

VARIANTE n° 38 AL PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE TECNICA
TAVOLE GRAFICHE
SCHEDE NORMATIVE
ASSEVERAZIONI

Proponente : Paneghel Roberto
Della Bianca Giacomino ed altri
Badalig Rodolfo – Pellarin Daniela
Chiarotto Ernesto

1. Premessa

Il Comune di Sesto al Reghena è dotato di P.R.G.C. adeguato alla L.R. n° 52 e s.m.i. L'ultima Variante di carattere generale è la n°28, adottata con Del. C.C. n°20 dell'08.04.2009, approvata con Del. C.C. n°64 del 29.12.2009 ed entrata in vigore a seguito di conferma di esecutività di cui al DPGR n°1234 del 23 giugno 2010 e pubblicazione sul B.U.R. n°28 del 14 luglio 2010. Successivamente sono state approvate una serie di varianti che hanno introdotto ulteriori disposizioni per quanto riguarda la realizzazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili ed altre modifiche non sostanziali.

La più importante è la variante n° 35 che ha riguardato variazioni dello strumento urbanistico volte a soddisfare esigenze di carattere puntuale presentate dai privati cittadini.

La presente variante è proposta da alcuni proprietari di aree, interessati a modifiche di tipo puntuale e di modesto carico urbanistico.

I suddetti proprietari, ottenuto l'assenso preventivo dell'Amministrazione Comunale, che ha ravvisato l'interesse generale nel provvedere all'adeguamento dello strumento urbanistico in funzione di esigenze specifiche di gestione dello stesso, hanno incaricato lo scrivente professionista di predisporre la variante in oggetto, che di seguito si illustra.

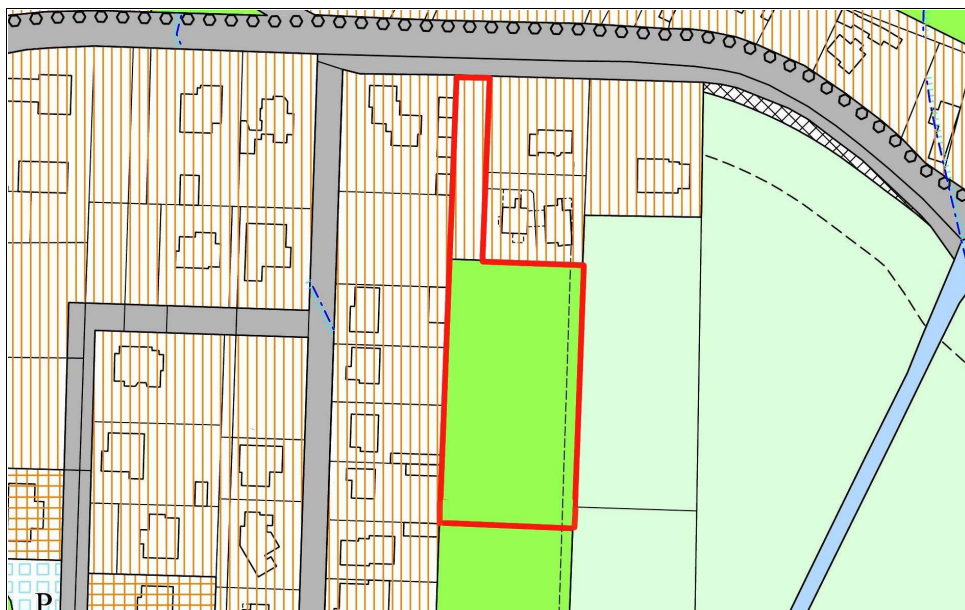
2. Descrizione dei punti di variante

1) riproposizione parziale di un'area di completamento residenziale B2* a Bagnarola, stralciata dalla variante n°35

L'ambito complessivo, catastalmente censito al foglio 20 mappali 739 - 836 di mq 4600, era stato reso edificabile ed assoggettato alla formazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, con Variante n°28 al PRGC. Successivamente, con Variante n°35 era stato riclassificato in zona B2*, ad attuazione diretta ed obbligo della predisposizione preventiva delle infrastrutture primarie. In sede di osservazioni alla Variante, la proprietà manifestava l'intenzione a rinunciare all'utilizzo edificatorio, in considerazione delle difficoltà contingenti del mercato immobiliare.

Tenuto conto che l'area è comunque ricompresa all'interno del perimetro dei centri edificati, a seguito di specifica istanza della proprietà, viene, con la presente variante, riproposta parzialmente ad uso residenziale. La porzione più prossima a Via Monte Santo viene inserita in zona B2*, per una superficie complessiva di mq 4600, con una potenzialità edificatoria di mc 3680 ed un carico insediativo di 18 abitanti.

Il progetto dovrà comunque prevedere la contestuale realizzazione delle infrastrutture a rete, della viabilità e dei parcheggi, dimensionando gli impianti in funzione di un futuro ampliamento, coerente con le previsioni del Piano Struttura.

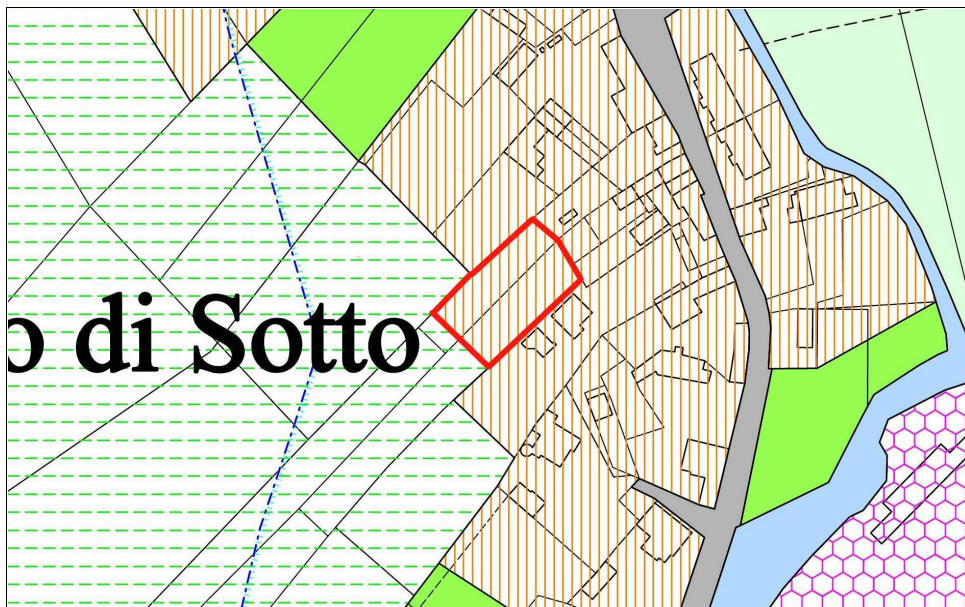


Estratto P.R.G.C. vigente (variante n°35) – con perimetro rosso l'area oggetto di variante

2) stralcio di un'area edificabile interclusa in via Borgo di Sotto a Bagnarola.

