utilizzo ha suscitato scarso se non nullo interesse tra gli operatori e, che per altro, si sono superate con la soppressione della "flessibilità", le cui potenzialità erano collocate in capo alle aree del VPUF; si ristabilisce un criterio di "equità" tra tutti gli ambiti edificabili del territorio comunale, pur mantenendo la valenza sovra-comunale della risorsa fluviale.
5. Conseguentemente, questo progetto di Variante, vuole (soltanto) divenire la "semplificazione" del sistema azzonativo e delle NTA. Uno strumento in grado di offrire reali possibilità di intervento nel fondamentale settore della residenza.

OBBIETTIVI

Gli obiettivi della variante prendono i loro contenuti dalle "Direttive dell'Amministrazione Comunale per la predisposizione di una Variante al Piano Regolatore Generale Comunale" di cui alla delibera del C.C. n. 31 del 26.06.2017, che, limitatamente agli aspetti della pianificazione comunale affrontati con l'incarico professionale per la redazione della presente variante, possono essere riassunti in:

1. Revisione dei vincoli procedurali ed espropriativi: valutazione dell'effettiva coerenza del vincolo rispetto la situazione particolare ed il contesto e della sua necessità/attuabilità, salvaguardando solo peculiarità progettuali atte a risolvere situazioni particolari od oggetto di pregressa pattuizione con l'Amministrazione.
2. Rivisitazione delle Norme Tecniche di Attuazione: coerenza delle definizioni degli interventi edilizi e delle modalità di calcolo dei parametri urbanistico-edilizi con quanto definito dalla L.R.19/2009 e Regolamento; trasformazione del parametro alloggio/ettaro in indice di edificabilità territoriale e/o fondiario in m3/m2 con conseguente ridefinizione della dimensione del piano. Semplificazione normativa in armonia con le Direttive Europee ove risulti ciò che non è consentito piuttosto di ciò che è ammesso; anche con il ricorso a norme che possano adeguarsi dinamicamente al modificarsi del corpo normativo sovraordinato o, per adattarsi alla evoluzione sociale, tecnologica, economica, ecc..
3. Ricognizione complessiva delle zone omogenee B e C: ridefinizione complessiva di queste zone semplificandone l'articolazione ed

equiparando ambiti simili tra di loro con possibilità di intervento omogenee; senza incrementi dimensionali.

4. Le aree di antico impianto: per le Zone A.0, riconsiderazione dell'attuale disciplina di queste aree in considerazione dello stato di fatto e delle trasformazioni nel tempo intervenute, con la salvaguardia dei caratteri morfologici e tipologici che caratterizzano la valenza ambientale , consentendo la possibilità di soddisfacimento delle esigenze dei cittadini .
5. Area Centrale ed ambito Goetta: riconoscimento dello stato "fisico-urbanistico" dell'attuazione della pianificazione attuativa pubblica , riallineando le previsioni del PRGC e dei piani attuativi (ancora vigenti) , anche attraverso la revoca di previsioni ormai superate od attuate e, intervenendo con discipline e specifiche proposte per le parti incomplete o non attuate.

IL PIANO STRUTTURA

L'"ossatura portante" le previsioni di assetto territoriale, entro cui calare le "previsioni operative" del PRGC, è , come noto , definita dal PIANO STRUTTURA che, anche nel caso in specie, rimane il riferimento a cui informare la presente Variante. Poiché questa variante è definibile come "puntuale" o di "settore", rimangono validi i riferimenti al Piano Struttura della Variante 30.

Essendo i contenuti della Variante 43, nello specifico, indirizzati ad una semplificazione dell'articolazione azionativa e normativa, necessita intervenire sulla Relazione sugli Obbiettivi e Strategie , per adeguarli , specialmente per quanto riguarda le Strategie, alla semplificazione introdotta . Ciò avviene: per l'Antico Impianto, con una riduzione dell'individuazione di sottozona A.0, a favore di un'unica Zona B.0 che ingloba i contenuti di salvaguardia del valore ambientale del tessuto di più antica formazione in cui questo sia riconoscibile; per le Zone B, individuate cartograficamente fra le "aree edificate ed edificabili", con una riduzione della differenziazione interna alla stessa e, con una trasformazione per molti ambiti soggetti a P.A. , del piano preventivo in Permesso di Costruire con atto unilaterale d'obbligo o convenzionato , capace, ove necessario ed attuale, di garantire l'esecuzione delle opere d'urbanizzazione mancanti. Per gli ambiti soggetti a P.A.(anche a destinazione diversa : Parco solare e Di/H) , che vengono superati dalle previsioni di Variante, permangono le previsioni stesse , in termini di vocazione edificatoria delle aree contenute nel Piano Struttura , quali aree di riserva da attivare una volta dimostrata la necessità del soddisfacimento di una richiesta per un fabbisogno aggiuntivo venutosi nuovamente a creare, in armonia con gli obbiettivi dello stesso piano strutturale. Altro, intervento necessario risulta essere quello di adeguare la cartografia, relativamente ad una porzione del territorio Comunale compresa tra la via Sclavons ed il fiume Noncello, dalla Chiesa di S.Pietro al Makò , al fine di rendere coerente il contenuto del Piano Struttura con la realtà fisica dei

luoghi; la presenza di emergenze storiche-architettoniche e funzionali, nonché con le previsioni vigenti di pianificazione attuativa e con quanto anche individuato dal PPR , per gli edifici storici presenti in questo ambito. Questa messa a punto del Piano Struttura non ne altera la impostazione originaria, come rappresentata nelle tavole B2.a/b della Variante 30, con la individuazione schematica de: Sistema Insediativo; Diretrici di Sviluppo insediativo; i Servizi e le Attrezzature; Attività Economiche; Sistema di Relazione Urbano; Paesaggio Agrario e Naturale. In ultima analisi, non mette in discussione le macroaree e le direttrici individuate, in una cornice di riferimento , confermata nel “limite massimo dell’espansione urbana”.

ZONE A.0n – B.0 - B con vincolo procedurale – B ad attuazione diretta :

CONSIDERAZIONI SULLO STATO VIGENTE E CRITERI DI VARIANTE

Zone A.0n – Antico Impianto

Il Piano in vigore, all’interno dei Nuclei di Antico Impianto e per gli ambiti non individuati come Zona B.0 , opera una “classificazione spinta” dei possibili interventi per gli edifici esistenti e per le relative pertinenze. Tale livello di definizione, che interviene sui singoli edifici con un complesso di prescrizioni che, nei casi ove queste si pongono in contrasto con il raggiungimento di livelli , anche economicamente accettabili, di fruibilità; sicurezza sismica; prestazioni energetiche, produce , per il patrimonio edilizio non già recuperato, un “ingessamento “ delle possibilità operative da parte dei privati proprietari. Tale rigidità, costituisce un freno al completo recupero e riuso di questi ambiti; freno che deve poter essere rimosso per favorire, nel rispetto della conservazione della testimonianza storico-culturale dei luoghi, quanto ancora rimane da recuperare.

Sulla base della puntuale analisi(di cui al citato “Allegato 1”) su questi edifici che costituiscono il tessuto originario, si è evidenziato che gli stessi possono essere classificati differenziando le categorie d’intervento, sulla base dei caratteri tipologici-architettonici (documentali), strutturali e stato di conservazione dei materiali(con riferimento a: Zone A – PURG 1978).

Ossia, individuando sostanzialmente quelli che non devono e non possono essere oggetto di sostituzione edilizia , seppure nel rispetto dei caratteri dei luoghi , e, quelli che possono invece essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia perché – già oggetto di interventi “poco attenti” : secondo dopoguerra, boom economico anni ’60, post terremoto ’76 –non presentano più quelle caratteristiche documentali che possano comunque essere mantenute o recuperate con interventi di sola conservazione.

Si ritiene necessario evidenziare che nella citata “ puntuale analisi” , quest’ultimi edifici erano definiti come “edilizia consolidata” (in quanto , appunto, già oggetto di interventi precedenti, strutturali e “formali”); mentre gli edifici che ancora mantengono il carattere storico-documentale, erano definiti come possibile oggetto di una “ Ristrutturazione edilizia”, che in realtà, non si riferiva alla specifica “categoria d’intervento” (come da PURG 78), ma riteneva di evidenziare la necessità di

interventi, genericamente ricompresi come “ristrutturazione. Si vedrà infatti, che questi edifici , con questa Variante, saranno oggetto di “risanamento conservativo”.

Se la previsione vigente era volta al “superamento” dei Piani Particolareggiati previsti dal PURG per questi particolari ambiti; considerando lo stato dei luoghi, la tipologia degli edifici e la loro morfologia nei sistemi di schiere e corti, il grado di trasformazione comunque avvenuto nel tempo e, la frammentazione della proprietà fondiaria; si può ritenere che queste condizioni intrinseche, con la classificazione degli interventi ammessi , sia sugli edifici che per le aree libere, supportata da una normativa coerente, possa raggiungere il medesimo obiettivo di una pianificazione attuativa , favorendo allo stesso tempo, la possibilità reale di intervento da parte dei singoli privati proprietari.

Le “condizioni intrinseche” degli edifici (valutate evidentemente dal punto di vista soggettivo dei professionisti che hanno condotto l’analisi) che hanno poi supportato la loro definizione normativa : per la Conservazione o per la Ristrutturazione; possono essere di seguito evidenziate come :

Criteri per i livelli d’intervento.

Per definire un edificio come **Zona A.2**, sono stati considerati e valutati positivamente, ai fini della sua possibile “conservazione”, i seguenti elementi :

La consistenza strutturale delle murature originarie perimetrali, in sasso o in mattoni.

Lo stato della struttura di copertura, in legno ; diffusamente “a capanna”, a volte “a padiglione” sulla “testa” della cortina lungo la strada.

La presenza di solai interpiano in legno (travi e tavolato)

I paramenti murari, in sassi (generalmente) spaccati, o intonaco su sassi o su mattoni. Non sono state rilevate murature con mattoni “faccia a vista.) Si nota che spesso, l’intonaco sui sassi ha poco spessore, e potrebbe essere rimosso.

Forma e dimensioni delle aperture sulla facciata verso la strada; con la porta d’ingresso e il portone carraio. Le dimensioni e la teoria delle finestre che caratterizzano la zona notte al primo piano, e diversamente quelle del granaio al secondo piano (terzo fuori terra)

La presenza di serramenti esterni in legno, a due ante.

I camini esterni, lungo la facciata principale, o sulla “testa” dell’edificio.

Questi fabbricati sono, nella grande maggioranza dei casi, sottoutilizzati completamente non utilizzati-.

