



COMUNE DI SAN GIORGIO DI NOGARO

VARIANTE N.54 AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

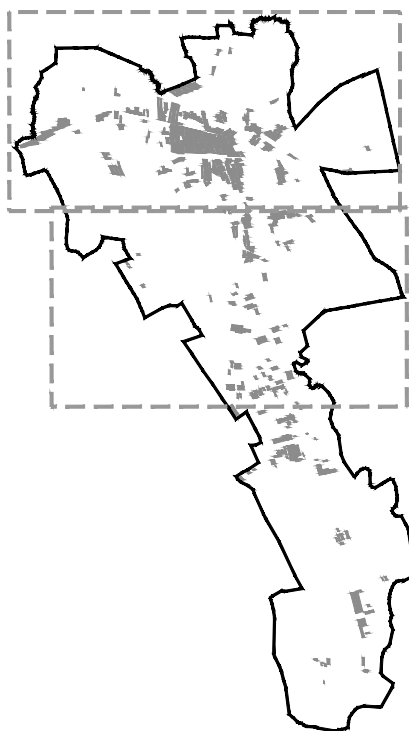
Elab.

Titolo

P1.1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA - MODIFICA NTA

Scala



COOPROGETTI

Progettazione

arch. Massimo Fadel

Collaboratori

arch. Rachele Rorato

Aspetti specialistici

DATA

Marzo 2022

rev.

data

motivo

riferimenti

redatto FDL

controll. FLC

archivio 2038C_P1.1_R0.doc

INDICE

PREMESSA	2
SEZIONE A1: RELAZIONE ILLUSTRATIVA.....	4
1 OBIETTIVI DELLA VARIANTE.....	4
2 RICHIESTE DI MODIFICA: VALUTAZIONE URBANISTICA	5
3 MODIFICHE ALL'ASSETTO ZONIZZATIVO	1
3.1 Modifiche alla Zonizzazione	1
3.2 Modifiche all'assetto normativo	1
4 VERIFICHE URBANISTICHE.....	5
4.1 Verifica Piano Struttura e Obiettivi e Strategie	5
4.2 Verifica Standard e CIRTM.....	5
4.3 Verifica Consumo di suolo	7

PREMESSA

La presente Variante n. 54 al PRGC di S.Giorgio di Nogaro è redatta secondo le procedure previste dal disposto della LR 05/2007 recante *Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio*, di cui all'art. 63sexies - *Disposizioni per le varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici* e della LR 12/ 2008 *Integrazioni e modifiche alla LR 5/2007*.

In particolare le variazioni apportate, ricadono nella fattispecie di cui al comma 1 del sopracitato art. 63sexies:

Non coinvolgono il livello regionale di pianificazione ai sensi dell'articolo 63 bis le varianti allo strumento urbanistico comunale vigente dotato di piano struttura, qualora ne rispettino gli obiettivi e le strategie, né quelle allo strumento urbanistico comunale vigente non dotato di tale piano, qualora prevedano almeno una delle seguenti fattispecie:

- a) la modifica delle zone omogenee, anche miste ove previste dagli strumenti urbanistici comunali, entro il limite di flessibilità o, in assenza, entro il limite del 10 per cento complessivo delle superfici previste delle singole zone omogenee, senza diminuire la quantità complessiva delle zone omogenee E ed F e senza aumentare la quantità complessiva delle zone omogenee D e H;*
- b) l'ampliamento senza limiti delle zone agricole, forestali o di tutela ambientale, ovvero di verde pubblico o privato, nonché la modifica delle relative sotto zone;*
- c) le modifiche alle norme di attuazione, l'individuazione grafica dell'area di applicazione o disapplicazione di norme di attuazione specifiche, la correzione di errori materiali di elaborati o la sostituzione della base cartografica in tutti i casi in cui sia necessaria la pubblicazione degli elaborati, senza incrementi dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura;*
- d) l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e il rapporto di copertura delle zone omogenee B e D esistenti, nei limiti massimi dello strumento di pianificazione regionale o delle leggi di settore;*
- e) l'interscambio di destinazioni d'uso tra zone omogenee urbanizzate esistenti;*
- f) l'individuazione di nuove aree ovvero l'ampliamento o adeguamento di quelle esistenti per la realizzazione di viabilità, servizi e attrezzature collettive o altre opere pubbliche o per servizi pubblici o di pubblica utilità;*
- g) la revisione dei vincoli urbanistici o procedurali;*
- h) le modifiche normative e cartografiche per adeguare il Piano regolatore vigente ai Piani e regolamenti statali e regionali di settore;*
- i) il recepimento di Piani comunali di settore o di sentenze passate in giudicato;*
- j) l'attuazione delle modalità operative già previste negli strumenti urbanistici comunali per il trasferimento nell'assetto azzonativo delle funzioni insediative e infrastrutturali indicate soltanto nell'ambito dei piani struttura;*
- k) la suddivisione e la modifica della suddivisione delle zone omogenee previste*

nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali in sottozone omogenee e la suddivisione e la modifica della suddivisione degli ambiti unitari d'intervento, soggetti a pianificazione attuativa, in subambiti urbanisticamente sostenibili, senza incremento degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura massimi consentiti;

l) il recupero, la riqualificazione e/o la trasformazione di aree dismesse o in via di dismissione attraverso modifiche normative e cartografiche che possono comportare l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e il rapporto di copertura ovvero la modifica delle destinazioni d'uso, nei limiti massimi dello strumento di pianificazione regionale o delle leggi di settore.