L'area, catastalmente censita al foglio 20 mappali 450, 451 di mq 1170, costituisce pertinenza di edifici residenziali compresi in una schiera edilizia di formazione non recente. Si tratta di un ambito ad uso cortilizio ed ortivo, non fruibile autonomamente, in quanto privo di accessibilità diretta dalla via pubblica.

E' attualmente ricompreso in zona B2. La Variante prevede la sua riclassificazione in zona a "verde privato", con una riduzione del carico urbanistico di mc 930 (abitanti 5)



Estratto P.R.G.C. vigente (variante n°35) – con perimetro rosso l'area oggetto di variante

3) ampliamento della zona B2 a Santa Sabina

Si tratta dell'estensione in profondità, rispetto all'asse di via Santa Sabina, di un lotto a destinazione residenziale ricompresa in zona B2 e catastalmente censita al foglio 10 mappale 1072. L'area riservata all'ampliamento del lotto ha una superficie di mq 160 con una volumetria potenzialmente edificabile di mc 128 ed un carico insediativo di 1 abitante.

L'ampliamento è finalizzato alla possibilità di realizzare due edifici unifamiliari isolati, garantendo sufficiente privacy agli stessi.

La modesta entità dell'ampliamento non incide sul dimensionamento delle infrastrutture a rete esistenti, idonee a sopportare il modesto carico insediativo aggiuntivo.



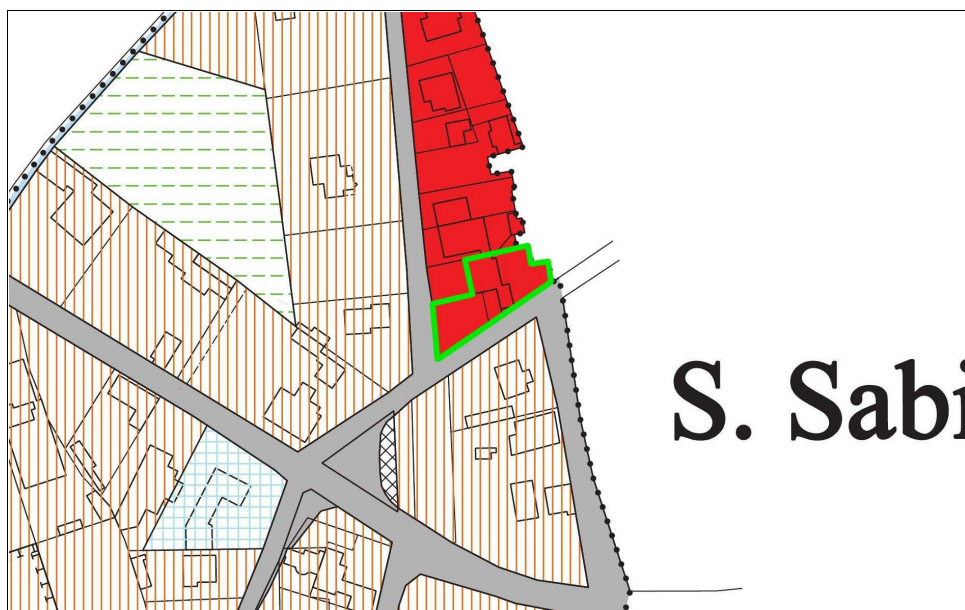
Estratto P.R.G.C. vigente (variante n° 35) – in rosso l'area oggetto di variante

4) riclassificazione di un lotto residenziale di completamento da B0 a B2

La modifica interessa un edificio esistente ed aree di pertinenza, site in località Santa Sabina, insistenti su particelle catastalmente censite al foglio 10 mappali 4 – 5 – 224 di mq 700 complessivi.

La variazione si rende necessaria, a seguito di specifica istanza del proprietario, per consentire un modesto ampliamento del fabbricato esistente, avente destinazione artigianale compatibile con la residenza. Tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, la sua classificazione azionativa più consona è quella residenziale estensiva di completamento, enucleandolo dalla zona residenziale di saturazione B0 (dei vecchi nuclei).

La modifica non comporta variazioni apprezzabili dei parametri edificatori e del carico insediativo.



Estratto P.R.G.C. vigente (variante n° 35) – in verde l'area oggetto di variante

3. Compatibilità con Obiettivi, Strategie, Flessibilità. Dimensionamento

Compatibilità con Obiettivi, Strategie, Flessibilità. Dimensionamento.

Tutte le modifiche precedentemente illustrate risultano compatibili con gli obiettivi del Piano Regolatore, così come descritti nell'elaborato Relazione su obiettivi e strategie e con il Piano Struttura.

Con riferimento alla Relazione di Flessibilità si evidenziano le disposizioni per le zone B :

"... E' consentita la ripermetrazione delle zone B, nei limiti del 10% in più o in meno per ciascun sistema urbano, da attuarsi anche in più fasi successive.

L'incremento dell'estensione delle zone B, nei limiti del 10%, sarà consentito, ad una verifica almeno biennale dello stato di attuazione del Piano, qualora l'attività edilizia, nelle zone B abbia superato del 20% la media annuale della produzione edilizia (mc. di volume residenziale concessione) del quinquennio precedente.

L'incremento sarà applicabile ai singoli sistemi urbani, qualora si manifestino situazioni diversificate di fabbisogno, determinato con le precedenti modalità..."

- per le zone V :

"... Le zone V0 possono essere modificate purché : siano interne al "limite massimo di contenimento dei centri abitati", non interferiscano con le zone A, non costituiscano filtro tra zone produttive e contesto circostante e non siano poste a salvaguardia di corsi d'acqua vincolati..."

La Variante è compatibile con le suddette prescrizioni, in quanto :

- l'incremento di insediabilità è del tutto trascurabile, interessando una superficie di mq 2622, una volumetria di mc 2749 ed una capacità insediativa di 12 abitanti, di cui 13 abitanti per il sistema insediativo di Bagnarola (0,5% della capacità insediativa) ed 1 abitante per il sistema insediativo di Ramuscello (0,05% della capacità insediativa).

