



Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia

Provincia di Pordenone

COMUNE DI SESTO AL REGHENA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE N° 44



PROGETTISTA: ARCH. GIOVANNI BERTIN
viale Venezia, 86 Fontanafredda (PN)

RELAZIONE

Adozione:
Approvazione:
Esecutività:

Settembre 2017

0. PREMESSA

Il Comune di Sesto al Reghena è dotato di P.R.G.C. adeguato alla L.R. n°5/07 con **Variante 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 le seguenti Varianti, per lo più di carattere puntuale:

1. **Variante n°29.** Modifica destinazione di zona per attrezzature collettive a Bagnarola. Adozione con Del. C.C. n°41 del 19/06/2008. Approvazione con Del. C.C. n°64 del 26/11/2008;
2. **Variante n°30** relativa all'individuazione di un "parco fotovoltaico". Adozione con Del. C.C. n°4 del 08/02/2010. Approvazione con D.C.C. n° 26 del 13/04/2010;
3. **Variante n°31** relativa all'individuazione di un impianto a biomasse. Adozione con Del. C.C. n°25 del 13/04/2010. Approvazione con Del. C.C. n°35 del 25/06/2010;
4. **Variante n°32** relativa all'individuazione di un "parco fotovoltaico". Adozione con Del. C.C. n° 36 del 25/06/2010. Approvazione con Del. C.C. n°55 del 28/09/2010;
5. **Variante n°33** relativa all'individuazione di un impianto a biomasse. Adozione con Del. C.C. N° 31 del 29/04/2011; approvazione con Del. C.C. N°40 del 18/07/2011;
6. **Variante n°34** relativa a modifiche normative (art. 34-35 lett. C-D delle NTA) riguardanti le zone agricole paesaggistiche E4. Adozione con Del. C.C. n°32 del 29/04/2011. Approvazione con Del. C.C. n°41 del 18/07/2011;
7. **Variante n°35** relativa ad una ricognizione generale della zonizzazione, entro i limiti di flessibilità fissati dal PRGC. Adozione con Del. C.C. n°23 del 10/09/2012. Approvazione con Del. C.C. n°7 del 21/01/2013. Esecutività dal giorno successivo alla pubblicazione sul BUR n°9 del 27/02/2013;
8. **Variante n°36** riguardante modifiche cartografiche e normative all'ambito di Villa Freschi. Adozione con Del. C.C. n°10 del 10/05/2013. Approvazione con Del. C.C. n°31 del 26/09/2013. Esecutiva dal 24/10/2013 (BUR n°43 del 23/10/2013);
9. **Variante n°37** riguardante una modifica azzonativa puntuale. Adozione con Del. C.C. n°40 del 29/11/2013. Approvazione con Del. C.C. n°13 del 16/04/2014. Esecutiva dal 15/05/2014 (BUR n°20 del 14/05/2014);
10. **Variante n°38** riguardante modifiche azzonative puntuali. Adozione con Del. C.C. n°14 del 16/04/2014. Approvazione con Del. C.C. n°37 del 29/09/2014. Esecutiva dal 23/10/2014 (BUR n°43 del 22/10/2014);
11. **Variante n°39** riguardante la modifica di destinazione di alcuni beni ricompresi nel Piano per l'Alienazione e la Valorizzazione degli immobili di proprietà comunale. Adozione con Del. C.C. n°34 del 29/09/2014. Approvazione con Del. C.C. n°10 del 02/03/2015. Esecutiva dal 26/03/2015 (BUR n°12 del 25/03/2015);

12. **Variante n°40** riguardante la riclassificazione in zona agricola di un'area a Ramuscello. Adozione con Del. C.C. n°20 del 15/06/2015. Approvazione con Del. C.C. n°38 del 21/09/2015. Esecutiva dal 15/10/2015 (BUR n°41 del 14/10/2015) ;
13. **Variante n°41** riguardante la modifica di destinazione di alcuni beni ricompresi nel Piano per l'Alienazione e la Valorizzazione degli immobili di proprietà comunale. Adozione con Del. C.C. n°20 del 15/06/2015. Approvazione con Del. C.C. n°39 del 21/09/2015. Esecutiva dal 15/10/2015 (BUR n°41 del 14/10/2015).
14. **Variante n° 42** riguardante la reiterazione dei vincoli espropriativi e procedurali ed adeguamento alla L.R. 21/2015, Adozione con Del. C.C. n°63 del 29/12/2016. Approvazione con Del. C.C. N° 23 del 07/06/2017. Esecutiva dal 24/08/2017 (BUR n° 34 del 23/08/2017).