Più specificamente la Variante in oggetto, come verrà dimostrato nella relazione e negli elaborati di zonizzazione e normativi, ricade nella fattispecie di cui al comma1

Non coinvolgono il livello regionale di pianificazione ai sensi dell'articolo 63 bis le varianti allo strumento urbanistico comunale vigente dotato di piano struttura, qualora ne rispettino gli obiettivi e le strategie.

In considerazione a quanto sopra, e per il disposto dell'art. 17 del DPR n.086/Pres del 20/03/2008 recante *Regolamento di attuazione della parte I urbanistica ai sensi della LR 23/2/2007 n.5*, la Variante in oggetto rientra tra le varianti livello comunale.

Conseguentemente la procedura di approvazione comporta l'applicazione del disposto della procedura semplificata presente nella normativa vigente in materia.

SEZIONE A1: RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La Variante n.54 al PRGC di S. Giorgio di Nogaro ha come obiettivo la ri-definizione in termini zonizzativi e normativi di particolari richieste di cittadini residenti riguardanti la gestione del territorio e la modifica di alcuni usi specifici del suolo. Sostanzialmente si possono indicare che gli interventi comportanti modifiche attengono aspetti zonizzativi puntuali relativi a zone residenziali, consistenti nello stralcio di zone residenziali o parti di zone residenziali non più funzionali all'edificazioni per precisa scelta da parte dei privati proprietari e conseguente ridefinizione urbanistica di dette aree con destinazioni agricole o a verde privato, in relazione alla specifica localizzazione.

La Variante, quindi, s'indirizza verso una ri-classificazione di aspetti specifici, in modo più rispondente a destinazioni in linea con usi attuali e usi prevedibili in futuro, sia in termini zonizzativi sia normativi.

2 RICHIESTE DI MODIFICA: VALUTAZIONE URBANISTICA

Id 01 (16/09/2016): Richiesta TOFFANO Armida



GALLI

La richiesta è volta alla riclassificazione di un'area definita in parte in zona E7 (con destinazione "di interesse agricolo di salvaguardia") e in sub-zona B3 (vocazione residenziale) con la trasformazione di quest'ultima in zona agricola E7, in considerazione dell'assenza di ulteriori previsioni edificatorie.

Considerazioni tecniche

La richiesta non sembra avere particolari controindicazioni sul piano urbanistico.

Id 01: Richiesta accoglibile

Motivazione: considerando la localizzazione delle aree in oggetto, la situazione insediativa in essere e la coerenza con il disegno urbanistico complessivo, senza riduzione di standard per servizi e attrezzature collettive, si ritiene che sul piano tecnico possa essere inserita la modifica zonizzativa richiesta, in zona agricola E7.

Id 02 (17/07/2019): Richiesta di MILAN Ornella**S.GIORGIO DI NOGARO**

La richiesta è volta alla riclassificazione di una parte di area edificabile classificata in zona E5 e B2 con la trasformazione complessiva della stessa in zona agricola E5, come le aree circostanti.

Considerazioni tecniche

La richiesta non sembra avere particolari controindicazioni sul piano urbanistico.

Id 02: Richiesta accoglibile

Motivazione: considerando la localizzazione delle aree in oggetto, la situazione insediativa in essere e la coerenza con il disegno urbanistico complessivo, senza riduzione di standard per servizi e attrezzature collettive, si ritiene che sul piano tecnico possa essere inserita la modifica zonizzativa richiesta, in zona agricola E5.

Id 03 (04/09/2020): Richiesta di SALOMONI Vinicio

VILLANOVA

La richiesta è volta alla riclassificazione di una parte di area edificabile classificata in zona B2 e in parte in zona E5 con la trasformazione della stessa in zona agricola complessiva E5.

Considerazioni tecniche

La richiesta non sembra avere particolari controindicazioni sul piano urbanistico.

Id 03: Richiesta accoglibile

Motivazione: considerando la localizzazione delle aree in oggetto, la situazione insediativa in essere e la coerenza con il disegno urbanistico complessivo, senza riduzione di standard per servizi e attrezzature collettive, si ritiene che sul piano tecnico possa essere inserita la modifica zonizzativa richiesta, in zona agricola E5.

Id 04 (04/09/2020): Richiesta di MORATTI Lucia, CRISTIN Renza, CRISTIN Devis

VILLANOVA

La richiesta è volta alla riclassificazione di una parte di area edificabile classificata in zona B2 e in parte in zona E5 con la trasformazione della stessa in zona agricola complessiva E5.

Considerazioni tecniche

La richiesta non sembra avere particolari controindicazioni sul piano urbanistico.