L'incremento complessivo rientra nel limite del 10% previsto dalla norma.

- L'incremento insediativo è compatibile con il seguente dimensionamento di PRGC :

zone	A+B	B ristr	B compl	C	altre zto	tot
▪ Sesto / Mure/Marignana /Banduzzo	1423	287	496	120	326	2652
▪ Bagnarola/ Vissignano /Versiola	1736	149	661	212	233	2991
▪ Casette / Venchiaredo	717	67	247	26	34	1091
▪ Ramuscello /S.Sabina / Viali	<u>1078</u>	<u>108</u>	<u>568</u>	<u>173</u>	<u>193</u>	<u>2120</u>
Totale abitanti	4954	611	1972	531	786	8854

E' possibile introdurre in flessibilità le seguenti variazioni / incrementi dimensionali :

▪ Sesto / Mure/Marignana /Banduzzo/ Braidacurti	abitanti	48
▪ Bagnarola/ Vissignano /Versiola	abitanti	59
▪ Casette / Venchiaredo	abitanti	9
▪ Ramuscello /S.Sabina / Viali	<u>abitanti</u>	<u>30</u>
Totale abitanti		146

L'incremento relativo al sistema Bagnarola / Vissignano / Versiola è di abitanti 13 < 59.
Per il sistema Ramuscello /S.Sabina / Viali c'è un incremento di 1 abitante < 30.