Gli edifici A.3, che appartengono (nella quasi totalità dei casi) alla tipologia dell'edificato "in linea" sulle strade pubbliche, o a quella "a corte" che borda i cortili privati; sono stati così definiti, sulla base dei seguenti elementi che portano a prevedere l'intervento di "Ristrutturazione edilizia" :

Lo stato delle murature esterne; con intonaci e tinteggiature di recente fattura, o "protette" con materiali termicamente isolanti (tipico, il rivestimento con il "cappotto")

La copertura in latero-cemento, che costituisce anche lo "sparto di gronda".

L'alterazione (rispetto ai criteri e modalità originari) della partitura dei fori di facciata e delle loro delle dimensioni ; con l'inserimento anche di forature sormontate da archi (previste originariamente solo per l'accesso carraio).

I serramenti esterni in metallo, con la chiusura a "persiane"

Lo spostamento, in altezza, dei fori di facciata, la sopraelevazione della copertura (per rendere utilizzabile ai fini residenziali anche l'originario granaio), con il rinforzo al piede delle murature, possono far (logicamente, sotto l'aspetto tecnico-statico) dedurre che l'edificio sia stato oggetto di importanti interventi strutturali che hanno riguardato le murature, e la sostituzione dei solai in legno con solai in latero-cemento.

Questi edifici sono soprattutto utilizzati come abitazione, con la presenza di attività commerciali : bar, trattoria, piccoli negozi al dettaglio, o funzioni di servizio alla residenza.

"DIMENSIONI - QUANTITA' "

Considerato che questi edifici (A2 – A3) hanno le stesse caratteristiche tipologiche è possibile definire la superficie che gli stessi "occupano" complessivamente all'interno degli Ambiti dell' "antico impianto".

Zona "A2" metri quadrati 33.461

Zona "A3" metri quadrati 41.124

Gli edifici della Zona "A3" sono prevalenti su quelli della Zona "A2", perché come prima evidenziato, questi sono già stati oggetto, soprattutto "post-terremoto", di interventi di ristrutturazione.

Zone B.0

Pur all'interno dei Nuclei di antico impianto, si è riscontrato che la qualità originaria degli edifici od il livello di sostituzione, hanno creato parti di tessuto edificato non coerenti con il contesto. Per questi ambiti il PRGC vigente prevede la zona B.0.

Tale classificazione può essere solo in parte condivisa. Infatti molti di questi interventi sono di così recente formazione e fuori contesto, tali da non conservare alcun legame con il tessuto originario, e dovranno, pertanto, essere ricompresi in normali Zone B. Si ritiene, invece necessario, confermare alcuni ambiti B.0, ove poter prevedere tipi di interventi: su singoli edifici o complessi di questi, che contribuiscano a ripristinarne il carattere consono al luogo.

B con vincolo procedurale

Lo strumento urbanistico vigente individua una molteplicità di Zone B soggette a P.A., con o senza l'applicazione della perequazione-compensazione. Tale suddivisione porta alla formulazione di uno specifico corpo normativo, che spesso nello sforzo, pur lodevole, di voler definire specificità d'intervento, vuoi per la dimensione dell'ambito (singolo edificio), vuoi per la collocazione di questo (in macroaree con caratteristiche urbanisticamente omogenee), per l'attribuzione di superfici a funzione diversa dalla residenza in ambiti strettamente vocati a questa, o, per la non sostenibilità della infrastrutturazione di contorno rispetto ai carichi urbanistici indotti, porta alla necessità di un più generale ripensamento di questi. A corroborare ulteriormente tale necessità, si aggiunga il venir meno della flessibilità (perequazione – compensazione) e, la necessità di una disciplina che equipari ambiti simili in contesti simili. La conferma di alcuni di questi ambiti, che per dimensione e mancanza di opere d'urbanizzazione, seppure all'interno di un tessuto edificato, si configurano come vere e proprie Zone di "espansione interna", non può che avvenire che con l'individuazione della Zona C.1; mentre, per molte di queste, ove il vincolo procedurale appare ridondante, vi può essere la trasformazione in Zona B ad attuazione diretta o, nei casi in cui sia necessario o consigliabile il completamento delle opere d'urbanizzazione, con il ricorso a strumenti che pur obbligandone la realizzazione, non necessitino di P.A.

B ad attuazione diretta

Anche questo settore risulta pianificato con una frammentazione delle sottozone e, della relativa normativa, tale da replicare quanto già evidenziato per le Zone B con vincolo procedurale: la differenza con queste si limita alla mancanza del P.A.. analoga, quindi, l'esigenza di operare una semplificazione azionativa e normativa, che riduca queste zone a quelle Zone B, come previste dal PURG, in un contesto urbanizzato ed edificato, valutando, in considerazione della densità edilizia, la sottozona di appartenenza.

STRATEGIE

Le strategie per il conseguimento degli obiettivi sopraesposti , consistono in:

1. **Individuazione dei vincoli espropriativi** . Verifica dello standard richiesto in funzione della popolazione da servire ; limitando le previsioni (o la reiterazione del vincolo) per gli interventi di effettiva valenza strategica , rispetto alla zona di servizi da attuare o l'infrastruttura da realizzare.
2. **Revisione dei vincoli procedurali**. A fronte di un elevato numero di vincoli procedurali - nella maggior parte dei casi: la previsione di un PAC per ambiti di contenute dimensioni all'interno delle zone B , in un tessuto consolidato - anche in considerazione della eliminazione della flessibilità , della perequazione e compensazione; si ritiene necessaria la semplificazione delle procedure di attuazione , con il privilegio dell'intervento diretto. Ove possa essere ritenuto necessario il completamento delle opere di urbanizzazione, funzionali all'intervento privato, l' introduzione di un nuovo "criterio" attuativo, individuando il "Permesso di Costruire con obbligazioni atte alla finalità " o ,anche "convenzionandolo" per i rapporti , quando necessari, con l'Amministrazione Comunale. Si limita il ricorso al PAC ai casi ove questo sia previsto da norme sovraordinate (es. Zone C), o in caso di ambiti in Zona Omogenea B, ove vi sia un interesse pubblico o privato alla realizzazione di opere per interventi particolari.
3. **Rielaborazione del Parametro per l'Edificazione** . Con riferimento e coerenza ai contenuti della L.R. 19/2009 s.m.i. e del relativo Regolamento . Attraverso una verifica degli interventi realizzati ,vengono ridefiniti gli indici effettivamente presenti per rapportare il parametro alloggio/ettaro ad un indice territoriale-fondiaro espresso in m3/m2. Ottenendo così , che in zone con caratteristiche urbanistiche simili, corrispondano identiche discipline e possibilità attuative. Questo, anche, attraverso una significativa riduzione della articolazione ridondante a favore di una più agile lettura ed applicazione del dettato normativo.
4. **Ricognizione complessiva delle Zone omogenee B** ad attuazione diretta, con la ricerca dei caratteri di omogeneità del tessuto urbano per l'identificazione di caratteristiche, infrastrutturazione, densità, morfologia, tipologia, che individuino ambiti simili con riferimento alla classificazione del PURG , relativamente alle Zone residenziali, ora suddivise in circa 70 fra Zone e Sottozone , la maggior parte ricomprese all'interno di ambiti di P.A. con la relativa specifica normativa di attuazione.
5. **Per le aree di antico impianto;** con riferimento a quanto precedentemente descritto e motivato nelle :
CONSIDERAZIONI SULLO STATO VIGENTE E CRITERI DI VARIANTE.

Gli ambiti così classificati dal vigente strumento urbanistico – che ha individuato gli edifici e loro pertinenze di valore storico-artistico-paesaggistico, quale testimonianza da tutelare come A.1, vengono confermati. Vengono invece, ridefiniti i perimetri degli ambiti A.0.n reindividuandoli come Zone A.2; A.3; A.5; A.6 (come da PURG), con una normativa semplificata più aderente ai tempi, alle legislazioni ed alle attuali necessità dei cittadini.) Si sceglie (con le stesse motivazioni trasformare in Z.T.O. B.1 o B.2, parti delle attuali Zone A,0.n e B.0, caratterizzate oggi da edifici o complessi di questi (con le relative pertinenze), che per le trasformazioni subite hanno perduto ogni riferimento con l'originaria morfologia , tipologia, caratteristiche architettoniche e documentali.

6. **Per l'Area Centrale e l'ambito Goetta** , si ritiene, innanzitutto, necessario stabilire , formalmente, il superamento dei piani attuativi (PRPC) di iniziativa pubblica ancora vigenti. Prendendo atto del reale stato dell'attuazione delle aree o dei comparti già previsti dagli stessi PA; consolidando le parti già attuate, riconoscendole come Zona B. Per l'Area GOETTA , si ritiene coerente la formazione di un autonomo PAC per le parti non ancora attuate con i sub comparti Previsti dal P.A. originario. Infine, i comparti in fase di attuazione, ancora da completare, si individuano come Zona C.0 .

L'area Centrale, quasi totalmente completata nel suo assetto complessivo, può essere definita come Zona B.1 . Per i pochi lotti (tre) ancora ineditati saranno riconosciuti con specifico riferimento normativo, contenuti, criteri e modalità di attuazione previsti dal PRPC originario.

Per le caratteristiche morfologiche e tipologiche, rientranti tra quelle dei "Nuclei di Antico Impianto"; la "schiera" lungo via Mazzini , deve essere ricompresa all'interno della Z.T.O. B.0.

7. **Le Norme Tecniche di Attuazione**

Il compendio normativo del PRGC, necessita di una rivisitazione in relazione ad alcuni mutati presupposti che derivano , oltre che , dalla formulazione regionale del documento di superamento delle riserve ; dalla soppressione della "flessibilità" e conseguentemente degli aspetti applicativi della stessa : " Perequazione e Compensazione"; dalla univoca definizione degli indici di edificabilità , limitandola al solo parametro del m³/m²; dalla semplificazione , per certi versi conseguente ad altre azioni, dell'articolazione della zonizzazione residenziale; dalla esigenza di semplificazione e chiarezza applicativa con il semplice rimando alla normativa Nazionale e Regionale in materia.

8. **Il P.d.C. con Atto Unilaterale d'obbligo o Convenzionato**

Il superamento della frammentazione della Zona Omogenea B , soggetta a P.A., con una moltiplicazione di norme particolari , legate anche alla necessità di realizzare o completare le opere di

urbanizzazioni mancanti o carenti, porta ad individuare alcuni ambiti ove , se l'interesse alla realizzazione delle opere è prevalentemente "privato" , l'intervento diretto è accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo per la loro realizzazione; mentre, se l'interesse è prevalentemente "pubblico" , il P.di C. è accompagnato da una Convenzione registrata. Ciò per snellire le procedure e favorire l'attuazione del PRGC.