Id 04: Richiesta accoglibile

Motivazione: considerando la localizzazione delle aree in oggetto, la situazione insediativa in essere e la coerenza con il disegno urbanistico complessivo, senza riduzione di standard per servizi e attrezzature collettive, si ritiene che sul piano tecnico possa essere inserita la modifica zonizzativa richiesta, in zona agricola E5.

Id 05 (12/01/2021): Richiesta di MALISAN Giona, MALISAN Bruno**S.GIORGIO DI NOGARO**

La richiesta è volta alla riclassificazione di una parte di area ricadente in zona attrezzature e servizi di scala comunale per assistenza e sanità AS07 (area cimiteriale), prevalentemente suddivisa in zona E6 e in parte in sub zona B3 in ambito convenzionato, vincolata da oneri e opere da cedere al Comune, previsti al punto CONV.14.

Viene richiesto che la zona B3 convenzionata venga trasformata in zona E6.

Considerazioni tecniche

La richiesta non sembra avere particolari controindicazioni sul piano urbanistico.

Id 05: Richiesta accoglibile

Motivazione: considerando la localizzazione delle aree in oggetto, la situazione insediativa in essere e la coerenza con il disegno urbanistico complessivo, si ritiene che sul piano tecnico possa essere inserita la modifica zonizzativa richiesta, in zona agricola E6.

Id 06 (23/02/2021): Richiesta BOGONI Franco, MURADOR Renata

S.GIORGIO DI NOGARO

La richiesta è volta alla riclassificazione di un'area in zona B a zona E

Considerazioni tecniche

La richiesta non sembra avere particolari controindicazioni sul piano urbanistico.

Id 06: Richiesta accoglibile in parte

Motivazione: considerando la localizzazione delle aree in oggetto, la situazione insediativa in essere e la coerenza con il disegno urbanistico complessivo, si ritiene che sul piano tecnico possa essere inserita la modifica zonizzativa richiesta, in zona agricola E5.

Id 07 (10/03/2021): Richiesta di MARCHI Ernesta, BERTOLI Gianna, BERTOLI Oriella



VILLANOVA

La richiesta è volta alla riclassificazione di un'area in zona B2 a zona agricola E5.

Considerazioni tecniche

La richiesta non sembra avere particolari controindicazioni sul piano urbanistico.

Id 07: Richiesta accoglibile

Motivazione: considerando la localizzazione delle aree in oggetto, la situazione insediativa in essere e la coerenza con il disegno urbanistico complessivo, si ritiene che sul piano tecnico possa essere inserita la modifica zonizzativa richiesta, in zona agricola E5.

Id 08 (29/03/2021): Richiesta di VERSOLATO Sonia

VILLANOVA

La richiesta è volta alla retrocessione dell'area edificabile B2 ad area priva della capacità edificatoria E5.

Considerazioni tecniche

La richiesta non sembra avere particolari controindicazioni sul piano urbanistico.

Id 08: Richiesta accoglibile

Motivazione: considerando la localizzazione delle aree in oggetto, la situazione insediativa in essere e la coerenza con il disegno urbanistico complessivo, senza riduzione di standard per servizi e attrezzature collettive, si ritiene che sul piano tecnico possa essere inserita la modifica zonizzativa richiesta, in zona agricola E5

Id 09 (22/04/2021): Richiesta di PARAVANO Aldo, GALLI Cesarina

S.GIORGIO DI NOGARO

La richiesta è volta alla riclassificazione di un'area in zona B2 a zona agricola E5.

Considerazioni tecniche

L'area in esame vede la presenza dei seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico da PPR (art.23 fiumi, torrenti e corsi d'acqua)
- Contiguità con Vincolo del Parco Fluviale del Fiume Corno

Id 09: Richiesta accoglibile

Motivazione: considerando la localizzazione delle aree in oggetto, la situazione insediativa in essere e la coerenza con il disegno urbanistico complessivo, senza riduzione di standard per servizi e attrezzature collettive, si ritiene che sul piano tecnico possa essere inserita la modifica zonizzativa richiesta, in zona agricola E5

Id 10 (27/04/2021): Richiesta di ZULIANI Adriano



BOSCAT

La richiesta è volta alla riclassificazione di un'area in zona B/E a zona agricola E6.

Considerazioni tecniche

La richiesta non sembra avere particolari controindicazioni sul piano urbanistico.

Id 10: Richiesta accoglibile

Motivazione: considerando la localizzazione delle aree in oggetto, la situazione insediativa in essere e la coerenza con il disegno urbanistico complessivo, senza riduzione di standard per servizi e attrezzature collettive, si ritiene che sul piano tecnico possa essere inserita la modifica zonizzativa richiesta, in zona agricola E6

Id 11 (17/05/2021): Richiesta di FABBRONI Luisa**S.GIORGIO DI NOGARO**

La richiesta è volta alla riclassificazione di un'area in zona B/E a Verde privato VP.