1. PROCEDURE DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE

Con Del. C.C. n°60 del 30 novembre 2006 il Consiglio Comunale di Sesto al Reghena aveva assunto le Direttive per la formazione di una nuova Variante Generale, finalizzata alla condivisione del *“nuovo percorso tracciato dalla L.R. n°5/07, con l'obiettivo di fare propria quell'autonomia pianificatoria che la Regione intende assegnare agli Enti Locali”*.

Gli indirizzi contenuti nelle Direttive hanno costituito la traccia per l'elaborazione della Variante n°28 al PRGC. Le successive varianti di carattere puntuale hanno riguardato tematiche compatibili e non in contrasto con le suddette Direttive.

Le successive vicende della legislazione urbanistica regionale, hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad integrare le direttive originarie, da prima con Delibera n°66 del 26.11.08 e, più recentemente, con D.C.C. n° 22 del 08.06. 2016.

Sulla base di tali direttive è stata predisposta la variante n° 42 al fine di adeguare il P.R.G.C. vigente alla normativa regionale più recente, in particolare alla L.R. 21/2015. oltre che proporre una revisione generale dei vincoli espropriativi e procedurali.

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

Si è ritenuto dunque di non ricorrere ad ulteriori modifiche alle Direttive, in quanto i temi trattati dalla variante non sono in contrasto con le indicazioni già impartite dal Consiglio comunale.

Si richiamano le Direttive già assunte per la formazione di precedenti Varianti e qui utilizzate come quadro di riferimento generale :

- “...1. ...2. integrazioni all'edificato nella zona omogenea B, come definita dalla planimetria delle aree urbanizzate ed edificate, anche con eventuale delimitazione di ambiti da assoggettare a previsione plani volumetrica e convenzione / atto d'obbligo;*
- 4. revisione delle zone produttive, sia per quanto attiene agli insediamenti isolati, sia in relazione alle zone industriali ancora non attuate; ...*
- 5. ... 6. introduzione di nuove disposizioni per le zone agricole, per quanto attiene alle modalità di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, ..., ecc.);*
- 7. revisione ed eventuale individuazione di nuove aree da destinare a servizi collettivi o ad attrezzature di scala comprensoriale ”*

I proprietari delle aree oggetto di variante, 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.

A seguito della verifica delle richieste presentate, si è verificato che la presente variante può rien-

trare tra le "Varianti di livello comunale" , così come definite dalla L.R. 21 del 25 settembre 2015 , così come modificata dalla L.R. 29/2017, in quanto si identificano nelle condizioni di cui all'articolo 3, osservano i limiti di soglia di cui all'articolo 4 e rispettano le modalità operative di cui all'articolo 5 della stessa legge. Per un maggiore approfondimento si rimanda allo specifico elaborato.

2. I TEMI PROGETTUALI DELLA VARIANTE

La variante n° 44 introduce 36 punti di modifica al P.R.G.C., di cui 2 proposti dall'amministrazione comunale. Tali modifica sono riconducibili ai seguenti temi progettuali:

1) stralcio di area edificabili (punti di variante n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12. 13. 14. 15. 16. 17, 18, 19, 21, 22, 25, 31, 32, 33, 34, 35)

Lo stralcio dell'area edificabile si rende necessario per adeguare la zonizzazione di piano all'effettivo utilizzo dell'area. Infatti dalle verifiche fatte, i terreni interessati dalla presente variante rappresentano, giardini o piccoli appezzamenti di terreno di proprietà delle singole famiglie, che non intendono utilizzare le potenzialità edificatorie previste dal P.R.G.C.. Si ritiene pertanto di stralciare tali aree, inserendole in zona agricola e/o verde privato a seconda del tipo di utilizzo che ne viene fatto e della localizzazione rispetto al contesto urbano.