9. La Perequazione e Compensazione

Di questo criterio d attuazione del PRGC, si è già trattato (e si tratterà anche in seguito, quando si considerano gli aspetti ed i caratteri urbanistici legati al "Parco Fluviale del Noncello – VPUF") e , all'attuazione degli ambiti oggetto di P.A.. Come già sottolineato: pur essendo tale criterio legato alla "flessibilità", non più cogente, e nella pratica non utilizzato per mancanza di un reale interesse e beneficio sia degli operatori privati e pubblici; questo progetto di variante elimina **completamente** tale criterio per il "Comparto residenziale " trattato : Zone A – B – C ; mentre resta in vigore per le altre Z.T.O. per le quali è previsto.

LA POPOLAZIONE

La stima del fabbisogno abitativo insorgente nel prossimo decennio è determinata innanzitutto sulla base delle stime dell'andamento demografico prevedibile, calcolate come segue.

1. Consistenza della popolazione attuale

La popolazione residente al 31/03/2019 è pari a 18.226 abitanti; Il numero delle famiglie alla stessa data era pari a 7.740; il numero medio dei componenti è pertanto pari a 2,35.

2. Dinamica demografica nell'ultimo decennio (2011/2020)

La popolazione residente alla data dell'ultimo censimento (09/10/2011) era pari a 18.203 abitanti;

Il numero delle famiglie residenti al 31/12/2011 era pari a 7.453; a quella data il numero medio dei componenti era pari a 2,42.

Nel decennio 2002 / 2011 si era registrato un saldo migratorio con l'estero pari a + 924 persone, il saldo migratorio interno risultava pari + 433 persone; il saldo complessivo risultava pertanto pari a + 1357 persone (tasso annuo + 7,45%). Nel medesimo periodo, il saldo naturale risultava così composto: nascite + 1663; morti - 1583; saldo complessivo + 80 (tasso annuo + 0,04%).

3. Considerazioni sulla dinamica demografica del decennio trascorso

A fronte di una crescita molto consistente della popolazione dal 1951 al 2011 (+ 9.093 abitanti), con un tasso medio di incremento del 8,3% annuo,

nel periodo 2011/2020 la popolazione si è sostanzialmente assestata poco oltre i 18.000 abitanti (+23 abitanti), a causa dell'azzeramento del movimento migratorio con l'estero. Nello stesso tempo il valore del rapporto tra numero dei nuclei familiari e suoi componenti si è progressivamente ridotto fino agli attuali a 2,35.

4. Stima dell'andamento della popolazione nel decennio 2021/2030

Prendendo a riferimento il tasso di crescita demografica riscontrato nel decennio trascorso (0,055%), pari a circa 10 abitanti aggiuntivi / anno.

L'incremento della popolazione nel prossimo decennio 2021-2030 sarà:
 $18.226 \times (1 + 0,0055) 10 = \mathbf{18.326}$

Nel decennio, tuttavia, proprio in conseguenza dell'invecchiamento della popolazione, continuerà a decrescere il valore del numero dei componenti dei nuclei familiari. Considerando un andamento analogo a quello del decennio precedente, al 2030 tale rapporto potrà risultare pari a 2,32.

Ciò significa che il numero delle famiglie, al 2030, sarà pari a: $18.326 / 2,32 = \text{n}^\circ 7.899 (+ 159)$.

1. IL PATRIMONIO IMMOBILIARE RESIDENZIALE ESISTENTE

La consistenza del patrimonio immobiliare residenziale esistente viene stimata elaborando i dati censuari, dell'Istat e di specifiche verifiche puntuali, calcolandola come segue.

1. Consistenza del patrimonio immobiliare al censimento del 2011

Il totale dei fabbricati esistenti a tale data era pari a 4.524 così articolato:

a) Per epoca di costruzione

epoca	numero
ante 1918	362
1919-45	328
1946-60	456
1961-70	877
1971-80	875
1981-90	694
1991-2000	537
2001-2011	395
totale	4524

b) per numero di interni

n. interni	n. fabbric
1	3003
2	966
3, 4	295
da 5 a 8	178
da 9 a 16	53
>16	29

totale	4524
--------	------

c) per grado di utilizzo

utilizzati	non utilizz	totale
4755	135	4890

Gli alloggi esistenti al 2011 erano pari a 7251 così suddivisi:

d) per numero di stanze

n° stanze	n°alloggi
1	119
2	513
3	785
4	1645
5	2309
6 e +	1880
totale	7251

e) per dotazione di servizi igienici

1 bagno	2 o + bagni	nessuno	totale
3105	4139	7	7251

Sulla base delle precedenti tabelle emerge che il numero di vani era pari a 32.905 con un rapporto tra numero di vani e abitazioni pari a 4,54 (media provinciale alla data del censimento 4,80).

L'incidenza degli alloggi privi dei requisiti igienici è trascurabile (0,1%).

2. Consistenza del patrimonio edilizio attuale

Nel periodo più recente (2012-2019) l'attività edilizia ha seguito un trend piuttosto piatto, con una produzione stimabile intorno ai 250 alloggi pari a circa 1135 vani.

Alla data odierna il patrimonio edilizio residenziale può essere stimato pari a 7500 alloggi e 34.040 vani occupati. Gli alloggi non occupati sono 260 (3,47% del totale) corrispondenti a circa 1.180 vani.

3. Valutazioni sulle caratteristiche del patrimonio edilizio esistente

Rapportando i dati suesposti alla consistenza della popolazione, si ottiene:

- Rapporto abitazioni / famiglie: $7500 / 7740 = 0,97$ abitazioni per famiglia. Attualmente sussistono n. 240 coabitazioni.
- Rapporto vani / abitanti: $34.040 / 18226 = 1,87$ vani per abitante

Una valutazione va fatta altresì riguardo al grado di vetustà degli edifici. Sulla base di quanto riportato nella precedente tabella al punto 1 a), il patrimonio edilizio risulta così composto:

Ante 1945	690 edifici	14,45%
1946/1980	2208 edifici	46,25%
1981/2000	1231 edifici	25,79%
2001/2020	645 edifici	13,51%

Rispetto a tali valori si possono effettuare le seguenti valutazioni:

- a) La presenza di 240 casi di coabitazione, anche considerando che nella maggior parte dei casi tale situazione alloggiativa è correlata all'assistenza di conviventi anziani, determina un ulteriore fabbisogno arretrato stimato in almeno il 50% degli alloggi (120 alloggi x 4,54 vani) = 545 vani.
- b) I vani attualmente non occupati potranno essere rimessi sul mercato, per una quota di almeno l'80%, ovvero:
1180 x 80% = 944 vani.

4. STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE NEL DECENNIO 2021/2030

Sulla base dei dati e delle elaborazioni precedenti è possibile determinare la stima del fabbisogno di nuovi vani residenziali, per prossimo decennio, con le seguenti modalità.

1. Stima del fabbisogno alloggiativo arretrato

Al 2030, in sostanza, sarà necessario produrre nuovi vani residenziali per sopperire ad un fabbisogno arretrato odierno avente una consistenza di:

- Vani per sopperire a situazioni di coabitazione:	n. 545
- Vani non occupati recuperabili all'uso residenziale	<u>n. 944</u>
Totale	n. 1.489

2. Stima del fabbisogno alloggiativo insorgente

Al 2030 si renderà necessario produrre nuovi vani residenziali per sopperire al fabbisogno insorgente dovuto a:

- Vani per incremento della popolazione (100 abitanti x 1,87 vani / abitante)	n. 187
- Vani per incremento dei nuclei familiari (228 famiglie x 2,32 componenti x 1,87 vani)	<u>n. 989</u>
Totale	n. 1.176

3. Fabbisogno residenziale complessivo in numero di vani

Il fabbisogno residenziale che risulta necessario soddisfare con le previsioni di PRGC risulta pari a:

- Fabbisogno arretrato	vani n. 1.489
- Fabbisogno insorgente	<u>vani n. 1.176</u>
Totale	vani n. 2.665

corrispondente a circa 59 alloggi / anno.

4. CONSISTENZA VOLUMETRICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DEL FABBISOGNO DECENNALE

Per stimare la consistenza del patrimonio edilizio residenziale esistente e del fabbisogno nel decennio 2021/2030 in termini di volumetria, ai fini della successiva verifica della capacità insediativa del PRGC, calcoliamo preliminarmente la dimensione media del vano utile residenziale. La consistenza volumetrica sarà data dal prodotto della dimensione del vano medio per il numero dei vani.

1. Dimensioni standard degli alloggi

Dall'analisi dei dati Istat relativi all'indagine sulle abitazioni, integrati con i dati raccolti dalle schede Istat riguardanti l'attività edilizia residenziale, si è reperito il dato della produzione di superficie residenziale utile netta al 2017 pari a mq 856.600.

Preso a riferimento il numero delle famiglie residenti al 2017, pari a 7.644, si ottiene una superficie netta utile per alloggio di mq 112.

Considerando un'altezza utile media di m 2,60, il volume utile netto dell'alloggio è pari a mc 291. Tale volume è costituito dalla superficie utile di calpestio dell'alloggio, al netto delle murature, dei solai e dei vani accessori esterni.

Per determinare il volume urbanistico calcoliamo un incremento del 40% al volume utile, ottenendo un valore di mc 407.

Il volume urbanistico del vano standard sarà: $407 / 4,54 = mc 90$.

2. Stima della consistenza volumetrica del patrimonio edilizio esistente

La consistenza del patrimonio edilizio residenziale esistente al 2020 è data dal prodotto del parametro unitario di "volume vano urbanistico" al numero di vani residenziali esistenti, comprendente sia i vani utili occupati che non occupati:

$$Mc 90 \times (34.040 + 1.180) = \mathbf{mc 3.169.800}$$

Al valore di stima della consistenza del patrimonio edilizio residenziale esistente, ai fini della successiva verifica della capacità insediativa di PRGC, va aggiunta la compresenza, nelle zone a prevalente destinazione residenziale, di funzioni complementari e/o compatibili quali commercio al dettaglio, servizi, direzionale, ecc.