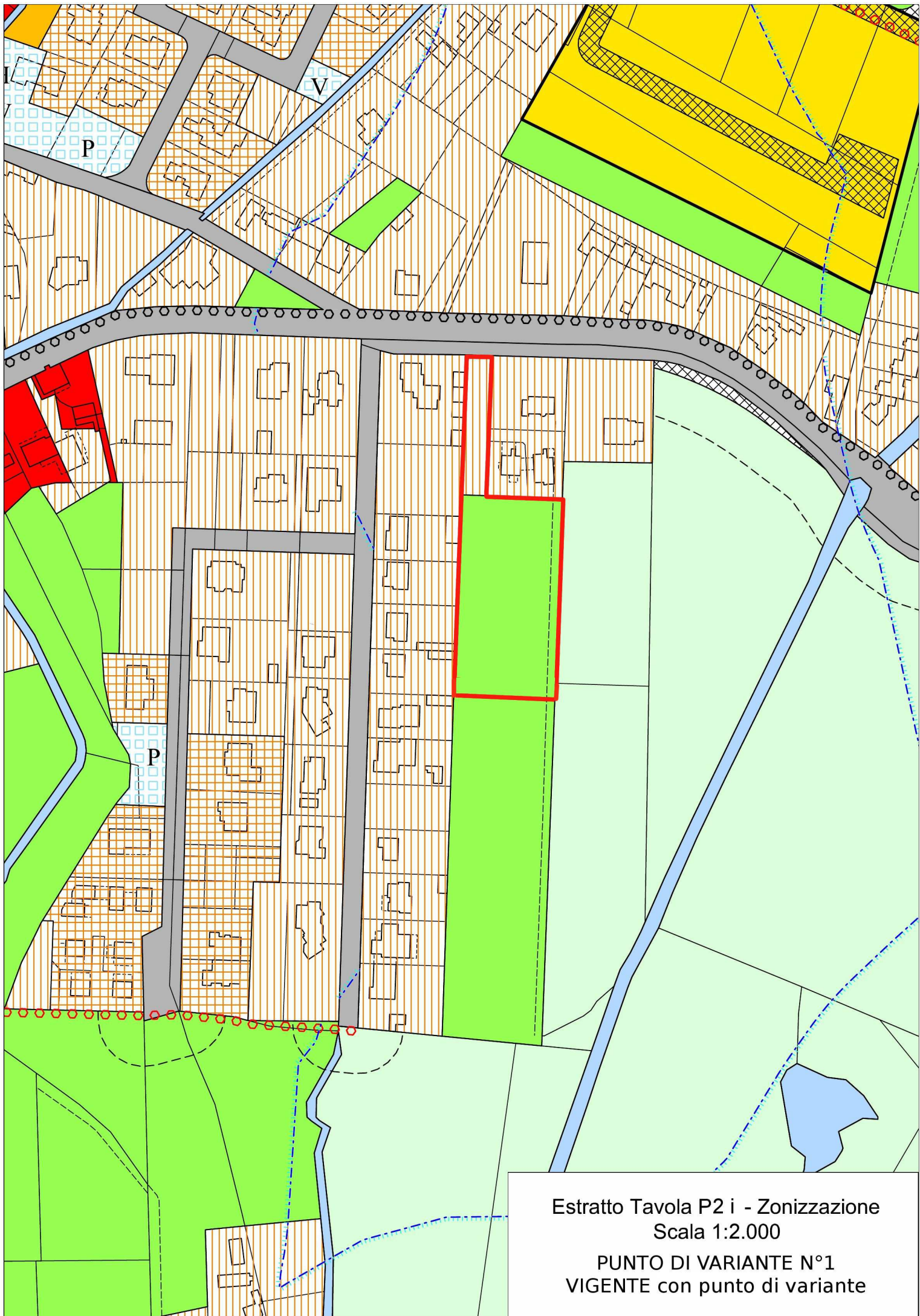
ALLEGATI

Estratto legenda vigente

Estratto zonizzazione vigente con individuazione punto di variante 1/5000

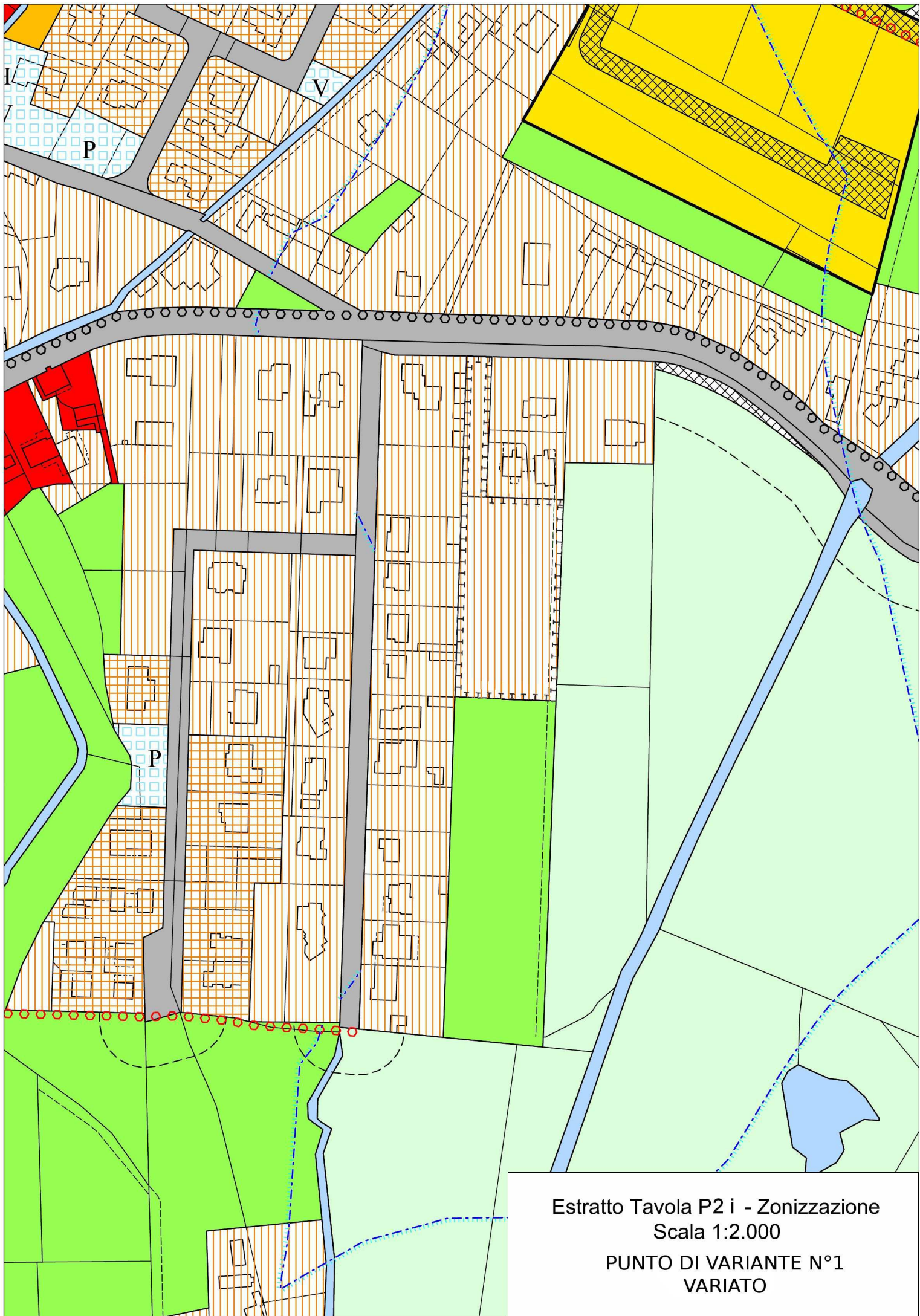
Estratto zonizzazione variato

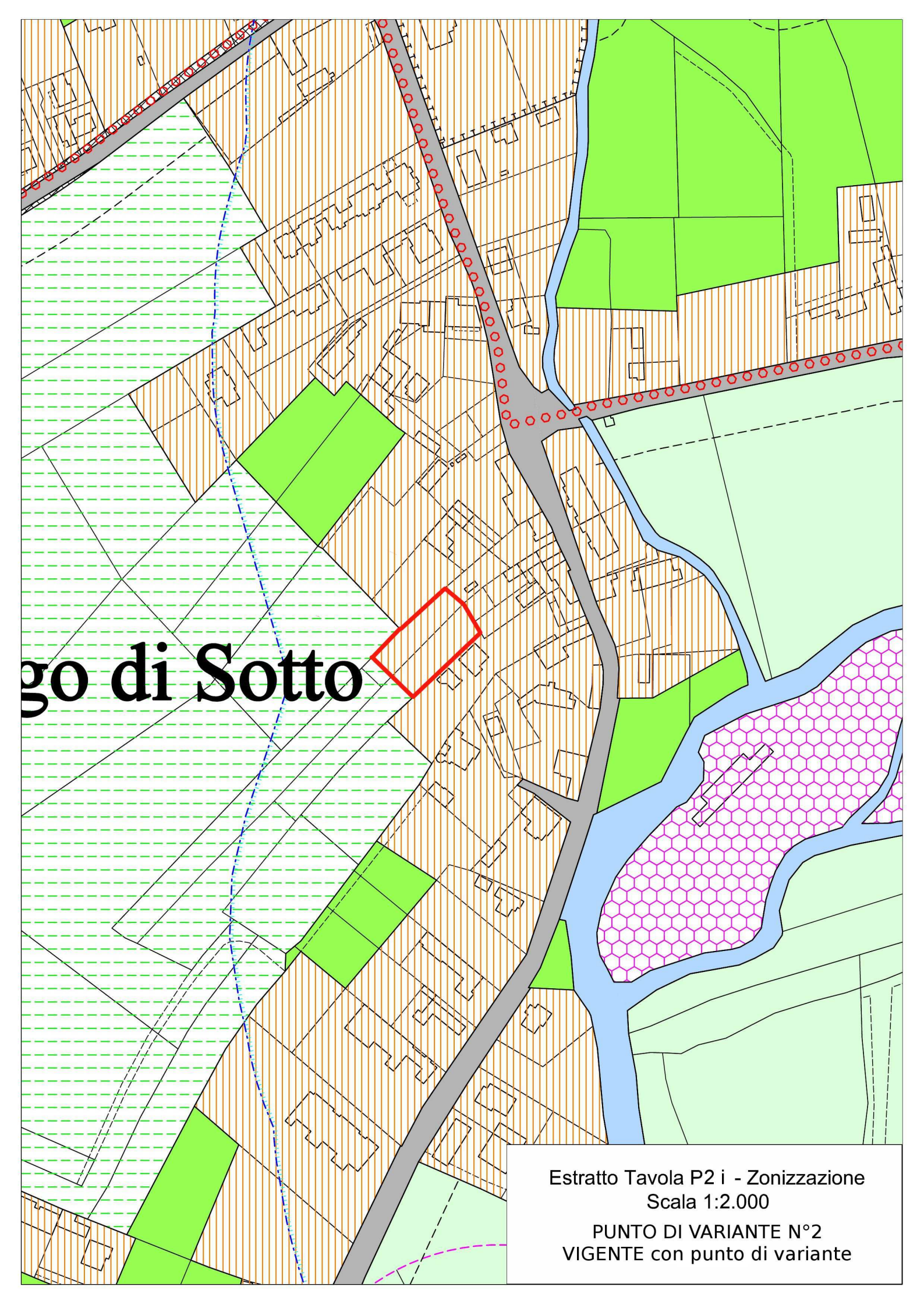
Scheda normativa ambito B2*



Estratto Tavola P2 i - Zonizzazione
Scala 1:2.000

PUNTO DI VARIANTE N°1
VIGENTE con punto di variante

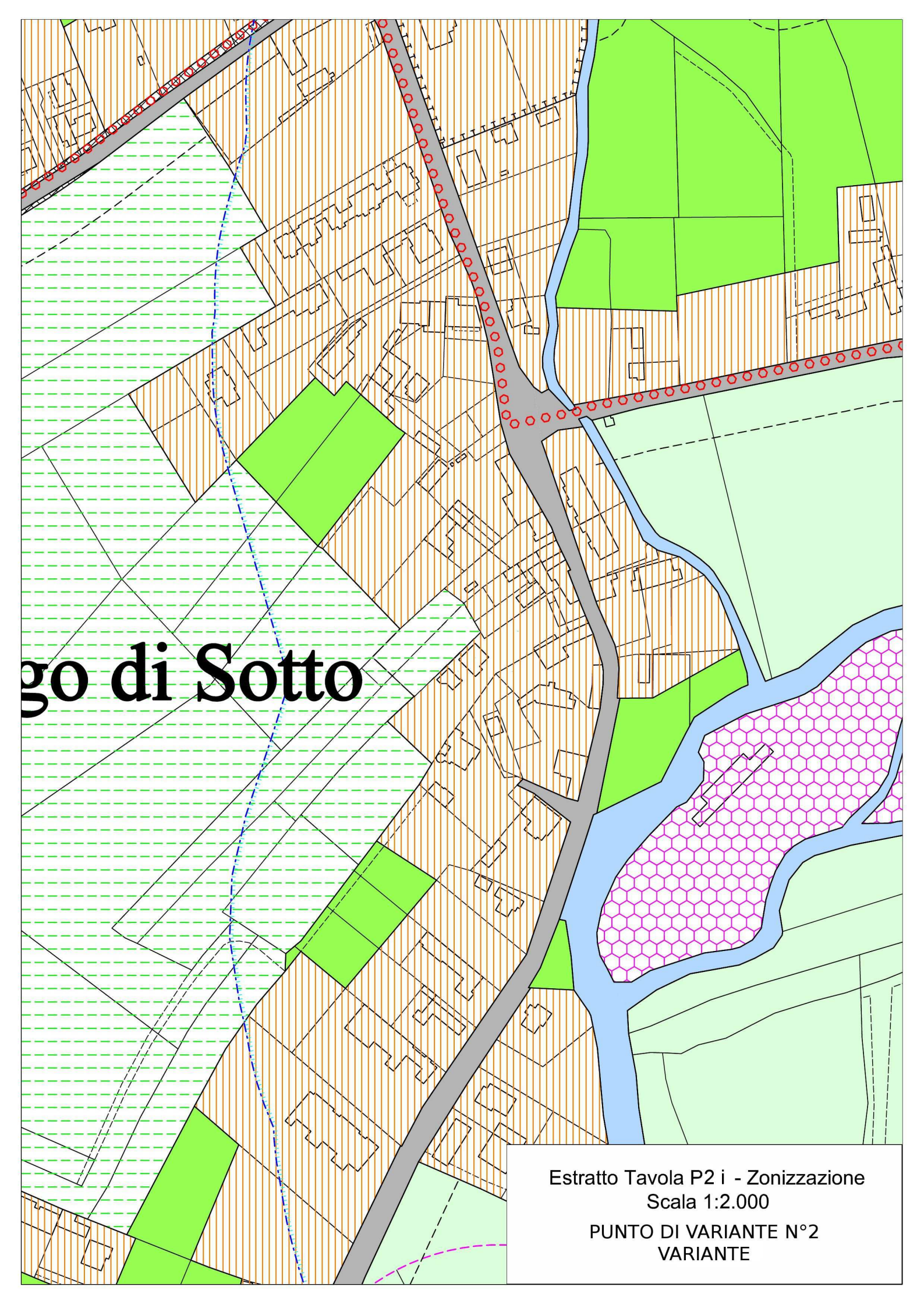


A detailed zoning map of a town area. The map features various colored zones: orange hatched areas for residential or urban zones, green areas for parks or green spaces, light blue areas for water bodies, and a pink hatched area for a specific zone. A red rectangle highlights a specific area within the orange hatched zone. A blue dashed line runs diagonally across the map. A grey road runs vertically through the center. A river or stream flows along the right side. The text 'go di Sotto' is partially visible on the left side.

