

TAVAGNACCO

PRG | 20 20

Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale
e-mail: nuovoprg@comune.tavagnacco.it

Piano Regolatore Generale Comunale Relazione di Flessibilità

Elaborato modificato a seguito del recepimento delle riserve regionali vincolanti (DGR n. 1103 del 14.05.2009, parere n.036/09 del 29.04.2009), dell'accoglimento delle osservazioni e dell'introduzione delle modifiche così come disposte con decreto del Presidente della Regione n. 0135/Pres. del 17.06.2010.

In vigore dal 08.07.2010

febbraio 2010

progettisti

architetti **cigalottoesantoro** associati

via Molin Nascosto 6, 33100 Udine

0432_505676, cigalotto.santoro@libero.it

INDICE

OBIETTIVI E STRATEGIE DEL PRGC	<i>pag. 2</i>
PREMESSA ALLA RELAZIONE DI FLESSIBILITÀ	<i>pag. 7</i>
SISTEMA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO	<i>pag. 9</i>
• ZONA AGRICOLA E	<i>pag. 9</i>
• PERIMETRO ARIA N. 15	<i>pag. 9</i>
• ZONA AGRICOLA E	<i>pag. 9</i>
• ZONA AGRICOLA E	<i>pag. 9</i>
• ZONA DEI CORSI D'ACQUA	<i>pag. 10</i>
• VISUALI DI PREGIO	<i>pag. 10</i>
SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI	<i>pag. 11</i>
• ZONA RESIDENZIALE A	<i>pag. 11</i>
• ZONE A1 E A7	<i>pag. 12</i>
• ZONA RESIDENZIALE B	<i>pag. 12</i>
• ZONA RESIDENZIALE C	<i>pag. 13</i>
• ZONA A VERDE PRIVATO VP	<i>pag. 14</i>
• ZONA A VERDE PRIVATO DI RISERVA VP* (AREE PER POSSIBILI NUOVI INSEDIAMENTI "R")	<i>pag. 14</i>
SISTEMA DELLE CENTRALITÀ	<i>pag. 16</i>
• ZONA PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	<i>pag. 16</i>
• ZONE H	<i>pag. 17</i>
SISTEMA DELLA PRODUZIONE	<i>pag. 18</i>
• ZONE D E Di	<i>pag. 18</i>
SISTEMA DELLA MOBILITÀ	<i>pag. 19</i>
• VIABILITÀ	<i>pag. 19</i>
SCHEDE PIANI ATTUATIVI	<i>pag. 19</i>
TABELLA SINTETICA	<i>pag. 20</i>

OBIETTIVI E STRATEGIE DEL PRGC

Principio e regola generale del Piano: verificare gli impatti delle trasformazioni sugli elementi sensibili a partire dalla Carta delle identità (cfr.: Dossier Partecipazione, pag. 10) e dalla Carta degli ambienti e paesaggi strutturanti (cfr.: Rapporto ambientale, pag. 30).

Il rafforzamento delle identità

Obiettivo: definire una nuova identità del comune, conservando alcuni elementi essenziali dell'identità preesistente e tutelando al massimo le risorse più tradizionali, ma al contempo introducendo anche nuovi luoghi di identità orientati all'innovazione.

Strategie: scegliere gli elementi del territorio da mantenere per non inglobare Tavagnacco nella periferia udinese e al contempo bloccare i processi di periferizzazione che prevedono il riempimento progressivo di tutti gli spazi aperti interclusi.

L'ambiente ed il paesaggio

Obiettivo: passare dalla logica della conservazione contrapposta alla trasformazione, alla riscoperta degli spazi aperti in rapporto al paesaggio per favorire il loro ruolo all'interno di un progetto ambientale.

Strategia: assumere i temi legati all'ambiente ed al paesaggio come prioritari nel disegno del piano e costruire un progetto del verde – territoriale e urbano – sulla base di un telaio ambientale a scala vasta (città tra Torre e Cormor) e concepire un progetto del verde a scala intercomunale e a più dimensioni (verde per l'ambiente, verde da vedere, verde da vivere).