Considerazioni tecniche

Sul lotto in esame (in zona B/E) insistono attualmente aree di vincolo, nello specifico:

- Vincolo Paesaggistico da PPR (art.23 fiumi, torrenti e corsi d'acqua)
- Contiguità con Vincolo del Parco Fluviale del Fiume Corno

Pur tenendo in considerazione i citati primi punti 1 e 2, comunque vincolanti per una eventuale previsione edificatoria sul lotto, si nota che l'area per la maggior parte insiste in zona F, cioè un'area fluviale all'interno del quale non vi è possibilità di edificazione alcuna.

Per contro, le disposizioni e le norme tecniche attuative preordinate per la zona B/E si estende con le proprie NTA all'interno dell'area fluviale di interesse regionale.

Id 11: Richiesta accoglibile

Motivazione: considerando la localizzazione delle aree in oggetto, la situazione in essere e la

coerenza con il disegno urbanistico complessivo, è possibile definire che il lotto subisca una trasformazione in verde privato VP secondo le geometrie e le regole di partizione più idonee.

Id 12 (23/11/2021): Richiesta di TULLIS Norina, MORES Fabrizio



S.GIORGIO DI NOGARO

La richiesta è volta è volta alla riclassificazione di un'area in zona B2 residenziale a verde privato VP.

Considerazioni tecniche

La richiesta non sembra avere particolari controindicazioni sul piano urbanistico.

Id 12: Richiesta accoglibile

Motivazione: considerando la localizzazione delle aree in oggetto, la situazione insediativa in essere e la coerenza con il disegno urbanistico complessivo, senza riduzione di standard per servizi e attrezzature collettive, si ritiene che sul piano tecnico possa essere inserita la modifica zonizzativa richiesta, in zona a verde privato VP.

Id 13 (30/03/2022): Richiesta di REGATTIN Paola



S.GIORGIO DI NOGARO

La richiesta è volta alla riclassificazione di un'area in zona B2 a zona agricola E5.

Considerazioni tecniche

La richiesta non sembra avere particolari controindicazioni sul piano urbanistico.

Id 13: Richiesta accoglibile

Motivazione: considerando la localizzazione delle aree in oggetto, la situazione insediativa in essere e la coerenza con il disegno urbanistico complessivo, senza riduzione di standard per servizi e attrezzature collettive, si ritiene che sul piano tecnico possa essere inserita la modifica zonizzativa richiesta, in zona VP anziché in zona agricola.

Id 14 (30/03/2022): Richiesta di CATI Francesca



S.GIORGIO DI NOGARO

La richiesta è volta alla riclassificazione di un'area in zona B2 a verde privato VP

Considerazioni tecniche

La richiesta non sembra avere particolari controindicazioni sul piano urbanistico.

Id 14: Richiesta accoglibile

Motivazione: considerando la localizzazione delle aree in oggetto, la situazione insediativa in essere e la coerenza con il disegno urbanistico complessivo, senza riduzione di standard per servizi e attrezzature collettive, si ritiene che sul piano tecnico possa essere inserita la modifica zonizzativa richiesta, in verde privato VP.

Id 15 (30/03/2022): Richiesta di REGATTIN Paola



S.GIORGIO DI NOGARO

La richiesta è volta alla riclassificazione di un'area in zona B2 a verde privato VP