Considerando una incidenza media di tali destinazioni pari al 35% del volume residenziale esistente, si ottiene una consistenza aggiuntiva per funzioni complementari e/o compatibili nei seguenti termini:

- Volume urbanistico residenziale esistente: mc 3.169.800
- Altezza vano residenziale: $2,60 + 0,40 =$ m 3,00
- Superficie residenziale esistente:
 $3.169.800 / 3,00 =$ mq 1.056.600
- Superficie utile funzioni complem. / compatib.:
 $1.056.600 \times 35\%$ mq 369.810
- Altezza vano per funzioni complem. / compatib.:
 $3,00 + 0,40 =$ m 3,40
- Volume per funzioni complem. / compatib.:

$$368.810 \times 3,40 =$$

$$\text{mc } 1.257.354$$

Il volume urbanistico complessivo esistente (residenza + funzioni complementari / compatibili) è pertanto pari a:

$$\text{mc } 3.169.800 + 1.257.354 = \text{mc } 4.427.154$$

3. Calcolo del fabbisogno volumetrico residenziale aggiuntivo

E' costituito dalla sommatoria del fabbisogno arretrato e del fabbisogno insorgente, ovvero:

- Vani per fabbisogno arretrato: n. 1.489 x 90 =	mc 134.010
- Vani per fabbisogno insorgente: n. 1.176 x 90 =	mc 105.840
Totale	mc 239.850

4. Calcolo del fabbisogno edilizio aggiuntivo complessivo di PRGC

Al fabbisogno residenziale insorgente, ai fini della successiva verifica della capacità insediativa di PRGC, va aggiunta la compresenza, nelle zone a prevalente destinazione residenziale, di funzioni complementari e/o compatibili quali commercio al dettaglio, servizi, direzionale, ecc.

Considerando una incidenza media di tali destinazioni pari al 35% del volume residenziale previsto, si ottiene una consistenza aggiuntiva per funzioni complementari e/o compatibili nei seguenti termini:

- Volume urbanistico residenziale aggiuntivo previsto:	mc 239.850
- Superficie residenziale aggiuntiva prevista: $239.850 / 3,00 =$	mq 79.950
- Superficie utile per funzioni complem. / compatib.: $79.950 \times 35\%$	mq 27.982
- Altezza vani per funzioni complem. / compatib.:	m 3,40
- Volume per funzioni complem. / compatib.: $27.982 \times 3,40 =$	mc 95.139

Il volume urbanistico complessivo necessario per soddisfare il fabbisogno residenziale e per funzioni complementari / compatibili con la residenza da reperire nelle zone residenziali o compatibili di PRGC sarà pertanto pari a:
 $\text{mc } 239.850 + 95.139 = \text{mc } 334.989$

GLI INDICI FONDIARI

La trattazione degli indici fondiari non può prescindere dalla analisi delle tipologie e della morfologia che hanno determinato la trasformazione del territorio comunale, segnatamente per quanto riguarda la residenza. Residenza che ha caratterizzato in maniera significativa, sia quantitativamente che qualitativamente, lo sviluppo della città e l'uso del suolo.

Proprio come si è visto in precedenza, i flussi migratori in entrata, sono stati quelli che hanno determinato un modello insediativo prevalentemente caratterizzato da abitazioni uni-bi familiari o, di micro realtà plurifamiliari in palazzina o a schiera, di tipo comunque estensivo; concentrando nelle aree centrali gli interventi intensivi. Le aree di più antico impianto,

seppure caratterizzate da un tessuto più denso, di fatto, nel loro recupero o riuso, ripropongono la tipologia unifamiliare a schiera, riutilizzando in modo diverso anche i volumi in origine destinati a stalla o fienile.

Dall'analisi del territorio, si evidenzia che le zone residenziali o prevalentemente residenziali, completamente o parzialmente edificate, si possono distinguere per le diverse tipologie costruttive adottate, in ZONA ALTA; ZONA MEDIA; ZONA BASSA.

La ZONA ALTA caratterizza il centro della città ed è connotata dalla presenza di edifici contenenti anche altre destinazioni d'uso, compatibili o complementari con la residenza ed un numero di piani uguale o maggiore di 4.

Le ZONE MEDIE, sono caratterizzate dalla compresenza di edifici uni e pluri-familiari, questi di altezza generalmente mai superiore a 4 piani.

Le ZONE BASSE, sono costituite da un tessuto prevalentemente costituito da case unifamiliari ad 1 o 2 piani.

Le Zone residenziali comprendono anche quelle di NUOVO IMPIANTO; di queste, alcune sono (ancora) di sola previsione (Zone C), mentre altre sono in fase di attuazione, o (recentemente) attuate.

I Parametri in vigore

Con la Variante Generale al PRGC del 1999, è stato introdotto un nuovo parametro per l'edificazione in Zona residenziale, in sostituzione della volumetria, denominato "alloggio/ettaro".

Tale parametro, mutuato da altre esperienze nella pianificazione urbana italiana, individuava quale elemento costituente il "carico urbanistico" in un determinato ambito e, complessivamente, nel Comune, non più i metri cubi edificabili a cui parametrare il numero di abitanti insediabili, ma il numero degli alloggi realizzabili per unità di superficie (ettaro), rendendo indifferente la dimensione degli stessi alloggi rispetto al numero degli occupanti, comunque riferiti alla famiglia media. Gli unici vincoli presenti erano riferiti al numero di piani ed alle distanze.

Con la Variante 30, viene mantenuto il parametro dell'alloggio ettaro (art. 20 e 22 NTA) ma, vi sono anche norme (art. 6 lett.d), che consentono il passaggio da alloggio ettaro a volume, fissando una dimensione in metricubi di questo o, fissando un limite alla superficie utile dell'alloggio stesso (150 m²), art.6 lett.e), co. 2, obbligando, comunque alla verifica del rispetto dei parametri previsti dal PURG discendenti dal D.M. 1444/68. Anche nel caso della "perequazione", che fa riferimento ad un indice volumetrico da trasferire in ambiti ove l'edificabilità è espressa in alloggi ettaro, si richiede la verifica dell'indice volumetrico massimo che deriva dalla sommatoria dei due indici.

La complessità dell'applicazione dei parametri appare evidente, così come cogente è la Riserva regionale espressa in sede di istruttoria della stessa Variante 30, che invitava ad adeguare il parametro degli alloggi ettaro ad un indice volumetrico. Altresì, nelle definizioni del "Codice dell'Edilizia", è riscontrabile solamente quella relativa al volume.

I Nuovi parametri

Fatte queste necessarie premesse, si è proceduto nel definire quali indici potessero essere applicabili , in armonia con quanto già realizzato, nelle varie Zone residenziali.

Si è quindi effettuata una“ campionatura” di una serie di edifici realizzati in anni recenti con il parametro dell’Alloggio/ettaro, per valutare l’indice volumetrico di questi , in relazione al volume come definito dall’art.3 del CODICE DELL’EDILIZIA del 2017, ricavandone un indice volumetrico fondiario medio pari a 0,77 m³/m², nelle zone residenziali che hanno caratterizzato il più recente sviluppo realizzato secondo il modello dell’edificio uni-bifamiliare.

Confrontando tale valore ottenuto , con il parametro medio dell’edificabilità di queste aree, pari a 20alloggi/ettaro (1 alloggio su 500 m²) con una dimensione di questo di 150 mq che, per una altezza netta di 2,60 m. fornisce un volume pari a 390 m³ , otteniamo; $390 \text{ m}^3 / 500 \text{ m}^2 = 0,78 \text{ m}^3/\text{m}^2$, valore analogo a quello ottenuto dal campione. Se la concordanza di questi valori può far ritenere corretto l’indice di 1 m³/m² nelle vigenti zone residenziali confermatrice B.1, dove la presenza di lotti liberi è residuale o marginale ed in considerazione di un maggiore utilizzo dell’indice, in tempi precedenti all’introduzione del parametro alloggi/ettaro; altre riflessioni vanno fatte per le Zone B.0, generalmente a ridosso del tessuto di più antica formazione, che in parte hanno sostituito in tempi più recenti, con morfologie e tipologie incongrue con il contesto e, dove il PRGC vigente attribuisce, normalmente un indice di 20 al./ha., con la verifica di un indice volumetrico fondiario massimo, comunque non superiore a 4 m³/m². Gli ambiti di antico impianto (che il PURG definisce come “nuclei di interesse ambientale”) prevedono una puntuale classificazione degli interventi ammessi con il sostanziale mantenimento dei volumi esistenti, salva la demolizione di superfetazioni ed edifici incongrui e, la costruzione su aree libere o liberate di nuovi volumi che devono uniformarsi alle sagome previste nelle tavole di dettaglio. E’ interessante osservare che il parametro dell’alloggio/ettaro, in molte delle Zone residenziali, è integrato da una superficie per destinazioni diverse dalla residenza e con questa compatibili , che di fatto incrementano sensibilmente l’indice di edificabilità fondiario e/o territoriale, anche in quantità superiore a quella per la residenza e, ove tali diverse destinazioni possono risultare non funzionali con la destinazione propria della zona .

La vigente classificazione delle Zone Residenziali distingue le stesse in una complessa articolazione, ove sono presenti 12 diverse sottozone, oggetto anche di ulteriore discretizzazione interna ad alcune delle stesse. Queste, analizzate per i parametri attribuiti dalle specifiche NTA e, considerate nel contesto in cui si pongono, vengono anche, valutate in una prospettiva di variante al fine di omogeneizzarne le potenzialità nel rapporto con il loro intorno . Tale valutazione preliminare, diviene strumento per la formulazione di una successiva proposta progettuale volta a semplificare il quadro azionativo residenziale, coerentemente con gli obiettivi e le strategie della Variante.

- A.1 : volume ammesso vigente = esistente ;
- A.0 : volume ammesso vigente = esistente + nuove costruzioni in lotti liberi secondo sagome precostituite;
- B.0 : volume ammesso vigente = 20 All/ha = 0,84 m³/m² ;
- B.1: volume ammesso vigente = 20 all./ha + 2.000 m²/ha extra res. = 0,84 + 0,6 = 1,44 m³/m² ;
- B.2 : volume ammesso vigente = 15 all/ha = 0,63 m³/m² ;
- B.3 : volume ammesso vigente = 10 all/ha = 0,42 m³/m² ;
- B.4 : volume ammesso vigente = 10 all/ha = 0,42 m³/m²; di variante
- B.5 : volume ammesso vigente = 20 all/ha + 3.000 m²/ha extra res. = 0,84 + 0,9 = 1,74 m³/mq ;
- B.6 : volume ammesso vigente = 20 all/ha + 4.000 m²/ha extra res. = 0,84 + 1,2 = 2,04 m³/m²;
- B.7 : volume ammesso vigente = 30 all/ha + 4.000 m²/ha extra res. = 1,27 + 1,2 = 2,47 m³/m²;
- B.8 : volume ammesso vigente = 15 all/ha + 3.000 m²/ha extra res. = 0,63 + 0,9 = 1,5 m³/m²;
- B.C.1: volume ammesso vigente = 20 all/ha + 2.000 m²/ha extra res. = 0,84 + 0,6 = 1,44 m³/m²;
- B.C.2 : volume ammesso vigente = 20 all/ha + 3.000 m²/ha extra res. = 0,84 + 0,9 = 1,74 m³/m²;
- B.C.3 : volume ammesso vigente = 30 all/ha + 4.000 m²/ha extra res. = 1,27 + 1,2 = 2,47 m³/m²;
- C.1 : volume ammesso vigente = 15 all/ha + 2.000m²/ha = 0,63 + 0,6 = 1,23 m³/m²;

Questo, considerando che il volume medio dell'alloggio, realizzato con il parametro dell'alloggio/ha., come rilevato dall'analisi a campione effettuata è pari a m³ 422, mentre il volume delle superfici extraresidenziali si è determinato con una altezza pari a m. 3,00.