go di Sotto

Estratto Tavola P2 i - Zonizzazione
Scala 1:2.000

PUNTO DI VARIANTE N°2
VIGENTE con punto di variante

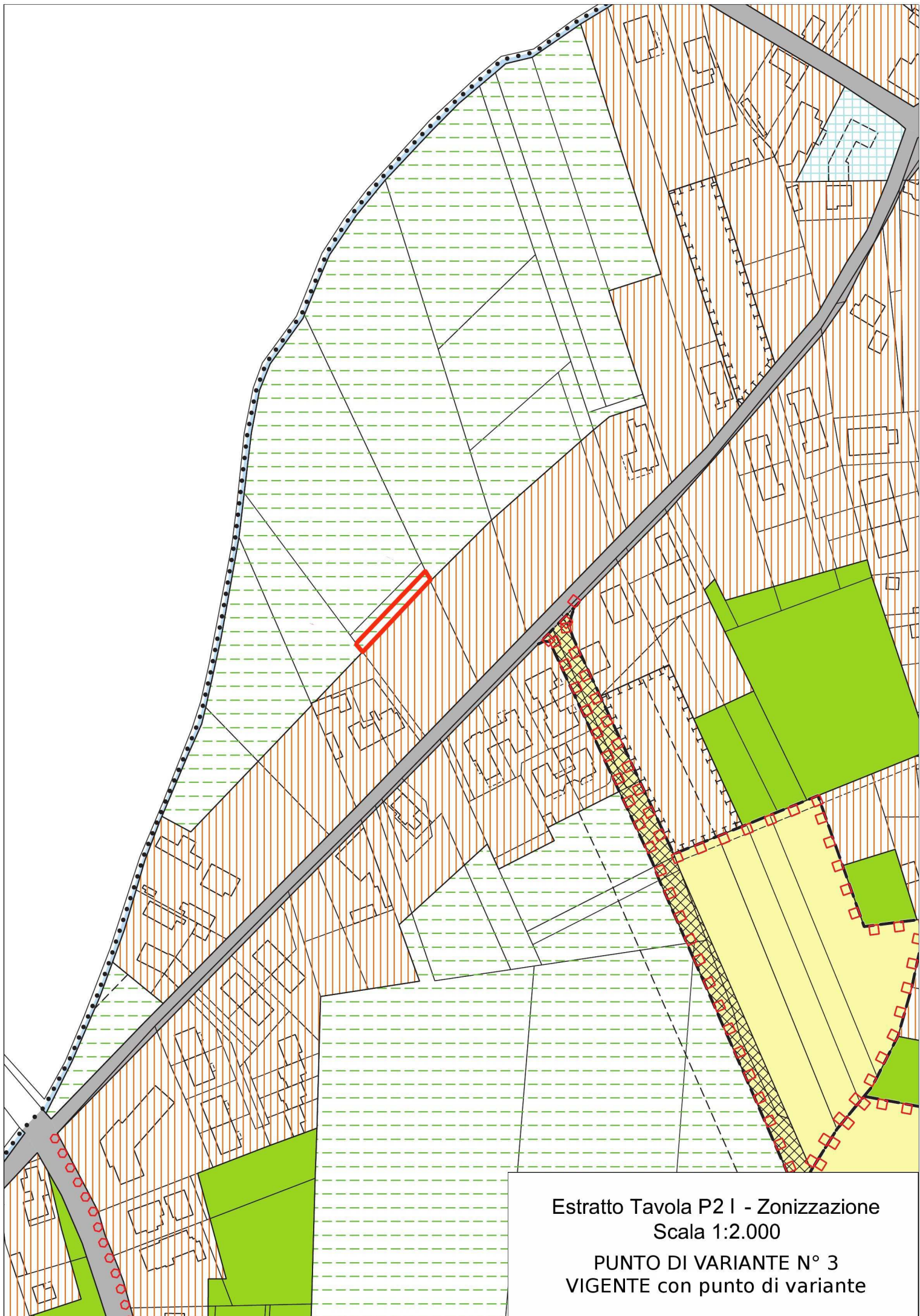


go di Sotto

The map shows a town layout with a central river flowing from the top right towards the bottom. The river is depicted in light blue. Surrounding the river and the town are various colored zones: orange hatched areas representing residential or urban zones, green areas representing parks or agricultural zones, and a pink hatched area in the bottom right corner. A dashed blue line runs diagonally across the left side of the map. A dashed purple line is visible in the bottom right corner. The text 'go di Sotto' is written in a large, bold, black font on the left side of the map.

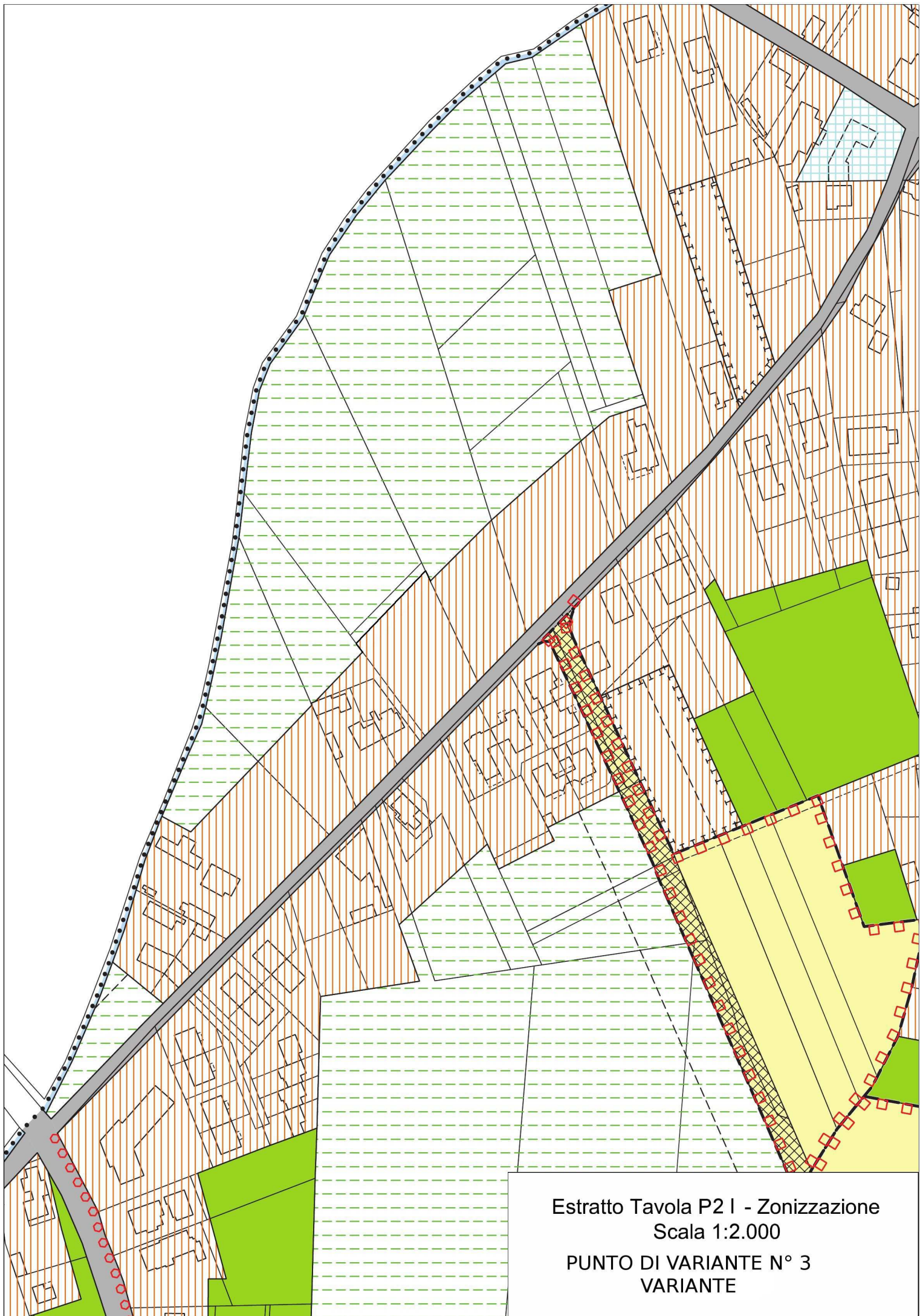
Estratto Tavola P2 i - Zonizzazione
Scala 1:2.000