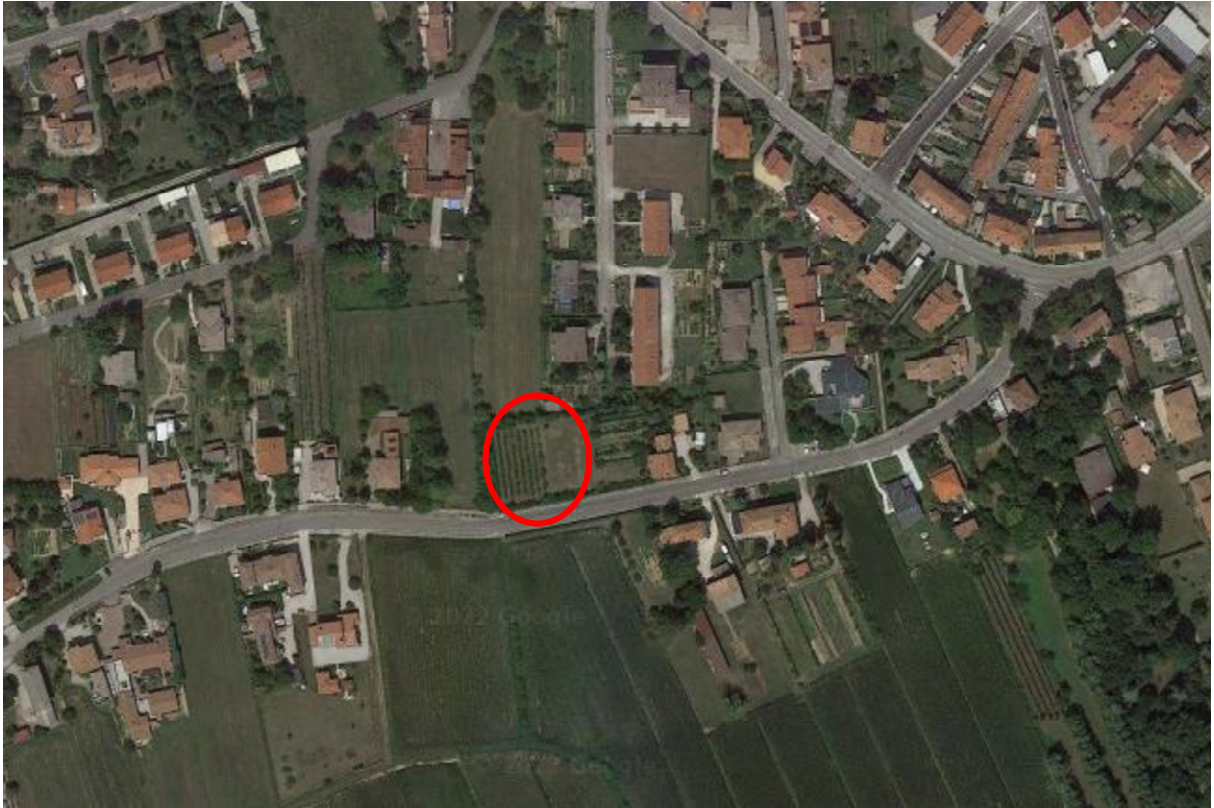
Considerazioni tecniche

La richiesta non sembra avere particolari controindicazioni sul piano urbanistico.

Id 15: Richiesta accoglibile

Motivazione: considerando la localizzazione delle aree in oggetto, la situazione insediativa in essere e la coerenza con il disegno urbanistico complessivo, senza riduzione di standard per servizi e attrezzature collettive, si ritiene che sul piano tecnico possa essere inserita la modifica zonizzativa richiesta, in verde privato VP.

Id 16 (12/04/2022): Richiesta di CHIABA' Diego



S.GIORGIO DI NOGARO

La richiesta è volta alla riclassificazione di un'area in zona B2 a verde privato VP

Considerazioni tecniche

La richiesta non sembra avere particolari controindicazioni sul piano urbanistico.

Id 16: Richiesta accoglibile

Motivazione: considerando la localizzazione delle aree in oggetto, la situazione insediativa in essere e la coerenza con il disegno urbanistico complessivo, senza riduzione di standard per servizi e attrezzature collettive, si ritiene che sul piano tecnico possa essere inserita la modifica zonizzativa richiesta, in verde privato VP.

3 MODIFICHE ALL'ASSETTO ZONIZZATIVO

3.1 Modifiche alla Zonizzazione

ID	FG	Mappale	Destinaz.PRGC Vigente	di cui	Sup (mq)	di cui	Sup (mq)	Sup tot (mq)	Destinaz. Variante n.54	Sup modificata (mq)
1	4	702	E7+B3 conv.5	E7	5,138.64	B3 conv	9,336.13	1,4474.77	E7+ viab	5.138,64
2	11	727	B2+ E5	E5	3,945.83	B2	602.93	4,548.76	E5	602.93
3	14	153	B2+ E5	E5	2,595.64	B2	841.58	3,437.22	E5	841.58
4	14	555	B2+ E5	E5	7,676.36	B2	3,064.24	10,740.60	E5	3,064.24
5	7	1994	B3 conv.14 + E6 +Serv.	E6+Serv	7,922.05	B3 conv	1,660.66	9,582.71	E6	1,660.66
6	12	1173	B2			B2	1,925.00	1,925	E5	1,925.00
7	12	358	B2+E5	E5	632.81	B2	723.34	1,356.15	E5	723.34
8	12	364	B2			B2	1,259.20	1,259.20	E5	1,259.20
9	12	1000	B2			B2	950.63	950.63	E5	950.63
10	2	556	B/E+E6	E6	1,600.00	B/E	2,237.25	3,837.25	E6	835.46
11	1	158-160- 780	B/E+ Parco Fluviale del Corno	Parco	1,161.59	B/E	3,504.38	4,665.97	VP	1,444.75
12	4	236	B2+VP	VP	455.12	B2	747.85	1,202.97	VP	747.85
13 =15	11	89 (parte)	B2+E5	E5	2,211.19	B2	1,870.21	4,081.40	E5	806.20
									VP	1,064.00
14	11	671 (parte)	B2+E5	E5	1,815.70	B2	1,003.74	2,819.44	VP	1,003.74
16	11	27	B2			B2	1,473.00	1,473	VP	1,473.00

Cfr Elaborati grafici di Variante puntuale

3.2 Modifiche all'assetto normativo

Articoli Norme Tecniche di Attuazione modificati/integrati:

art.20.4 sub-zonaB3- B3 CONVENZIONATE
Conv.5 modifica grafica in riduzione e ridefinire viab
Conv.14 stralcio

B3 CONVENZIONATE
Conv.5 modifica grafica in riduzione e ridefinire viab
Conv.14 stralcio

ART. 20.4 - Sub-zona B3

In questa sub-zona sono ammessi tutti gli interventi edilizi urbanistici ed infrastrutturali secondo le destinazioni d'uso, indici, parametri e le prescrizioni qui sotto riportate per la zona, nonché tutti gli altri obblighi previsti dall'intero articolato delle presenti NTA.