All'interno di questo quadro, vengono poi sub-articolati gli obiettivi e le strategie riferiti a ciascun macro ambito che compone il sistema ambientale e paesaggistico e che mantengono relazioni spaziali e funzionali anche con l'obiettivo di piano relativo al rafforzamento delle identità. I macro ambiti sono i seguenti:

- *il verde per l'ambiente.* L'obiettivo di piano è il funzionamento del sistema ecologico mediante l'individuazione e la messa a sistema delle parti che lo compongono, che sono: i prati stabili, la Valle del Cormor, le colline moreniche, le rogge e i corsi d'acqua;
- *il verde da vedere.* L'obiettivo è la conservazione del paesaggio che si riflette sulla qualità degli insediamenti. Il verde da vedere è costituito da un insieme di elementi identitari che caratterizzano il paesaggio, interno ed esterno, verso i quali le politiche di piano sono rivolte alla conservazione e godimento. E si tratta delle viste di pregio verso il fondale delle Prealpi, la cornice delle colline moreniche, alcune vedute della

campagna di pianura; e poi i filari di gelsi e le siepi, di fatto riconosciuti dall'Amministrazione comunale quali iconemi del paesaggio locale, nonché i sentieri e le strade campestri. Fanno parte del sistema del verde da vedere le "braide", cioè gli spazi degli orti, dei giardini e dei coltivi che hanno uno stretto rapporto costitutivo, fisico, ambientale, qualitativo e funzionale con le diverse strutture insediative urbane. Ancorché si tratti di spazi privati non fruibili pubblicamente, il loro mantenimento e sottrazione alla trasformazione urbanistica ed edilizia, persegue l'obiettivo duplice di non cancellare l'identità, e al contempo di garantire la presenza di spazi verdi aperti per elevare la qualità degli insediamenti urbani;

- *il verde da vivere. L'obiettivo è la creazione di un sistema di spazi aperti pubblici connessi da una rete ciclabile. Il verde da vedere è costituito dal sistema urbano delle aree di verde, delle attrezzature sportive e di gioco destinate alla fruizione pubblica, aventi anche l'obiettivo di migliorare la qualità dei servizi in ogni singola frazione. Le aree costituenti questo sistema sono connesse tra loro da una rete di percorsi ciclo-pedonali, che le relaziona anche con l'ambiente aperto. La rete dei percorsi ciclo-pedonali fa parte delle politiche perseguite dall'Amministrazione locale rivolte verso forme di mobilità sostenibile.*

L'innovazione e la competitività

Obiettivo: mantenere alto il livello di competitività all'interno del sistema udinese. Permettere l'insediamento di nuove attività economiche innovative a basso impatto e ad alta qualità. Permettere lo sviluppo, l'espansione e l'eventuale ricollocazione delle attività esistenti.

Strategie: riconfigurare le zone produttive entro il disegno di un "Asse dell'Innovazione" ad alta accessibilità e qualità, a contatto con tessuti già urbanizzati (Relazione illustrativa, pag. 9). A queste si aggiungono altre modalità per raggiungere l'obiettivo e cioè la messa a punto di un apparato normativo che garantisca una buona qualità insediativa, attraverso la dotazione di spazi di verde, l'individuazione di un mix di funzioni compatibili, l'incentivazione alla realizzazione di "tetti verdi" e imponendo l'utilizzo di impianti fotovoltaici anche per gli ampliamenti ammessi.

L'abitare

Obiettivo: *il sistema degli insediamenti è passato da una chiara struttura insediativa legata agli elementi fisici del territorio, fino ad essere trasformato progressivamente in un'agglomerazione informe di scarsa qualità complessiva. Si tratta quindi di:*

- *mantenere o aumentare la qualità dell'abitare (qualità edilizia, architettonica e degli spazi aperti residenziali);*
- *garantire la residenzialità sia attraverso il recupero del patrimonio esistente, sia mediante la ricucitura del tessuto edilizio urbano con piccoli completamenti;*
- *limitare le zone di nuova espansione, calibrandole in rapporto ai contesti al fine di completare e rafforzare l'identità delle frazioni ed in continuità con i sistemi insediativi esistenti.*

Non è intenzione dell'Amministrazione proseguire con la densificazione indifferenziata a scapito della perdita di leggibilità del territorio, quanto piuttosto riorganizzare lo sviluppo delle aree abitative.