Conseguentemente si è ritenuto possibile procedere ad una riduzione delle sottozone residenziali in contesti omogenei, con elementi di differenziazione degli indici in ragione della loro collocazione. Così, riprendendo il valore degli indici di cubatura delle Zone sopra elencate , per la loro effettiva estensione, si ottiene una Zonizzazione semplificata , che è equivalente, per volumetrie realizzate e realizzabili, alla volumetria prevista dallo strumento vigente . le Zone residenziali in variante , confrontate con le vigenti , assumono l'articolazione che segue:

Ambiti		Indici di fabbricabilità mc/mq		
PRGC vigente	PRGC variante	vigente	variante adottata	variante in approvazione
A.1	A.1	esistente	esistente	esistente
A.0	B.0	esistente	esistente + 2 su aree libere	esistente + 2 su aree libere
B.0	B.0	esistente	esistente + 2 su aree libere	esistente + 2 su aree libere
B.1	B.1	1,44	2	1,5
B.2	B.2	0,63	1	0,8
B.3	B.3	0,42	esistente	esistente
B.4	B.3	0,42	esistente	esistente
B.5	B.1	1,74	2	1,5
B.6	B.1	2,04	2	1,5
B.7	B.1	2,47	2	1,5
B.8	B.2	0,63	1	0,8
B.C.1	B.2	1,44	1	0,8
B.C.2	B.2	1,74	1	0,8
B.C.3	B.1	2,47	2	1,5
C.1	C.1	1,23	0,8	0,6

Si deve notare che la revisione delle Zone B soggette a P.A. ha comportato, nella complessiva rilettura delle stesse, il mantenimento di alcune di queste aree soggette a P.A. o a B.CU, con, oltre che le modalità attuative particolari, una specifica norma che prevede anche volumetrie premiali: per il trasferimento di attività in contrasto con l'intorno, o per favorire il recupero e riuso dell'esistente.

In conclusione, la sostituzione del parametro alloggio /ettaro con il parametro mc/mq., non comporta significative alterazioni della capacità edificatoria reale nei diversi ambiti esaminati ed oggetto di ridefinizione (con semplificazione) azzonativa, essendo gli indici, medi, individuati paragonabili a quelli vigenti in un ambito omogeneo.

(vedi successivi punti 7 e 8 dei **CONTENUTI**)

I VINCOLI PROCEDURALI

Nella revisione localizzativa delle aree residenziali si è considerato il grado di utilizzo del territorio, il suo grado di saturazione, la presenza di opere di urbanizzazione primaria, le ragioni di trasformazione o conversione di determinati ambiti, le potenzialità in termini di recupero. Preliminarmente si è dovuta riconsiderare la flessibilità, che nello strumento vigente attribuiva ad alcuni ambiti collegati con il Parco fluviale

, una potenzialità edificatoria da poter trasferire negli stessi , con criteri diversi, in cambio dell'acquisizione a costo zero al Comune, delle previste aree a Parco. Tale possibilità, assegnata mediante gli strumenti della PEREQUAZIONE e della COMPENSAZIONE , che si era dimostrata praticamente inattuata, prevedeva la preventiva formazione di uno strumento attuativo in Zone residenziali B o C. Atteso che per il co. 2 dell'art. 25 della L.R. 21/2015, la flessibilità di PRGC diviene inefficace; e che, inoltre, l'attribuzione della possibilità di ricorrere alla perequazione solo in alcuni casi, crea evidenti disparità tra ambiti con simili caratteristiche ; che le zone B già urbanizzate ed edificate non richiedono il ricorso ad un piano preventivo , ma prevedono l'intervento diretto; che la gran parte dei vincoli procedurali relativi sono scaduti e , siccome inattuati , hanno dimostrato di non avere interesse né per il pubblico né per il privato; gli stessi vincoli procedurali vanno ripensati valutando , anche in un'ottica di semplificazione ed attuabilità dello strumento urbanistico generale, così come questi sono stati puntualmente analizzati nella "ANALISI DELL'ATTUAZIONE DEL P.O.C. E VALUTAZIONI PRELIMINARI PER LA REDAZIONE DI UNA VARIANTE " del dicembre 2016; ove si era evidenziato che per dimensione di alcuni degli ambiti interessati, anche la realizzazione di opere di urbanizzazione interne agli stessi non risolveva le problematiche di sostenibilità del nuovo carico urbanistico indotto sulla infrastrutturazione e sul tessuto esistente o, frenava ogni possibile trasformazione/riqualificazione per l'eccessiva onerosità delle procedure previste; per il coinvolgimento di proprietà estranee; per obiettivi vincoli di contesto.

Per tali motivazioni si ritiene di non dover reiterare alcuni dei vincoli scaduti e di eliminare altri vincoli procedurali ancora efficaci nelle Zone B , trasformando l'area corrispondente come dagli elaborati di Variante e , di mantenere o reiterare i seguenti vincoli nelle zone B, perché ritenuti strategici o necessari alla realizzazione di opere di urbanizzazione in una visione di completamento della maglia del tessuto edificato, considerato il contesto in cui si calano questi ambiti, non attuabili soltanto attraverso il Permesso di costruire Convenzionato (Zone B.C.), capace di integrare le carenze delle opere di urbanizzazione. Tali aree sono:

I VINCOLI ESPROPRIATIVI

Dobbiamo ricordare che le attrezzature pubbliche , dimensionate per 24.500 abitanti vanno ora riconsiderate per una popolazione di 19.046 abitanti, il che determina la misura (minima) degli standards richiesti, come segue:

- Viabilità e trasporti : $19.046 \times 3,50 = m^2 66.661$
- Culto, vita associativa e cultura : $19.046 \times 2,50 = m^2 47.615$
- Istruzione : $19.046 \times 3,50 = m^2 66.661$
- Assistenza e sanità : $19.046 \times 2,00 = m^2 38.092$
- Verde,sport e spettacoli all'aperto : $19.046 \times 12,00 = m^2 228.552$

Dalla relazione della Variante 38, si poteva desumere il seguente dato:

- Viabilità e trasporti	:	m2
109.847 (+43.186)		
- Culto, vita associativa e cultura	:	m2
87.897 (+40.282)		
- Istruzione	:	m2
97.409 (+30.748)		
- Assistenza e sanità	:	m2
95.542 (+57.450)		
- Verde,sport e spettacoli all'aperto	:	m2 311.488
(+82.936)		

Si nota , quindi, già raggiunto il soddisfacimento degli standard richiesti, salvo che per alcune necessarie considerazioni sul rapporto con il contesto che devono avere i vari servizi (distanza o percorso, raggio di influenza, omogeneità di distribuzione, ecc.) , rapporto che determina l'effettiva funzionalità e qualità degli stessi e quindi una loro eventuale ulteriore necessità, sempre nell'ottica della scarsità delle risorse sia per la realizzazione delle strutture dei servizi, che per la loro gestione.

La ricognizione complessiva effettuata , porta alla eliminazione di parte dei vincoli e, alla riconferma di altri, evidenziati nelle tavole di progetto , con la numerazione riportata accanto a ciascuno di essi e distinguendo con la diversa campitura colorata, quelli eliminati e quelli confermati.

- Viabilità e trasporti: le superfici sono caratterizzate dai parcheggi di relazione e dai parcheggi di interscambio, la cui presenza nel territorio comunale è diffusa ed integrata dalla presenza di spazi di parcheggio in sede impropria (carreggiata stradale) . Tale diffusione e, dimensione complessiva, fanno ritenere ridondanti e quindi **eliminate** le ulteriori previsioni di:
- Parcheggio in via Maestra presso struttura privata AND per m2 1.350 (b.18); Parcheggio in via Cervel inserito in un ambito di antico impianto , con la relativa viabilità per m2 600, più volte reiterato e mai attuato (b.22); Parcheggio in via Troset , per m2 480 (b.27); Parcheggio di relazione all'interno di un P.A. , che deve comunque provvedere al reperimento dello standard allo stesso afferente, per m2 480 (b.21); Parcheggi di interscambio in via Chiavornicco, presso la roggia MolinBrusà, per m2 3.360 (b.15), area di competenza della vicina struttura agrituristica G.3; Parcheggio di relazione entro il P.A. di via del Benessere, su via MeloneraFornat, poiché anche questo da reperire dall'attuazione del P.A. (b.17) , per 2.000 m2; parcheggio in via Saccon su pertinenza di edifici residenziali (b.16) per m2 130; parcheggio di relazione in via Chiavornicco, già parte di un intervento di edilizia residenziale privata , con sua trasformazione in VU per m2 1.070 (b.26). La riduzione operata è pari a m2 9.470.

Vengono **riconfermate** le individuazioni, non ancora attuate di: Parcheggio in corrispondenza del cul de sac della penetrazione di via della Filanda a servizio del completamento della futura edificazione (b.20); Parcheggio di interscambio presso l'impianto ENEL di via Taiedo (b.19), poiché funzionale all'utilizzo da parte di escursionisti del SIC; Parcheggio d'interscambio in via MulinBrusà , preso il ponte sul canale Amman, per l'utilizzo da parte degli escursionisti nell'ambito fluviale (b.3). Il tutto per complessivi 100.377 m2.

Relativamente alla **rete stradale di quartiere** è per la gran parte legata alla realizzazione di piani attuativi, sia per zone B che per zone C. La loro previsione, nella presente variante , segue la riconferma o ridimensionamento od eliminazione dei relativi piani attuativi, mantenendo, quindi il ricorso a tale strumento preventivo o a "Permesso di Costruire convenzionato", ove tale viabilità risulti necessaria .