PUNTO DI VARIANTE N°2
VARIANTE



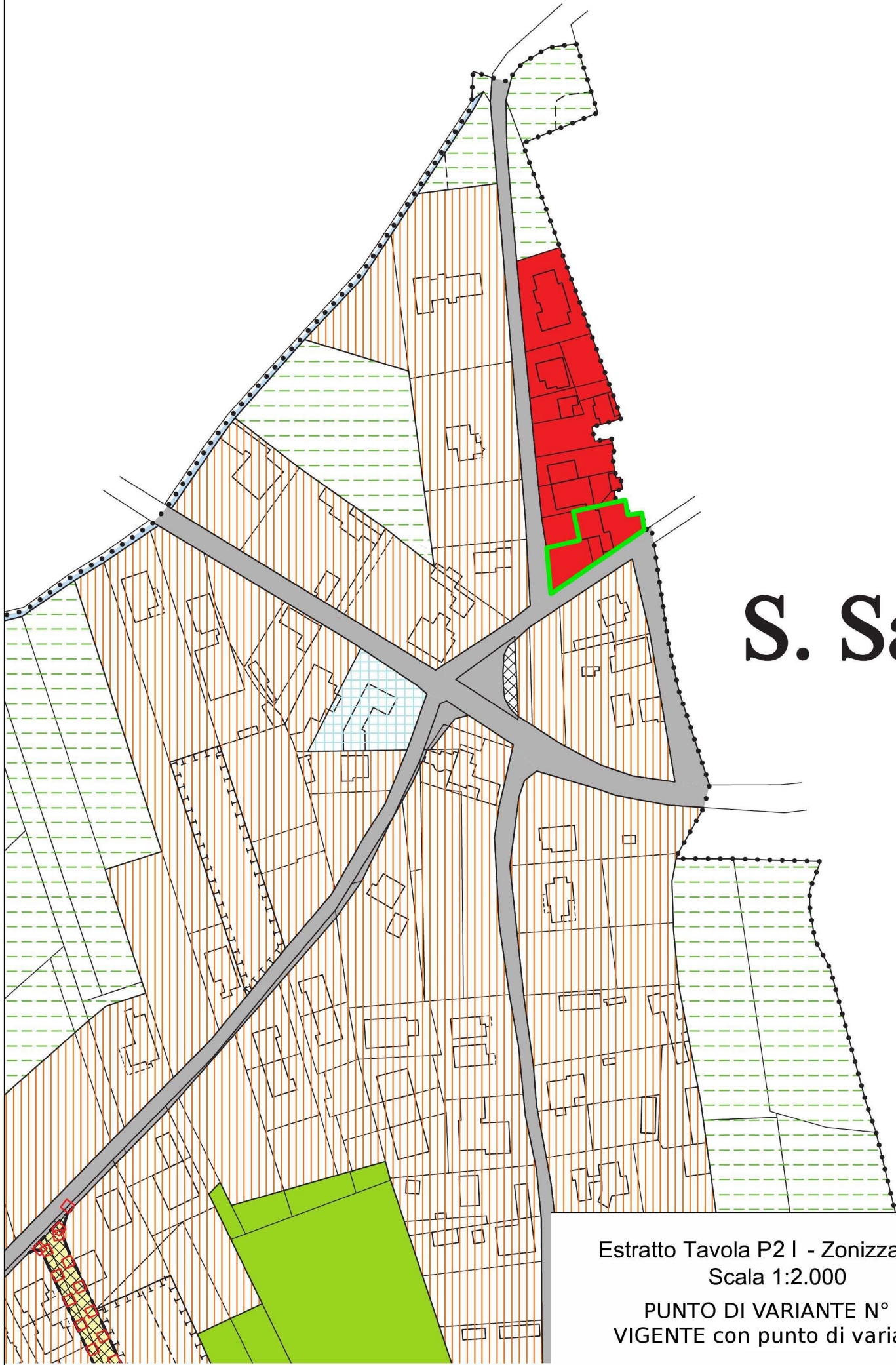
Estratto Tavola P2 I - Zonizzazione
Scala 1:2.000