ATTUAZIONE: diretta subordinata o no, a seconda dei casi indicati in cartografia o nelle presenti norme, alla stipula di convenzione con tra privato e Comune.

USI

- 1- Residenziale (min50%)
- 2- Servizi ed attrezzature sociali
- 3- Uffici privati
- 4- Artigianato di servizio compatibile con la residenza, previa verifica dell'ASS
- 5- Ricettività con esclusione degli usi previsti per la zona Ba ai punti 2, 3, 4 e 5

INDICI E PARAMETRI

- 1-
 - a1) Indice di fabbricabilità fondiaria abitativa ordinario (compresi accessori e garages legati all'abitazione) max. mc/mq 0,70
 - a2) Maggiorazione Indice di fabbricabilità fondiaria abitativa, utilizzando il trasferimento di volumetria, max mc/mq + 0,20
 - b) Maggiorazione Indice di fabbricabilità fondiaria per altri usi consentiti, utilizzando il trasferimento di volumetria, max mc/mq +0,30
- 2-
 - a) Rapporto di copertura ordinario max. mq/mq 0,30
 - b) Rapporto di copertura maggiorato per utilizzo trasporto di volumetria max mq/mq +0,10
- 3- Altezza massima m 7,50
- 4- Distanza minima dalla strada m 5,00
- 5- Distanza minima dai confini contro terzi m 5,00
 - a) accessori di fabbricati con h max 3,00 m anche a confine
- 6- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate di edifici antistanti:
 - a) fabbricati di abitazione m 10,00
 - b) fabbricati accessori m 3,00

PRESCRIZIONI

a- L'edificazione in questa zona è subordinata alla stipula di una Convenzione tra Comune e privato, secondo i disposti normativi in materia che impegna quest'ultimo a realizzare o completare le infrastrutture (strada di accesso e infrastrutture a rete costituite almeno da fognatura, energia elettrica e rete telefono, gas, illuminazione pubblica, approvvigionamento idrico) che garantiscano l'accesso al lotto e che dovranno essere eseguite contestualmente alle opere edilizie.

b- Ai fini della valutazione della completezza delle opere di urbanizzazione si terrà conto della presenza e della funzionalità delle opere elencate previste dalla normativa in materia comprensive degli allacciamenti che devono sempre essere presenti o previsti nella convenzione, quello relativo alla rete di fognatura può essere sostituito da altro tipo di scarico autorizzabile ai sensi delle vigenti disposizioni, quello relativo alla rete idrica può essere sostituito da pozzo autorizzato ai sensi delle vigenti disposizioni, quelli relativi all'illuminazione pubblica e rete distribuzione gas devono essere attuati a cura del concessionario solo qualora le reti pubbliche esistenti si trovino a distanza pari o inferiore a 50 m rispetto a qualsiasi punto del perimetro del lotto. Ai fini dello scomputo totale o parziale della quota dovuta per opere di urbanizzazione si tiene conto delle sole opere per le quali nella convenzione sia prevista la cessione a titolo gratuito al Comune. Nel caso di lotti già completamente dotati delle opere di urbanizzazione elencate nel presente punto alla data 05 febbraio 2002 – adozione della Variante al PRGC n.28 – si prescinde dalla stipula della convenzione e l'edificazione è diretta.

c- E' consentita la costruzione in aderenza tra edifici situati in lotti distinti nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile, se progettati unitariamente ed autorizzati contestualmente. Se facenti parte di due pratiche edilizie diverse, in ognuna di esse deve farsi riferimento all'altro edificio.

d- E' consentito procedere a lavori di ampliamento di edifici ultimati alla data di adozione della presente variante in deroga alla distanza minima dalla strada, purché con l'ampliamento la distanza in essere venga mantenuta e purché tale ampliamento non sia pregiudizievole all'eventuale ampliamento della sede stradale.

e- E' consentito, per gli edifici ultimati alla data di adozione della presente variante in lotti saturi o prossimi alla saturazione, procedere, in alternativa agli ampliamenti di cui al punto d), a lavori per la costruzione di nuovi corpi di fabbrica destinati a locali accessori, con altezza massima m 3,00 e fino al limite di mc 80, in deroga all'indice fondiario ed al rapporto di copertura.

f- Le recinzioni sui confini verso strada dovranno avere un'altezza massima pari a m 1,50.

g- Qualora la cartografia e le norme impongano, per allargamento della strada, parcheggi, spazi per futuri interventi pubblici, un arretramento della proprietà rispetto all'originario confine, gli edifici dovranno tenere le distanze da tali arretramenti

h- La superficie di riferimento ai fini del calcolo delle volumetrie e della superficie coperta è quella della proprietà escluse le aree da cedere al pubblico.

Quanto non esplicitamente normato va riferito al Codice Civile.