Relativamente alla **viabilità con valenza comunale o sovra comunale**, in parte ricompresa entro P.A. di zone diverse dalle Residenziali; in parte oggetto di vincolo già più volte reiterato; in parte come ristrutturazione ed ampliamento di sedimi stradali già esistenti, il criterio seguito è stato quello di verificarne la stringente utilità . Per questo, vengono **riconfermati** i tratti di viabilità:

- Dalla rotatoria di connessione con la viabilità in comune di Pordenone , presso il ponte sul Meduna, in destra del fiume tra il depuratore e la Z.I. di Chiavornicco, in parte su nuovo tracciato (b.1) ed in parte su sedimi esistenti. Tale viabilità, per la gran parte esistente, consentirà di connettere la parte sud del territorio comunale e l'ambito di via del Benessere, con le aree per insediamenti produttivi , con la bretella autostradale e con la Cimpello –Sequals.
- La via Vialuz, dall'incrocio con via Cesare Battisti, verso nord, per collegarsi ad ovest con la via S.Fosca e l'abitato di Villa D'Arco , su sedimi per la gran parte esistenti da ampliare e su nuovi tracciati; verso est, con un nuovo tracciato in collegamento con la via Campagnuta (SP 24) e a nord con S. Quirino e, a sud con la via Cesare Battisti , verso la SP 51 , i guadi e Zoppola. Il tutto utilizzando tracciati esistenti da ristrutturare e tratti di nuova previsione. (b.12 – b.13 – b.14 – b.24).
- Tratto di strada di by-pass del cimitero, tra la via S.Michele ed il nodo con la via Della Cartiera (b.9).
- Tratto di strada a margine dell'abitato di Villa D'Arco, tra la via Pordenone e la via Portolana; in ampliamento e riqualificazione del sedime esistente.(82)
- Si individua un tratto di strada, in ristrutturazione di una viabilità esistente , a servizio della nuova discarica (b.28).

- Si modifica la previsione di viabilità e verde presso l'antica chiesa di S.Pietro, in Slavons, al fine di rendere la previsione aderente alla realtà dei luoghi (b.29)
- Conseguentemente, **vengono eliminati i vincoli espropriativi** per i tratti di viabilità previsti dal P.R.G.C. in vigore, che (sopra) non sono stati descritti come reiterati. Questa viabilità, infatti, non rientra tra i programmi d'intervento delle opere pubbliche dell'Amministrazione Comunale, per il breve e medio termine.
- Culto, vita associativa e cultura: conferma delle attrezzature presenti ed attuate per quanto riguarda le previsioni, per complessivi m2. 87.897.
- Istruzione: conferma delle previsioni già introdotte con la Variante 37, con presa d'atto della individuazione di SMS , seppure d'iniziativa privata. Il tutto per complessivi m2 96.739.
- Assistenza e sanità: conferma della previsione di completamento dell'ambito AAA-AR, tra le vie Nogaredo e Maestra, a completamento della previsione in parte già attuata (ACLI) (a.1); conferma della previsione AAA, di via N.Sauro, peraltro già di proprietà comunale per il carattere di "vicinato" che tale struttura potrà assumere in un contesto densamente abitato (a.2).Introduzione di un ambito, per 1.800 m2, in ampliamento della attuale Casa di Riposo. Eliminazione del vincolo di IZOO (istituto zoo profilattico), per l'ampliamento dell'esistente, ipotesi che ha perso di consistenza vuoi per la soppressione della Provincia a cui l'Istituto faceva capo, vuoi per il tempo trascorso dall'apposizione del vincolo senza che alcuna azione sia stata intrapresa (- m2 8.550), (a.4). Il tutto per complessivi m2 88.792.
- Verde, sport e spettacoli all'aperto: vengono riconfermate le attuali previsioni, peraltro già attuate e/o previsto in aree già di proprietà comunale , per m2 311.488. Viene ,inoltre, riconfermata l'attuale destinazione d'uso di un impianto sportivo-ricreativo privato, in un contesto di servizi simili in via Nogaredo , per ulteriori m2 5.200 (67), mentre si sopprime un VQ (c.1) per m2 1.250.

Complessivamente, i servizi esistenti e previsti hanno una dimensione superiore a quella prevista dal relativo standard in relazione alla popolazione.

Esula da questa trattazione il VPUF – verde di connettivo e del Parco Urbano del Noncello, in quanto non previsto quale standard per la soglia dimensionale del Comune.

LE ZONE INTRODOTTE : H3 – Edifici commerciali esistenti VU – “Verde Urbano” di protezione

L' H3.In fase di analisi, si è rilevato che alcuni singoli edifici, all'interno del tessuto residenziale, destinati ad attività prevalentemente commerciali, contengono anche altre funzioni di “servizio alla residenza”, come quelle artigianali e, appunto, per servizi. Questi edifici si configurano – per caratteristiche tipologiche e costruttive – in maniera diversa dai “normali” negozi per il commercio al minuto, ricavati (in genere) al piano terra di edifici residenziali.

Nello strumento urbanistico in vigore, questi manufatti vengono compresi all'interno delle (varie) Zone B.

Considerato che lo stesso strumento urbanistico non prevede le Zone H.3, **si è ritenuto necessario introdurre (con definizione normativa) la zona H.3**; riconoscendone l'articolazione funzionale, per dare a questi edifici e loro pertinenze una definizione “corretta” di destinazione d'uso, con specifica possibilità d'intervento, pur all'interno del tessuto prevalentemente residenziale, per il quale, del resto, come detto, svolgono una funzione di “servizio”.

Il VU “Verde urbano” di protezione. Lo Strumento Urbanistico in vigore prevede per le aree verdi definite come VP- Verde Privato, la possibilità che le stesse possano essere utilizzate come sedime per realizzare la “cubatura residua” conseguente all'intervento edilizio attuato nella limitrofa Zona B, della stessa proprietà.

Per motivi di coerenza amministrativa, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di mantenere tale previsione.

Allo stesso tempo, si è manifestata l'esigenza di parte della cittadinanza (per motivi di tassazione o per il non interesse ad avere un'area edificabile) a mantenere ineditabile il proprio, privato Verde; o a trasformare in Verde, sempre ineditabile, una loro area edificabile definita (appunto) come Zona B.

Conseguentemente si è reso indispensabile – mantenendo il Verde Privato VP con potenzialità edificatoria – definire con la zonizzazione e le norme di attuazione un altro Verde (sempre privato) ineditabile.

Questa nuova zona assume la denominazione di : “Verde Urbano” di protezione VU.

ASPETTI ed ELEMENTI PROCESSUALI

Con riferimento agli obiettivi politico-amministrativi enunciati con le Direttive, e a quelli disciplinari (conseguentemente) assunti; sulla base anche di quanto evidenziato con gli “elementi di analisi” e, considerato il

permanere dei “difficili” aspetti socio-economici che si riflettono sull’andamento demografico della popolazione e sulle risorse degli attori pubblici e privati, limitandone le possibilità reali per significativi interventi sul territorio, per i diversi livelli ed interessi di competenza. Questa Variante , viene redatta attraverso le “azioni” e gli “elementi” processuali, di seguito descritti.

1 Il Piano struttura

Questo progetto di Variante si muove (complessivamente) per “scelta fondante” nel rispetto e coerenza con quelli che sono i contenuti e gli indirizzi del “Piano Struttura”; con solo quattro , necessari elementi di “aggiornamento”.

Il primo, riguarda l’area del “Parco Fluviale del Noncello” che comprende: una “Villa Storica” che appartiene ai “nuclei e centri di antico impianto”; l’ex “cotonificio Makò” per il quale l’ A.C. ha in atto impegni pregressi, assunti con un P.A. approvato che non può essere che riconosciuto; la Chiesa su via Sclavons con le sue “attrezzature” esterne, che devono essere riportate alla loro, propria previsione di “aree edificate ed edificabili” , con le destinazione d’uso in atto, funzionali al complesso della Parrocchia.

Il secondo, riconsidera la coerenza della “destinazione funzionale” della Zona Verde Privato.

Il terzo, integra la possibilità di “recuperare” con Variante Ordinaria, le zone Bnn oggetto di P.A. e le Zone C.1 o parti di esse, previste dalla Variante 30, e stralciate con la presente “43”.

Il quarto, riguardante , la Perequazione e Compensazione, che non vengono più previste in quanto non applicate per il venir meno della flessibilità di Piano, , pur confermando il VPUF quale elemento caratterizzante la “qualità urbana” dallo stesso conferita al territorio comunale.

2. I Vincoli espropriativi e procedurali

Vengono graficamente rappresentati ed individuati: in maniera “alfanumerica” i vincoli espropriativi; in maniera “numerica” quelli procedurali. Questi ultimi vincoli (procedurali) riguardano gli ambiti di Zona B nn oggetto di Piano Attuativo e le Zone C.1 .(cfr. Tav.

Mantenendone l’individuazione , vengono rappresentati i vincoli espropriativi confermati per : viabilità; aree di parcheggio e servizi e, quelli eliminati (o non reiterati) . La conferma e l’eliminazione dei vincoli è dovuta alle scelte dell’Amministrazione Comunale.

Con Lo stesso criterio , vengono evidenziati i vincoli procedurali confermati e quelli eliminati, con le “variazioni di zona” per le aree comprese all’interno dell’ambito oggetto di vincolo. Il contenuto della variazione, viene specificato in legenda : “da... a...” (cfr. Tav.

Su indicazione dell'A.C., in risposta a precise richieste dei privati proprietari, è stato eliminato anche il vincolo procedurale per ambiti di Zona diversi da quelli residenziali: il Parco Solare, e quelli D1/H.10 di via Braida Foenis.

Si è introdotto il vincolo relativo ad un tratto di viabilità a servizio della discarica.

3. Gli ambiti C.0

Una particolare attenzione è stata riservata a quegli ambiti di "nuovo impianto" già oggetto di un Piano Attuativo (vincolo), completati od in fase di attuazione, che il PRGC in vigore classifica come Zone C.0. Con la collaborazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, è stata effettuata una ricognizione sulla documentazione relativa al completamento ed al collaudo delle opere di urbanizzazione previste e, alla avvenuta cessione (quando prevista) delle relative aree. Si è inoltre considerato il livello di "saturazione" delle aree destinate all'edificazione.

Quando questi tre elementi : completamento opere; cessione aree; saturazione edilizia, hanno coinciso, questi ambiti sono stati individuati come Zona B.1 o B.2 , in base al "livello di cubatura" già realizzato.

Per eventuali situazioni "residue" , viene formulato uno specifico riferimento normativo.