Strategie. *E' possibile riconoscere più linee di indirizzo.*

Una prima linea strategica consegue all'interpretazione dei sistemi insediativi dei centri abitati. Per Tavagnacco, Branco, Feletto Umberto e Colugna costituenti i centri lungo il Cormor, l'Amministrazione dichiara di puntare ad evitare l'agglomerazione unica, garantendo però limitati ampliamenti. Per Adegliacco, Cavalicco e Molin Nuovo, costituenti i centri lungo la roggia di Udine, si dichiara di puntare a migliorare le attrezzature pubbliche di servizio e di ammettere solo puntuali nuove zone edificabili. Infine per l'insediamento sparso, rado e scarsamente strutturato lungo la via Barigliaria, si dichiara di voler concludere l'insediamento esistente in connessione con il verde di collegamento al Torre.

Una seconda linea strategica è rivolta a disciplinare il grado di trasformazione sulla base delle caratteristiche delle diverse parti che compongono i centri mediante l'apparato normativo (parte antica, da conservare con possibilità di adeguamento e di riuso anche con funzioni diversificate; parte consolidata, da sottoporre a riqualificazione previo un processo di differenziazione e articolazione sulla base delle altezze, dei tipi edilizi e degli indici di edificabilità; parte in trasformazione, costituita dalle nuove aree edificabili costituenti l'espansione urbana o le parti da riconvertire).

Una terza linea strategica più articolata, infine, è tesa a definire un ventaglio di modalità operative conseguenti:

- *limitare le nuove zone B edificabili in considerazione delle disponibilità tutt'ora presenti;*

- *diversificare gli indici di fabbricabilità fondiaria in considerazione dei differenti caratteri insediativi delle parti del sistema consolidato;*
- *correlare l'offerta di nuove aree edificabili alla costanza del trend demografico in atto;*
- *determinare le linee dello sviluppo residenziale mantenendo la separazione tra i centri per impedire una crescita a macchia d'olio, ricercando così una più stretta relazione anche con il paesaggio all'intorno;*
- *localizzare le nuove zone C di espansione in posizioni coerenti con il disegno urbano che si intende perseguire e in prossimità degli spazi di verde pubblico a garanzia di una migliore qualità insediativa;*
- *garantire anche attraverso la presenza della residenza all'interno degli ambiti dove allocare le attività produttive dell'innovazione tecnologica, la definizione di un mix di caratteri integrati nel contesto, in grado di soddisfare le attese prestazionali dell'ambiente favorevoli alla promozione dell'insediamento delle attività innovative.*

Lo sviluppo della funzione abitativa oltre la flessibilità del 10% di piano nelle aree di riserva per nuovi insediamenti indicate dal Piano Struttura, potrà darsi a fronte dell'esistenza di un fabbisogno abitativo aggiuntivo e dell'avvenuta utilizzazione di parte significativa delle aree libere a carattere prevalentemente residenziale, quali le zone B, C, gli ambiti AT, ATZ e i piani particolareggiati definiti contesualmente.

Il rinnovo del commercio

Obiettivo: mantenere o aumentare la qualità degli spazi commerciali in particolare lungo l'asse della Tresemane; diversificare le funzioni introducendo spazi per lo svago, tempo libero e fruizione turistica. Fissare indirizzi e criteri per la riqualificazione degli spazi aperti ed edificati; favorire la densificazione dell'esistente in un'ottica di risparmio di suolo.

Strategie. La gamma delle modalità attuative degli obiettivi è così articolata:

- *agevolare la realizzazione di giardini pensili sui tetti degli edifici commerciali anche per riqualificare l'immagine di un ambiente urbano povero di qualità insediativa;*
- *riqualificare i fronti e gli spazi prospicienti la strada provinciale Tresemane interni agli insediamenti esistenti classificati nella zona H3;*
- *diversificare la monofunzionalità della "stringa commerciale" che si attesta attorno alla strada provinciale Tresemane. La modalità strategica si traduce nella previsione-creazione di ulteriori opportunità. Queste corrispondono ad una serie di funzioni aggiuntive e integrative di quelle di natura esclusivamente distributiva, con lo scopo*

esplicito di arricchire l'attrattività economica dell'agglomerato lineare a prevalente funzione commerciale. Rispondono anche, o soprattutto, a questo scopo una serie di ambiti soggetti a piano particolareggiato che sono localizzati a ridosso e ad immediata vicinanza della strada provinciale Tresemane, e che fanno riferimento all'Asse del Loisir/del tempo libero. Tale asse è un insieme interconnesso di spazi verdi anche pubblici, di attrezzature per lo sport e il tempo libero, attività di servizio, connessi da collegamenti ciclo-pedonali che superando la frattura della strada mercato ricuciono le relazioni tra le parti insediative separate dalla stessa strada provinciale Tresemane. Detto asse, come più oltre viene ripreso, riverbera la sua funzione riqualificante anche nei confronti delle parti urbane che si attestano sulla retrolinea della strada provinciale, tanto nel settore occidentale di Feletto Umberto, quanto in quello orientale di Cavalicco-Molin Nuovo.