2) adeguamento di aree residenziale all'assetto proprietario, con modesto ampliamento dell'area edificabile. (punti di variante n° 7, 8, 26, 28).

Si tratta di modesti ampliamenti di Sottozona B2 - residenziale estensiva, al fine di rispondere alle esigenze espresse dalle proprietà. Le aree sono collocate in adiacenza ad ambiti già urbanizzati, come è possibile verificare dalla Tavola A2 – aree urbanizzate ed edificate, recentemente aggiornata con Variante n° 42.

3) ampliamento zona D4 – depositi a cielo aperto (punto di variante n° 24)

Si tratta di un ampliamento dell'area dove è insediata un'attività consolidata di deposito e trasformazione inerti. La modifica si rende necessaria per aumentare l'area destinata esclusivamente al deposito inerti e installazione delle attrezzature e impianti necessari alla loro lavorazione, nonché di tettoie a protezione dei cumuli. L'area è normata con apposita scheda che prevede le opportune opere di mitigazione.

4) modifica nell'ambito della stessa zona omogenea (punti di variante n° 20, 23, 36)

Per quanto riguarda i punti 20 e 23 , si tratta di due proprietà in area centrale della frazione di Bagnarola, per i quali i proprietari intendono realizzare alcuni interventi edilizi di nuova costruzione o ampliamento, e che per tale motivo vengono inseriti in sottozona B1 residenziale di completamento semintensiva. Nel P.R.G.C. vigente tali ambiti sono inseriti in sottozona B0 – residenziale satura dei nuclei di vecchio impianto.

Il punto di variante n° 36 invece riguarda un edificio inserito in zona A1 – Edifici e complessi o nuclei edilizi di interesse architettonico, per il quale viene introdotta una scheda normativa, che individua le categorie di intervento a cui è soggetto l'ambito, al fine di evitare il ricorso a piano attuativo nel caso in cui gli interventi edilizi siano finalizzati al restauro e risanamento conservativo..

5) modifica alle NTA limitatamente all'art. 25 ter – Sottozona V1 – Attrezzature ed impianti sportivi privati (punto di variante n° 27)

Si tratta di introdurre nelle NTA, limitatamente alla sottozona V1 – attrezzature ed impianti sportivi privati, la possibilità di utilizzare le strutture già previste per destinazioni quali bed&breakfast, strutture ricettive a carattere sociale e residenze turistiche.

6) correzione di errori in occasione dell'approvazione della Variante n° 42 al P.R.G.C. (punti di modifica 29, 30)

Trattasi della correzione di due refusi presenti nel P.R.G.C. vigente, legati all'approvazione della Variante n° 42. Il primo riguarda la zona una zona S – Attrezzature e servizi collettivi localizzata nell'area industriale di Sesto, reintroducendo la parte dell'area stralciata nella zonizzazione di P.R.G.C. approvata, nonostante il vincolo sia stato reiterato in quanto già di proprietà comunale.

La secondo riguarda un edificio esistente, che in occasione della Variante n° 42 è stato stralciato dalla zona A1 – Edifici e complessi o nuclei edilizi di interesse architettonico ed inserito erroneamente in zona agricola. L'intenzione dell'amministrazione era già in fase di adozione della Variante di inserire l'area in zona B2 - residenziale di completamento estensiva, in quanto essa, pur non avendo caratteristiche storico-architettoniche tali da essere inserita in zona A1, è comunque un'area già edificata.

2. VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA MASSIMA

Il P.R.G.C. vigente, assume i seguenti valori di stima per determinare il fabbisogno abitativo decennale:

- nuclei familiari esistenti al 2025 : n° 2677
- alloggi necessari : n° 2677
- alloggi disponibili o resi disponibili con lavori di adeguamento : n° 2337
- fabbisogno pregresso alloggi : n°340
- fabbisogno alloggi di rotazione (15% degli alloggi da adeguare) : n°187
- totale fabbisogno alloggi aggiuntivi : n°527
- alloggi totali : n° 2864

Tenuto conto che attualmente il rapporto tra abitazioni e vani è pari a 5, si può ipotizzare una progressiva riduzione di questo rapporto a 3, privilegiando gli interventi di recupero e di ristrutturazione.