Negli altri casi , si mantiene la classificazione in Zona C.0

4. Le Zone B

Le Zone del comparto residenziale, ad attuazione diretta, (B.1 e B.2) sono state rappresentate graficamente distinguendole nella loro specifica articolazione , mediante campitura e contorno, per quanto vigente (cfr. Tav. P1.2c). Mentre, sono graficamente rappresentate, con specificazione in legenda tale da unificare nella classificazione aree o ambiti con caratteristiche omogenee, le variazioni apportate (cfr. Tav. P2.2c).

Da queste tavole è stata **estrapolata l'area dei nuclei "d'antico impianto"**, rappresentata a parte , in scala diversa, ma con gli stessi criteri e metodologia di rappresentazione.

5 . La Zona B.CU

La maggior parte dei" vincoli procedurali" presenti nel vigente PRGC, riguardavano la formazione di un PAC, per ambiti di Zona B (Bnn..) all'interno del tessuto residenziale consolidato. Con la eliminazione del vincolo, per inattuabilità o non necessità, gli ambiti di più piccole dimensioni , già serviti dalle opere di urbanizzazione, vengono individuati come Zona B.1 o B.2, coerentemente con il contesto urbanistico all'interno del quale si collocano.

Gli ambiti, invece, con dimensioni comprese tra i 2.000 ed i 5.000 m2, che per la loro attuazione hanno bisogno di completare le opere di

urbanizzazione, comunque presenti nell'intorno, sono individuati come Zona B.CU (zona B per il Completamento opere di Urbanizzazione), da attuarsi con uno specifico P.d.C. per lo scopo.

Sono stati evidenziati come B.CU con asterisco (B.CU*), otto ambiti interessati da manufatti a carattere non residenziale non più attivi o in stato di degrado, che per il loro trasferimento e/o trasformazione, necessitano di un incentivo in termini volumetrici.

Tale "valore incentivo" è stato individuato sulla base di un indice fondiario "medio" – tra lo 0.8 m³/m² della Zona B2 e l' 1.5 m³/m² della Zona B1 – pari a 1.2 m³/m²; considerando anche il sedime dell'area interessata e la volumetria degli edifici esistenti.

6 La Zona A.1

Vengono riconfermate "le Ville" con le aree di pertinenza (parco), già individuate dal piano in vigore. Si ricomprendono in zona A.1 , alcuni (o complessi di) immobili di pregio, e le loro pertinenze, facenti parte di un organismo storico più articolato , legato comunque all'originario "sistema delle Ville" seppure da questo smembrato dalle trasformazioni intervenute nel tempo , ma ancora riconoscibile.

7. Nuclei dell'"Antico Impianto"

Conseguentemente a quanto sopra sostenuto con i "...Criteri di Variante" e nelle "Strategie" , si prende atto delle trasformazioni intervenute , riconoscendo agli edifici già individuati come A.0 n, e le loro pertinenze – che ancora conservano quei valori storico-documentali ed ambientali, pur senza particolari valenze architettoniche, meritano di essere sia tutelati che valorizzati attraverso adeguate, concrete, attuali possibilità di intervento – la classificazione mutuata dal PURG ed aggiornata dalla L.R.19/09 s.m.i.- di:

A.2 Restauro e risanamento conservativo ; A.3 Ristrutturazione edilizia; A.5 demolizione senza ricostruzione; A.6 aree libere edificabili.

In particolare, per conseguire l'obbiettivo del recupero e riuso completo del nucleo più' antico di Cordenons, si è ricorsi ad una disciplina che seppure rispettosa dei valori documentali del contesto, sia capace di dare una risposta in termini di economicità degli interventi con il conseguimento di tutti gli obbiettivi di sicurezza sismica , risparmio energetico e di funzionalità; rendendo la puntuale ricognizione effettuata, base di valutazione per tale conseguimento.

Ove le trasformazioni intervenute hanno in parte alterato i caratteri originari dei luoghi, si è individuata una Zona B.0, funzionale ad una trasformazione più coerente con il contesto.

Ove le trasformazioni, sia della tipologia che della morfologia dei luoghi, connotano singoli edifici o parti di tessuto edificato come "edilizia recente", priva quindi di ogni riferimento storico

documentale relativo al contesto in cui erano state originariamente individuate, questi edifici vengono riconosciuti all'interno della **Zona B.1 o B.2.**

8. L'Area Centrale e l' Ambito Goetta

Per questi due "particolari ambiti territoriali"; con il formale superamento dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, redatti per la loro attuazione, la zonizzazione di Variante attua quanto già indicato con le "Strategie" (punto 6).

9. Introduzione della zona H.3

Conseguentemente a quanto precedentemente descritto per gli edifici esistenti, ad esclusivo carattere commerciale; è stata definita, per gli stessi, nelle tavole di zonizzazione, la **nuova Zona H3- Edifici commerciali esistenti, con le relative Norme di Attuazione** che la disciplinano.

10. Introduzione della Zona VU "Verde Urbano" di protezione

Con le motivazioni sopra illustrate (Nuove zone introdotte), è stata inserita nella cartografia della zonizzazione la nuova (inedificabile) Zona VU- Verde Urbano. Nelle N.T.A. i contenuti che la disciplinano.

11. Le Norme Tecniche di Attuazione

Conseguentemente a quanto elaborato con la zonizzazione, ed assumendo come parametro di edificabilità l'indice fondiario "if" per le Zone B, e l'indice territoriale "it" per le Zone C.1, espresso in "metricubi su metro quadrato", in sostituzione dell'attuale parametro espresso in "Alloggi per Ettaro"; le Norme di Attuazione per il comparto residenziale vengono completamente riformulate.

Questa " Variante 43" interviene sugli articoli : dal " 1 al 72 ter" e all'art. 77.

Gli stessi articoli, saranno re-inseriti nel "corpus" complessivo delle NTA, successivamente alla loro definitiva approvazione.

La dicitura: “ Art.... Titolo...(ELIMINATO), è stata inserita in fase “istruttoria – riserve” alla Variante 30.

La riformulazione degli articoli : dal 2 al 72 ter e 77 si evidenzia con :

- **eliminato** : quando un articolo viene completamente eliminato;
-
- “ Art N bis “ per un nuovo articolo
-
- **riscritto** : quando si mantiene il numero ed il titolo dell’articolo, riscrivendo completamente la norma;
-
- **modificato** : quando l’articolo viene parzialmente modificato e/o integrato, nel testo e/o nel “titolo”

In particolare:

sono stati eliminati gli articoli:

3 – 6 – 9 – 13 – 14 – 20 – 43 – 45 - 47 – 48 - 49 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 57 – 60 – 62 – 63 – 64 – 65 – 66 - 67 – 68 – 69 – 70 – 77.

Gli articoli 7 – 8 – 8 bis, Restano in Vigore per le Zone Omogenee NON Residenziali

sono stati inseriti nuovi :

Art. 23 bis : Lastrico solare –tetto giardino.

Art. 45 bis : Gli Strumenti di Auuazione del P.R.G.C.

Art. 47 bis : Zona A.2. Per edifici da Restauro e Conservazione

Art. 48 bis : Zona A.3. Per edifici da Ristrutturazione

Art. 49 bis : Zona A.5. Per edifici da Demolizione

Art. 50 bis. : Zona A.6. Aree libere inedificabili

Art. 51 bis : Edifici esistenti non compresi in cartografia.

Art. 59 bis :Zona B.CU Residenziale di Completamento Urbanizzazione.

Art. 62 bis : Edifici esistenti ante 1969 nelle Zone “B”.

Art. 63 bis” : Zona “ Verde Urbano” di protezione (inedificabile)

Art. 64 bis per gli “edifici produttivi all’interno delle Zone “B”;

Art. 111 (n° originale): Zona H3 per gli Edifici Commerciali esistenti

Sono stati modificati e/o riscritti gli articoli:

11 – 14 – 16 – 18 – 19 – 22 – 23 – 26 – 27 – 30 – 31 – 32 – 40 –
42 – 46 – 58 – 59 – 61 – 71 – 72 – 107 – 110 .

CONTENUTI

1. I Vincoli Espropriativi

Nell’ottica della realizzazione di quanto necessario e possibile, in rapporto alla popolazione da servire ed alla funzionalità delle infrastrutture e servizi, stante la reale possibilità di spesa programmata , con gli strumenti propri, (Piano Triennale delle Opere Pubbliche); la Variante – sulla base dei criteri e considerazioni precedentemente trattati – prevede, e di seguito descrive con riferimento alla individuazione alfanumerica :

- La eliminazione di alcune aree di parcheggio di relazione od interscambio:...
- La riduzione di alcune aree destinate a “Verde di Quartiere”:...
-
- La eliminazione di un’area per l’ampliamento dell’Istituto Zooprofilattico (di competenza provinciale):..
-
- La soppressione di alcuni tratti di viabilità non strettamente necessari alla realizzazione, e/o di completamento degli assi principali del sistema di collegamento territoriale. Inoltre non rientranti nei programmi comunali e già più volte reiterati:....

Questi contenuti progettuali sono rappresentati nelle Tavole ...

La riduzione dei servizi considerati, non altera, comunque, il soddisfacimento dello standard richiesto.

2. I Vincoli Procedurali

2.1 Vincoli stralciati

La rivisitazione complessiva, informata ad un criterio di semplificazione dei processi di attuazione, ed omogeneizzazione dei contenuti e potenzialità, ha portato ad una quasi totale eliminazione dei vincoli attuativi (P.A.C.), per gli ambiti di Zona B , interni al tessuto consolidato.

Con il criterio legato alle reali possibilità di connessione di ambiti interclusi , rispetto il sistema della viabilità comunale o, per l'insostenibilità di questa , ai nuovi carichi urbanistici derivanti da alcune delle previsioni di edificabilità nel vigente PRGC; si sono operati alcuni stralci.

Inoltre, alcuni di questi ambiti, come parti importanti di Zone C.1, sono stati oggetto di stralcio, su specifica richiesta, peraltro condivisa, dei relativi proprietari.

Di questi contenuti progettuali, individuati con la numerazione:; si da rappresentazione nelle Tavole...

2.2

Relativamente alle previsioni di pianificazione preliminare confermate di cui alla numerazione..., si da rappresentazione nelle Tavole...

3. Il parametro di edificabilità

Con le motivazioni già ampiamente esposte nei precedenti capitoli, ricordando ancora che questa era una richiesta formulata dalla regione con l'istruttoria della Variante 30; il parametro Alloggi/ettaro – con specifico riferimento a quanto prodotto con la tabella del precedente "I NUOVI PARAMETRI" – viene tradotto nell'indice fondiario (if) o territoriale (it) espresso in metricubi/metro quadrato.