PREMESSA ALLA RELAZIONE DI FLESSIBILITÀ

Nell'art.30, comma 5, lettera b), numero 1 bis, della L.R. 52/1991, aggiunto dalla L.R.34/1997 (approvata successivamente all'adozione del piano), è previsto che tra gli elaborati dei Piani Regolatori Generali Comunali sia compresa una "relazione con l'indicazione motivata dei limiti di flessibilità, riferiti agli specifici contenuti del piano, per l'attuazione, la revisione o l'aggiornamento del piano medesimo; la flessibilità non può consentire l'incremento di aree destinate alle funzioni di piano superiore al 10 per cento, in relazione alla quantità complessiva delle superfici previste per le diverse funzioni, attuabile anche con più interventi successivi, con esclusione di riduzioni delle superfici delle zone forestali e di tutela ambientale."

La presente relazione costituirà quindi parte integrante del P.R.G.C. ed ad essa si dovrà fare riferimento per l'applicazione dell'art.32bis della L.R. 52/1991 in quanto nella relazione sono già ricompresi i casi di cui alle lettere b), c) e d) del primo comma dell'art.32bis.

GENERALITA'

Le varianti, in ragione ai limiti di flessibilità ammessi, potranno introdurre integrazioni e modifiche alle **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE** del P.R.G.C. purché orientate a precisare i contenuti attuativi e a perseguire gli obiettivi previsti dallo strumento urbanistico ed in particolare è ammesso apportare variazioni agli indici di edificabilità, alle distanze e alle altezze secondo quanto precisato nei paragrafi seguenti.

La previsione di flessibilità indicata per ogni zona e per ogni contenuto di P.R.G.C. non comporta un conseguente diritto da parte dei privati di ottenerne gli incrementi o le modifiche previste.

Per l'attuazione del P.R.G.C. valgono le previsioni e le prescrizioni contenute:

- nell'elaborato di zonizzazione;
- nelle norme tecniche di attuazione;
- negli altri elaborati con contenuto progettuale richiamati dalle norme tecniche di attuazione (schede dei Piani Attuativi).

Spetta all'Amministrazione Comunale valutare l'opportunità di apportare o accettare proposte di integrazioni e varianti ai contenuti del P.R.G.C. nel rispetto degli obiettivi e le strategie, dei limiti di flessibilità e seguendo il seguente orientamento:

- a) - perseguire finalità di interesse generale; l'aumento e/o la modifica dei valori dimensionali, di edificabilità, di destinazioni d'uso, sono da rapportare alle dimensioni e/o alla qualità delle infrastrutture o dei servizi che saranno realizzati dagli operatori

interessati;

b) - apportare correttivi tecnici alle specifiche scelte assunte per ottenere un migliore risultato urbanistico ed architettonico.

c) - introdurre nuovi contenuti nel rispetto delle indicazioni del Piano Struttura.

SISTEMA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO

ZONA AGRICOLA E

Tale zona è costituita dalle aree agricole caratterizzate dalla presenza di qualificanti valori ambientali e storico - culturali tali da richiedere un'azione di tutela paesaggistica.

ELEMENTI DI FLESSIBILITA'

PERIMETRO DI TALE ZONA - Il perimetro di tale zona potrà essere modificato in dipendenza delle modifiche apportabili alle zone di cui ai paragrafi precedenti e successivi, entro il limite del 10%. Le zone E4.1 ed E4.4, fatte salve quelle a diretto contatto con la Zona A, sono escluse dalla flessibilità in riduzione.

DESTINAZIONI D'USO E MODALITA' DI ATTUAZIONE –

Per quanto riguarda gli interventi ammessi, potranno essere introdotte solo integrazioni e specificazioni; si dovrà sempre tendere a privilegiare il recupero dell'esistente rispetto alla realizzazione di nuove strutture edilizie.

INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE - Le prescrizioni normative potranno esser oggetto solo di integrazioni e/o di modifiche. Non potrà essere variato l'indice di fabbricabilità fondiaria e potranno essere previste altezze massime differenziate, anche diverse da quelle prescritte dal piano, solo per aree specifiche e solo qualora esistano esigenze funzionali altrimenti non soddisfacibili.

In ogni caso dovrà essere dimostrato in modo inoppugnabile, utilizzando tecniche adeguate, compresi i fotomontaggi e/o le simulazioni, che altezze superiori a quelle previste dal piano non creano nell'ambito interessato impatti visivi rilevanti.

Le distanze minime previste dai nuovi allevamenti zootecnici, dalle concimaie e dalle vasche di contenimento dei liquami degli allevamenti zootecnici e dalle strutture edilizie destinate alla commercializzazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali da edifici con destinazione residenziale non potranno essere ridotte.

La normativa inerente le zone E4.1 ed E4.4, nonché quella volta a tutelare i filari, i gelsi, le siepi, le carrarecce e la viabilità campestre, è esclusa dalla flessibilità.

PERIMETRO ARIA n. 15

Viene recepito il perimetro dell'ARIA n. 15 come da cartografia allegata al dPGR n. 0143/Pres del 17 maggio 2002 (BUR suppl. straordinario n. 12 del 24/06/2002) al quale si rimanda per l'esplicitazione degli obiettivi e strategie.

Per il perimetro dell'ARIA non è ammessa flessibilità.

ZONA DEI CORSI D'ACQUA

La zona dei corsi d'acqua corrisponde agli alvei ed alle golene dei corsi d'acqua, alle aree di esondazione nonché alle aree di possibile valorizzazione ambientale adiacenti.

ELEMENTI DI FLESSIBILITA'

PERIMETRO DI ZONA - Il perimetro potrà subire solamente ampliamenti, se debitamente motivati, entro il limite del 10% rispetto a qualsivoglia area contermina.

DESTINAZIONI D'USO E PRESCRIZIONI URBANISTICO- EDILIZIE - Le relative norme potranno essere modificate tenendo fermi come obiettivi da un lato quello di tutelare il sistema idrografico di superficie consentendo solo le opere strettamente necessarie al mantenimento dell'equilibrio idraulico - forestale e dall'altro quello di potenziarne i valori paesaggistici anche ai fini di una fruizione turistico-ricreativa.

MODALITA' DI ATTUAZIONE - Potranno subire modifiche solo in dipendenza di modificazioni a livello statale e regionale della normativa di riferimento.

VISUALI DI PREGIO

Individuati nella carta di zonizzazione di piano sono le viste cui si attribuisce valore paesaggistico che inquadrano il paesaggio circostante in punti di vista importanti per l'identità del luogo.

Rientra nella flessibilità l'ampliamento o l'aggiunta di nuove visuali di pregio, non la loro riduzione o eliminazione.

SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

ZONA RESIDENZIALE A

Tale zona è costituita dalle parti del territorio interessate da nuclei e centri urbani che rivestono carattere storico, architettonico ed ambientale, comprese le relative aree di pertinenza, parte integrante degli stessi.

OBIETTIVI E STRATEGIE

- recuperare ad una pluralità di usi la funzionalità dei centri antichi e il conseguente ruolo di riferimento per le comunità.
- mantenere chiaramente identificabile il tessuto edilizio originario dalle aree di recente edificazione tramite il riconoscimento, laddove corrisponda ad uno stato di fatto consolidato, delle aree a verde privato adiacenti agli edifici storici secondo quanto previsto anche nel piano struttura.

ELEMENTI DI FLESSIBILITA'

PERIMETRO DI TALE ZONA - Il perimetro della Zona A, mediante il piano attuativo di iniziativa pubblica, potrà subire limitate e circostanziate modifiche non eccedenti il 5% della superficie di zona, per l'adeguamento e la rettifica dei confini di proprietà, o per escludere singoli edifici che, sulla base di specifici e documentati approfondimenti effettuati nel piano attuativo, si rivelassero privi di caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche e a condizione che l'esclusione garantisca la conservazione delle specificità urbanistiche della Zona A.

INDICI E PARAMETRI

- modifica ed integrazione ai parametri fissati dal P.R.G.C. per il successivo Piano Attuativo a seguito delle verifiche puntuali eseguite in tale sede; l'aumento del volume va rapportato alle caratteristiche edilizie, organizzative e tipologiche dell'edilizia storica e non potrà comunque superare del 10% il volume ammesso dal P.R.G.C.;

DESTINAZIONI D'USO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso potranno essere modificate ed integrate, fermo restando che la destinazione caratterizzante della zona dovrà essere la residenza.