Si otterrà una disponibilità potenziale di : $2864 \times 3 = 8592$ vani

Il fabbisogno abitativo decennale viene pertanto fissato in 8600 vani = abitanti e suddiviso nei sistemi urbani come segue :

▪ Sesto / Mure/Marignana /Banduzzo/ Braidacurti	abitanti	2585
▪ Bagnarola/ Vissignano /Versiola	abitanti	2925
▪ Casette / Venchiaredo	abitanti	1020
▪ Ramuscello /S.Sabina / Viali	abitanti	<u>2070</u>
	Totale abitanti	8600

Calcolo della capacità insediativa teorica massima CIRTM

La capacità insediativa teorica di PRGC, definita dalla Variante n° 42, era pari a 8349 abitanti, suddivisi come segue :

▪ Sesto / Mure/Marignana /Banduzzo/ Braidacurti	abitanti	2538
▪ Bagnarola/ Vissignano /Versiola	abitanti	2809
▪ Casette / Venchiaredo	abitanti	1005
▪ Ramuscello /S.Sabina / Viali	<u>abitanti</u>	<u>1997</u>
	Totale abitanti	8349

Con la presente Variante sono state apportate le seguenti modifiche, per la quasi totalità in riduzione.

Per il dimensionamento della capacità insediativa delle diverse zone omogenee si sono riconfermati i parametri già adottati per la Variante n°28 e successive, ovvero :

– zona A	volumetria esistente	abitanti esistenti
– zona B0	volumetria esistente	abitanti esistenti
– zona B1	15.000 mc/ha	200 mc/abitante
– zona B2	8.000 mc/ha	200 mc/abitante
– zona B3	7.000 mc/ha	200 mc/abitante
– zona C0	7.000 mc/ha	200 mc/abitante
– zona C1	100 mc/abitante	100 mc/abitante

Ne consegue il seguente bilancio complessivo di Variante, relativamente alle zone residenziali :

zona	superficie PRGC vigente ha	superficie var 44 al PRGC ha	differenza ha	indice di edificabilità	volume aggiuntivo mc	Abitanti
A	69,61	69,61	0	2000	0	0
B0	30,06	29,43	-0,63	esistente	0	0
B1	16,04	16,21	0,17	15000	2550	12,8
B2	198,94	196,62	-2,32	8000	-18560	-92,8
B3	12,17	12,17	0	8000	0	0
C0	1,59	1,59	0	7000	0	0
C1	6,14	4,96	-1,18	7000	-8260	-41,3
totale	334,55	330,59	-7,38		-24270	-121,35

ed il seguente dimensionamento per sistemi urbani:

▪ Sesto / Mure / Marignana / Banduzzo / Braidacurti	abitanti	2538
▪ Bagnarola / Vissignano / Versiola	abitanti	2809
▪ Casette / Venchiaredo	abitanti	1005
▪ Ramuscello / S. Sabina / Viali	<u>abitanti</u>	<u>1997</u>
Totale	abitanti	8228

ASSEVERAZIONI

ASSEVERAZIONE VINCOLI

Il sottoscritto arch. GIOVANNI BERTIN, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pordenone - Sezione Architettura - al n°146, con studio in Fontanafredda (PN), viale Venezia n°86, in qualità di progettista della Variante n°44 al PRGC,

assevera

che le modifiche apportate allo strumento urbanistico generale interessano in alcuni casi 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.

Pur non prevedendo nei suddetti casi variazioni rilevanti per quanto attiene la destinazione d'uso delle aree, l'amministrazione comunale provvederà, prima dell'approvazione dello strumento urbanistico a definire le intese necessarie con gli Enti proprietari.

Sesto al Reghena, settembre 2017

IL PROGETTISTA