PUNTO DI VARIANTE N° 3
VIGENTE con punto di variante



Estratto Tavola P2 I - Zonizzazione
Scala 1:2.000

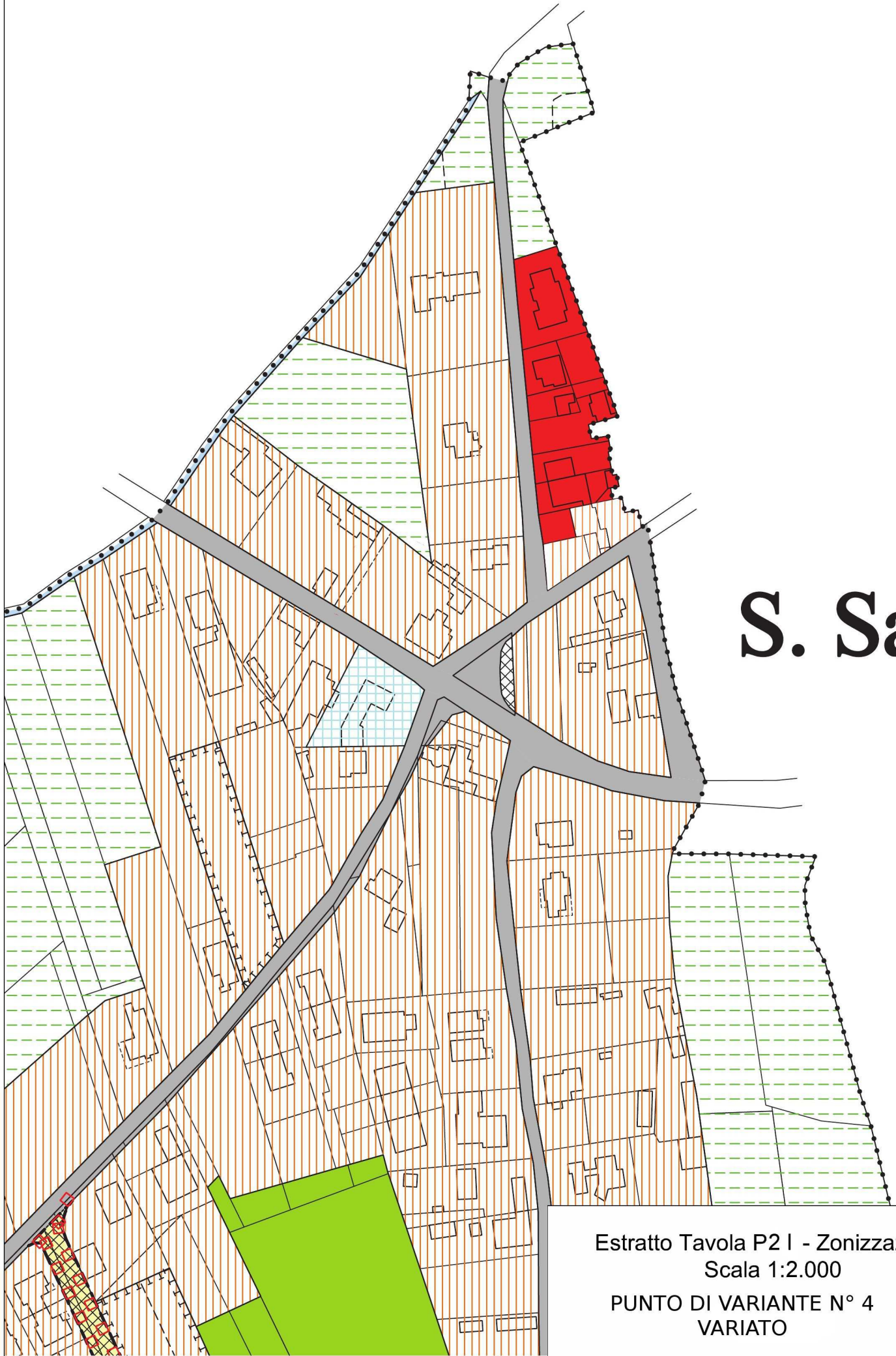
PUNTO DI VARIANTE N° 3
VARIANTE



S. Sabi

Estratto Tavola P2 I - Zonizzazione
Scala 1:2.000

PUNTO DI VARIANTE N° 4
VIGENTE con punto di variante



S. Sabi

Estratto Tavola P2 I - Zonizzazione
Scala 1:2.000

PUNTO DI VARIANTE N° 4
VARIATO

47

**ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
BAGNAROLA**

B2*/26



PRESCRIZIONI EDILIZIE

Viabilità di progetto e parcheggi



Alloggi



Marciapiede



Garage



Scala 1:2.000

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie territoriale	Ha	0,46	Indice di edificabilità territoriale	mc/ha	8000
Volumetria max consentita	mc	3680	Altezza max	m	7,00

ALTRE PRESCRIZIONI

Il proponente dovrà dimensionare le infrastrutture necessarie anche in funzione della futura urbanizzazione dell'area posta a sud dell'ambito (ricompresa nel mappale 739)

ASSEVERAZIONI

ASSEVERAZIONE VINCOLI

Il sottoscritto arch. GIOVANNI BERTIN, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pordenone al n° 146, con studio in Fontanafredda (PN), viale Venezia n°86, in qualità di progettista della Variante n°38 al PRGC,

assevera

che le modifiche apportate allo strumento urbanistico generale non interessano beni immobili :

- a) appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato,
- b) appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile della Regione,
- c) di competenza degli Enti all'art. 63 bis, comma 3 lettera g della L.R. n°5/2007.

Le modifiche allo strumento urbanistico riguardano beni soggetti a vincolo di cui al D.Lgs. n°42/2004 e succ. modif. ed integraz.

Sesto al Reghena, aprile 2014

IL PROGETTISTA

ASSEVERAZIONE DI RISPETTO DEI LIMITI DI FLESSIBILITA'

Il sottoscritto arch. GIOVANNI BERTIN, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pordenone al n°146, con studio in Fontanafredda (PN), viale Venezia n°86, in qualità di progettista della Variante n°38 al PRGC,

assevera

che la Variante è stata redatta nel rispetto dell'art. 63 della L.R. n°5 del 23 febbraio 2007 e s.m.i. e dell'art. 17 del relativo Regolamento di Attuazione.

Essa rispetta i limiti di flessibilità fissati dallo strumento urbanistico vigente come dettagliatamente dimostrato nel capitolo 3 della presente relazione.

Sesto al Reghena, aprile 2014

IL PROGETTISTA

ASSEVERAZIONE GEOLOGICA

Il sottoscritto arch. GIOVANNI BERTIN, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pordenone al n°146, con studio in Fontanafredda (PN), viale Venezia n°86, in qualità di progettista della Variante n°38 al PRGC,

assevera

che per il presente strumento urbanistico non è necessaria l'acquisizione del parere da parte del Servizio Geologico della Direzione Centrale Ambiente, Energia e Politiche per la Montagna, ai sensi dell'art. 11 della L. R. 09.05.88 n°27, come integrato dall'art. 3 della L. R. 04.05.92 n°15, in quanto :

- l'area di cui al punto di variante n°1 viene stralciata dall'edificazione, con conseguente annullamento del rischio geologico ed idraulico,
- l'area interessata dal punto di variante n°2 è già stata oggetto di valutazione geologica ed idraulica ed ha ottenuto il prescritto parere dalla Direzione Regionale – Servizio Geologico, in occasione della redazione della Variante n°28 al PRGC,
- l'area interessata dal punto di variante n°3 costituisce un modesto ampliamento verso nord di un lotto edificabile già indagato in occasione di precedenti varianti,
- l'area interessata dal punto di variante n°4 riguarda un'area già edificata risultante idonea ai fini edificatori a seguito di precedenti pareri rilasciati dalla Direzione Regionale – Servizio Geologico.

Ciò premesso, in considerazione della modestissima dimensione delle aree oggetto di variante, della loro localizzazione, dell'assenza di penalità edificatorie dettate dagli strumenti pianificatori di settore (P.A.I.) e dagli esiti delle indagini geologiche ed idrauliche effettuate, si può attestare la compatibilità delle nuove previsioni edificatorie con le disposizioni in materia di salvaguardia del territorio dal rischio idraulico e geologico.

Sesto al Reghena, aprile 2014

IL PROGETTISTA