OPERE DA ESEGUIRE CON IL CONVENZIONAMENTO.

a) Le varie aree di zona B3 che costituiscono un ambito convenzionato, sono sottoposte alla stessa procedura di convenzionamento; esse sono individuate graficamente con un numero progressivo ed ad ognuna di esse corrisponde l'esecuzione delle opere che (realizzate secondo i migliori standards qualitativi e le caratteristiche della viabilità di cui al successivo art. 30.1,

nonché secondo le specifiche tecniche impartite dall'Amministrazione Comunale), a collaudo avvenuto, diventeranno gratuitamente patrimonio pubblico e che sono qui più sotto elencate. Sarà a carico dei privati l'onere del collaudo tecnico affidato a tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale.

È possibile suddividere le aree convenzionate in lotti funzionalmente autonomi con obbligo di realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione previste per l'intera area. Le opere dovranno essere realizzate secondo un criterio informatore unitario comune all'intera area.

Tale suddivisione potrà avvenire subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario delle opere di urbanizzazione dell'intera area convenzionata, comprensivo di tutti gli accordi di natura privatistica (servitù, ecc.) presentato dal primo soggetto attuatore e validato da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il progetto unitario servirà come indirizzo prescrittivo per gli interventi successivi e potrà essere motivatamente modificato, andando a costituire un nuovo progetto unitario delle opere di urbanizzazione previste per l'intera area.

Oneri ed opere da cedere al Comune per le aree sottoindicate

Area CONV. 1 (Zellina, nord ovest) esecuzione della strada veicolare e parcheggio di progetto comprese tutte le reti infrastrutturali richieste dall'Amministrazione Comunale.

Area CONV. 2 (Zellina, nord est) esecuzione della strada veicolare e parcheggio di progetto comprese tutte le reti infrastrutturali richieste dall'Amministrazione Comunale

Area CONV. 3 (Zellina nord, ad ovest della viabilità esistente, lotto a nord) allargamento della strada esistente portandola agli standard previsti dall'art.30.1 delle presenti norme e realizzazione di tutte le reti infrastrutturali richieste dall'Amministrazione Comunale, per il tratto lungo tutto il fronte della area e comunque tutto quello necessario alla completa funzionalità.

Area CONV. 4 (Zellina nord, ad ovest della viabilità esistente, lotto a sud) allargamento della strada esistente portandola agli standard previsti dall'art.30.1 delle presenti norme e realizzazione di tutte le reti infrastrutturali richieste dall'Amministrazione Comunale, per il tratto lungo tutto il fronte dell'area e comunque tutto quello necessario alla completa funzionalità.

Area CONV. 5 (Capoluogo centro ovest) realizzazione di viabilità interna e di collegamento con due rami della viabilità esistente in senso est-ovest e con la viabilità futura di Piano Strutturale Comunale nonché il parcheggio sul lato sud est e tutte le reti infrastrutturali richieste dall'Amministrazione Comunale lungo detta viabilità e predisposizione per i futuri allacciamenti con strade di previsione

Area CONV. 6 (Capoluogo ad est del Cimitero) realizzazione di viabilità interna collegante le due strade esistenti su cui si attesta l'area, nonché adeguato spazio per l'inversione di marcia dei veicoli; nonché di tutte le reti infrastrutturali richieste dall'Amministrazione Comunale lungo tale viabilità ed i punti di accesso all'area.

Area CONV. 8 (Ad est del nucleo antico di Chiarisacco, area nord) realizzazione della viabilità in senso est-ovest comprese tutte le reti infrastrutturali richieste dall'Amministrazione Comunale. Dette opere sono di spettanza, nei rapporti di cui alle rispettive aree edificabili, dei proprietari della CONV.8 e di quelli della CONV.9 che dovranno raggiungere un accordo per la realizzazione delle stesse.

Area CONV. 9 (Ad est del nucleo antico di Chiarisacco, area sud) realizzazione della viabilità in senso est-ovest comprese tutte le reti infrastrutturali richieste dall'Amministrazione Comunale. Dette opere sono di spettanza, nei rapporti di cui alle rispettive aree edificabili, dei proprietari della CONV.9 e di quelli della CONV.8

Area CONV. 10 (Capoluogo sud, via Coronis Alta) ampliamento della strada lungo tutto il fronte della area su tutto il sedime di

proprietà pubblica; realizzazione di tutte le altre infrastrutture e reti richieste dall'Amministrazione Comunale. Per la particolare disposizione dei lotti lungo il fronte strada ad ogni frontista spetterà la realizzazione delle opere per tutto il suo fronte, indipendente da un progetto comune sottoscritto dai singoli proprietari; il progetto sulla base del quale saranno realizzate le opere sarà redatto a cura del Comune ed onere dei frontisti.

Area CONV. 11 (Capoluogo via Palladio a sud del PEEP) realizzazione di parcheggi alberati nell'area (staccata rispetto a quella edificatoria) lungo la Corgnolizza: non viene calcolata ai fini edificatori la superficie relativa al parcheggio

~~Area CONV. 14 (Capoluogo nord, a nord del cimitero). Ampliamento della carreggiata e sistemazione della strada sul fronte del lotto; realizzazione di tutte le altre infrastrutture mancanti lungo il fronte del lotto e comunque fino all'allacciamento con le altre comunali esistenti per una loro completa funzionalità~~

4 VERIFICHE URBANISTICHE

4.1 Verifica Piano Struttura e Obiettivi e Strategie

La Variante n.50 al PRGC non apporta modifiche alla rappresentazione grafica del Piano Struttura – Elementi invarianti e gradi di flessibilità del PRGC vigente, altresì PRGC non apporta modifiche a Obiettivi e Strategie di Piano.