4. Le Zone Residenziali B ad attuazione diretta

Questo progetto – pur (ribadendo) il rispetto delle macroaree come definite dal Piano Struttura – ridisegna, semplificando le Zone Omogenee B.

Ne individua , infatti, due sottozone per le aree del tessuto consolidato: B.1 e B.2; ed una terza sottozona B.3, per il riconoscimento di edifici o nuclei di edifici in ambiti periurbani e agricoli di pregressa individuazione.

Queste sottozone , sono disegnate secondo la loro appartenenza ad un contesto caratterizzato dall'originario criterio della omogeneità (PURG 1978: Zone Territoriali Omogenee). A queste Zone sono stati attribuiti i nuovi indici di edificabilità : $if = 2 \text{ m}^3/\text{m}^2$, per la Zona B.1; $if = 1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per la Zona B.2. Mentre per le Zone

B.3 , si è fatto riferimento ai contenuti dell'ultima modifica della L.R. 19/2009, riconoscendo , quindi, interventi legati al volume esistente ed all'ampliamento previsto.

Le rappresentazioni delle variazioni introdotte, sono contenute nelle Tavole...

5. L'Antico Impianto

L'indagine effettuata sugli ambiti di Antico Impianto, che ha evidenziato la permanenza solo di alcuni dei caratteri originari degli edifici dell'architettura spontanea e, della loro organizzazione; ha inteso, attraverso una sostanziale semplificazione della classificazione e normazione degli stessi, favorirne il recupero – con il conseguimento del maggior grado possibile, di sicurezza sismica e prestazioni energetiche - senza tuttavia snaturarne i valori testimoniali della memoria dei luoghi. Tale operazione consente, in armonia con la legislazione regionale (PURG e L.R.19), di riclassificare tali ambiti come Zona A.2; A.3; A.5; A.6 e, Zona B.0.

Per i possibili interventi di demolizione (previsti con la "Ristrutturazione edilizia" nelle Zone A.3, viene formulata una norma che consenta all' Amministrazione Comunale, di valutare preventivamente; confermano o meno, la possibilità di attuare questa previsione.

Diversamente, in Zona B.1 o B.2 sono stati individuati tutti gli edifici che a seguito di trasformazioni intervenute hanno , invece, perduti tali caratteri.

In coerenza con questa rilettura , si sono mantenute ed anche ampliate, le individuazioni di edifici di importanza storico-architettonica e le loro pertinenze , a tutela assoluta, di cui alla Zona A.1.

La Variante , rappresenta tali modifiche nelle Tavole...

6. Gli Ambiti "Goetta" ed "Area Centrale"

6.1 Goetta

Con i criteri individuati nelle "STRATEGIE", e superati i Piani Attuativi di iniziativa pubblica; la presa d'atto degli interventi effettuati che hanno determinato una serie di situazioni ove il territorio ha caratteristiche ormai consolidate; ha portato al riconoscimento della Zona Omogenea B. Ove questo processo è iniziato e non ancora compiuto, permangono le classificazioni della Zona C.0. Laddove, invece, la originaria previsione non ha avuto

alcun passaggio attuativo, si definisce, limitatamente all'area inedita su via Del Monè , la previsione di Zona C.1. Questo, nello spirito e nel disegno originario di cui tutte queste parti costituiscono le tessere di un unico mosaico (antico PRPC ed'iniziativa pubblica) con gli adattamenti e correzioni resisi necessari per gli accordi, modificazioni , intervenuti nel tempo.

6.2 Area Centrale

Con analogo criterio, la variante ridefinisce Zonizzazione e norme di questo importante ambito della Città.

Vengono quindi confermati come Zona B , gli ambiti già compiuti e consolidati nel tempo e, viene mantenuta la capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico attuativo originario, per i pochi lotti ancora liberi. E' stata integrata nell'ambito dell'antico impianto, quella parte di tessuto, edificato, su via Mazzini, che conserva quegli elementi e caratteri di valore storico documentale, ma ancora da recuperare .

7. CRITERI PIANIFICATORI PERIL SODDISFACIMENTO DEL "FABBISOGNO"

Per il soddisfacimento del "fabbisogno" , la Variante , in prima battuta è stata informata al perseguimento dell'obiettivo "zero consumo di suolo". Infatti, in base ai criteri di "sostenibilità" di alcune previsioni di utilizzo di aree , ancorchè ricomprese all'interno del tessuto edificato, ove vi si poteva intravedere la logica che ne aveva definito la vocazione di edificabilità delle stesse. Logica che tuttavia si scontrava con le condizioni di contesto – infrastrutturazione esistente e non oggetto di nuove previsioni su cui scaricare i nuovi carichi urbanistici – in maniera tale da consigliare lo "stralcio" dal Piano Operativo di queste aree. In secondo luogo, ha considerato la saturazione del tessuto urbanizzato ed edificato. In terzo luogo ha puntato sul riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente.

Va evidenziato il fatto che il PRGC vigente ha confermato il dimensionamento insediativo calcolato con Variante n. 30 in misura di 24.500 (20.444 dopo riserve) abitanti e che obiettivo della presente Variante è quello di ridurre tale dimensionamento nei termini precedentemente descritti, ovvero 18.326 abitanti.

8. VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA

Per il dimensionamento di PRGC si assumono in seguenti criteri:

- per le zone già edificate si considera saturo il patrimonio edilizio esistente, utilizzando gli indici di fabbricabilità definiti al precedente capitolo 5. In tali zone, pertanto, è confermata la potenzialità edificatoria di **mc 4.427.154**;
- per le zone libere da edificazione si effettua la verifica puntuale, come da successiva dimostrazione.

a) Potenzialità edificatoria ambiti inedificati alla adozione della Variante al PRGC

Ambiti	attuazione diretta mq	pianificaz. Attuativa mq	indice mc /mq	volume mc
B1	36.090		2	72.180
B1 (ex B.C. n)		2.350	2	4.700
B2	137.540		1	137.540
B2 (ex B.C. n)		39.720	1	39.720
B.CU (ex B.C. n)		34.200	1	34.200
C.0	30.780		0,8	24.624
C.1		66.050	0,8	52.840
totale	204.410	142320		365.804

A seguito del recepimento delle riserve regionali e dell'accoglimento di alcune osservazioni il dimensionamento viene così modificato:

Ambiti	attuazione diretta mq	pianificaz. Attuativa mq	indice mc /mq	volume mc
B1	38.440		1,5	57.660
B1 (ex B.C. n)		1.845	1,5	2.768
B2	136.165		0,8	108.932
B2 (ex B.C. n)		39.720	0,8	31.776
B.CU (ex B.C. n)		43.135	0,6	25.881
C.0	30.780		0,8	24.624
C.1		100.010	0,6	60.006
totale	205.385	184.710		311.647

La cubatura “di incentivo”, individuata per gli ambiti “B.CU*” per favorire il trasferimento di fabbricati esistenti, con destinazioni d’uso “improprie, rispetto al contesto residenziale all’interno del quale si collocano, è pari a **m³ 31.700**

Conseguentemente la “cubatura disponibile”(teorica) complessiva risulta pari a **353.347 metri cubi**; di poco superiore a quella del fabbisogno, pari a **334.989 metri cubi**; che con riferimento alla fisiologica flessibilità localizzativa, dovuta al sistema del libero mercato, definisce un dato urbanisticamente corretto. Che diventa ancora più corretto, se si considera che dei 31.700 metri cubi destinati alle otto Zone B.CU*, ne saranno utilizzati, nel breve e medio termine, meno della metà; visto il livello di “consistenza” di molte delle attività presenti.

Si ritiene di evidenziare che, **con la variante adottata, sono stati stralciati dal “Piano Operativo” dello Strumento Urbanistico in vigore, 216.715 metri quadrati di superficie di aree edificabili** (soggette all’attuazione indiretta); mentre **in questa “fase integrativa”**, con l’accoglimento delle Osservazioni formulate dai cittadini, **la superficie delle aree edificabili stralciata è pari a 224.060 metri quadrati.**

Nel dettaglio.

Riassunto “Re – inserimento delle principali aree edificabili”

Con la Variante 43 adottata

Sono state stralciate dal livello operativo del Piano vigente:

ZONE C1	m ²	89.475
Zone B.C.n (soggette a P.A.)	<u>m²</u>	<u>177.950</u>
Totale	m ²	267.425

In fase “integrativa” – con le osservazioni accolte sono state re-introdotte:

ZONE C1 (già nel Piano vigente)	m ²	14.655
da VP (Var. 43)	m ²	6.305
da B.C.U (Var. 43)	m ²	4.610

da B.2 (Var. 43)	m ²	2.850	
da B2 (Var. 43)	m ²	4.932	
da VP (Var. 43)	<u>m²</u>	<u>5.561</u>	
Totale	m ²	38.160	

MENO

da C1 (già Piano vigente) a VU (fase integrativa)	<u>m²</u>	<u>4.205</u>	
--	----------------------	--------------	--

Totale Zone C1 re-inserite m² 33.960

Zona B2 (da VP Var. 43) Piano vigente)	m ²	2.187	(già nel
“	m ²	2.069	
“	m ²	810	
“	<u>m²</u>	<u>3.180</u>	
Totale	m ²	8.247	

MENO

da B2 in C1	m ²	4.932	
“	<u>m²</u>	<u>2.850</u>	
	m ²	7.780	

Totale Zone B2 re-inserite m² 470

da B2 in B1 solo “spostate” m² 1.855

Zona B.CU (da VP Var. 43)	m ²	11.215	
“	<u>m²</u>	<u>1.180</u>	
Totale	m ²	13.095	

MENO

da B.CU in C1 Piano vigente)	<u>m²</u>	<u>4.610</u>	(già
---------------------------------	----------------------	--------------	------

Totale Zone B.CU re-inserite m² 8.935

Totale aree edificabili, reinserte in fase integrativa, da aree non edificabili (E6 – VP) della Var. 43 adottata, ma già esistenti nel Piano vigente.

in C1	m ²	33.960
in B2	m ²	470
in B.CU	m ²	8.932
Totale	m²	43.365

In conclusione con la Var. 43 in fase integrativa, sono stati stralciati dal Piano in vigore 216.715 metri quadrati:

m ²	267.425	con la Var. 43 adottata
<u>m²</u>	<u>43.365</u>	reinserti in fase integrativa
m ²	216.715	Totale

Il Professionista incaricato
arch. Luigi Girardi