4.2 Verifica Standard e CIRTM

A seguito delle modifiche zonizzative apportate dalla Variante si rileva che la dotazione di Servizi e attrezzature collettive ai fini del calcolo degli standard sostanzialmente rimane invariata.

A livello comunale la somma di tutti i servizi (acquisiti, non soggetti ad esproprio e da acquisire) risulta sufficiente a soddisfare la richiesta derivante dal calcolo della Capacità Insediativa Residenziale Teorica Massima calcolata.

Il calcolo C.I.R.T.M. alla Variante n.54 fa riferimento al calcolo della C.I.R.T.M. indicato nel PRGC Vigente (Variante Generale). Le modifiche zonizzative con riduzione della superficie edificabile hanno portato ad una riduzione della C.I.R.T.M.

CIRTM Variante n.39 (anno2011)

ABITANTI RESIDENTI	7.613
RESIDENTI IN BASE EVOLUZIONE DEMOGRAFICA DECENNALE	10.587
Fabbisogno abitativo 1	
Fabbisogno abitativo 2 (aggiuntivo) per ampliamento ZIAC	764
TOTALE	11.351
Capacità Insediativa Teorica Massima Residenziale del PRGC in POC	10.359
Capacità Insediativa Teorica Massima Residenziale del PRGC in PSC e Varianti PRGC	

Tale riduzione riguarda:

sub- zone B2 per mq 14.461,72

a1) Indice di fabbricabilità fondiaria abitativa ordinario (compresi accessori e garages legati all'abitazione) max. mc/mq 1,10

a2) maggiorazione Indice di fabbricabilità fondiaria abitativa, utilizzando il trasferimento di volumetria, max mc/mq + 0,50

b) maggiorazione Indice di fabbricabilità fondiaria per altri usi consentiti, utilizzando trasferimento di volumetria, max mc/mq + 0,50

mq 14.461,72 * 1,1 = mc 15.907 considerando 250 mc abitante nelle zone B2 si ottiene una riduzione teorica di 63 abitanti

sub-zone B3convenzionate per mq 10.996,79

a1) Indice di fabbricabilità fondiaria abitativa ordinario (compresi accessori e garages legati all'abitazione) max. mc/mq 0,70

a2) Maggiorazione Indice di fabbricabilità fondiaria abitativa, utilizzando il trasferimento di volumetria, max mc/mq + 0,20

b) Maggiorazione Indice di fabbricabilità fondiaria per altri usi consentiti, utilizzando il trasferimento di volumetria, max mc/mq +0,30

mq 10.996,79* 0,7 = mc 7.697considerando 250 mc abitante nelle zone B3 si ottiene una riduzione teorica di 30 abitanti,

sub- zone B / E n.2 lotti per mq5.741,3

Recupero del patrimonio edilizio sottoutilizzato e/o fuori zona. Vengono riconosciute le zone interessate da insediamenti residenziali esistenti ed edifici agricoli servite da urbanizzazioni, di piccoli nuclei non adiacenti alle zone centrali con o senza annessi agricoli.

Nuova costruzione, edifici non agricoli, per realizzazione di nuovo alloggio mediante interventi sull'esistente (demolizione e ricostruzione), ovvero su lotto libero contiguo a lotto già interessato da edificazione, nei limiti di seguito indicati:

- per interventi su lotto con edificio esistente: un alloggio del volume massimo di mc 450 per ciascuno degli alloggi esistenti (demoliti e ricostruiti) al momento dell'adozione del PRGC presenti nel lotto di proprietà.
- per interventi su lotto libero: un nuovo alloggio del volume massimo di mc 450

mc 450*n.2 lotti= mc 900 considerando 200 mc abitante nelle zone B/E si ottiene una riduzione teorica di 4,5 abitanti.

La riduzione totale di 97 abitanti porta la CIRTM a 10.539-97=10.442 abitanti residenti teorici

Considerando che gli abitanti residenti al 31/12/2011 (anno di riferimento del calcolo CIRTM della Variante n.39) ammontavano a: 7.758 unità e al 31/12/2021 (anno di riferimento attuale Var. n.54) ammontano a: 7.375 unità con una riduzione del 4,93%, tale riduzione di CIRTM collegata alla riduzione di superficie edificabile risulta del tutto coerente.

4.3 Verifica Consumo di suolo

Con riferimento al passaggio dal PRGC Vigente (Variante n. 53) alla Variante n.54, il saldo tra aree edificabili (B2 e B3 convenzionate) e non edificabili vede una riduzione delle prime di mq 23.541,22 con relativa riduzione del consumo di suolo, così ri-distribuiti:

Vp: mq 5.733,34

E5: mq 15.311,76

E6: mq 2.496,12

E7: mq 5.138,64