L'attuazione della zona è il Piano Attuativo di iniziativa pubblica o l'opera pubblica.

ZONE A1 e A7

Non è ammessa flessibilità

ZONA RESIDENZIALE B

Tale zona è costituita dalle parti del territorio interessate da insediamenti residenziali di consolidati e di completamento.

OBIETTIVI E STRATEGIE

obiettivo per tali zone è il consolidamento ed il completamento della stessa in modo da ottenere un razionale utilizzo del territorio e dare una precisa configurazione urbana ad ognuna delle parti componenti, tramite la differenziazione delle prescrizioni per sottozona.

ELEMENTI DI FLESSIBILITA'

PERIMETRO DI ZONA - Il perimetro di tali zone potrà essere variato entro il limite del 10% della superficie complessiva della zona a scapito delle zone di Verde privato (Vp) e *Verde privato di riserva (VP*)*; Agricole consolidate (E6). Sono altresì classificabili zone B le aree "di possibile urbanizzazione" così come perimetrare nel Piano Struttura che assumeranno la sottozona delle zone contermini e *seguiranno i criteri definiti nel capitolo "aree di possibile urbanizzazione" della presente relazione.*

Nella ripermetrazione delle zone B si dovrà rispettare le seguenti prescrizioni :

- le zone residenziali B dovranno risultare chiaramente separate dall'edilizia storica tramite il riconoscimento, laddove corrisponda ad uno stato di fatto consolidato, delle aree a verde privato esistenti o di zone classificate E4.4;
- gli eventuali ampliamenti delle zone B dovranno essere contenuti all'interno del perimetro delle aree urbanizzate contenuto nell'elaborato grafico di analisi "Opere di urbanizzazione primaria e secondaria - Aree edificate ed urbanizzate" in scala 1 : 5.000; in caso contrario si dovrà procedere con una "zona B convenzionata".
- dovrà essere garantita un'adeguata accessibilità meccanica alle singole aree.

INDICI, PARAMETRI E PRECRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

Gli indici di fabbricabilità fondiaria relativi alle singole zone B non potranno essere modificati se non tramite predisposizione di Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

In ogni caso non si dovrà tendere ad una omogeneizzazione delle singole zone, ma si dovranno mantenere le caratteristiche che le contraddistinguono.

ZONA RESIDENZIALE C

Tale zona corrisponde alle parti del territorio prive di edificazione attualmente utilizzate per uso agricolo alle lottizzazioni già previste dagli strumenti urbanistici comunali e ancora in corso di realizzazione o mai iniziati, che sono stati ritenuti comunque da confermare.

ELEMENTI DI FLESSIBILITA'

PERIMETRO DI ZONA - Il perimetro di ciascun ambito di zona C potrà essere variato entro il limite del 10% della superficie complessiva della zona a scapito delle zone di Verde privato (Vp) e Verde privato di riserva (VP*); Agricole consolidate (E6); zone residenziali B; o in conseguenza ad aggiustamenti cartografici e/o rettifica di perimetri e lotti dovuti agli approfondimenti svolti con il Piano Attuativo .

Appartiene alla flessibilità la variante al P.R.G.C. per escludere le zone di nuova previsione che risultano non attuate e loro trasformazione in zona agricola, verde privato o altra destinazione compatibile;

Fa capo al campo della flessibilità l'individuazione di nuove zone omogenee C nelle aree definite dal Piano Struttura "aree di possibile urbanizzazione" (*Aree per possibili nuovi insediamenti R*) secondo i criteri definiti nel capitolo "aree di possibile urbanizzazione" (*Aree per possibili nuovi insediamenti R*) della presente relazione.

INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

Non sono consentite variazioni degli indici, del rapporto di copertura e delle altezze previste (altezza dei fronti, altezza massima).

Nelle schede dei P.R.G.C. si prevedono i gradi di flessibilità interni per la redazione del PRGC.

Nel rispetto della scheda è possibile intervenire anche con più Piani Attuativi nello stesso ambito, purché le infrastrutture siano comuni. Tale possibilità non costituisce variante al PRGC.

E' consentita la previsione della funzione commerciale al dettaglio di vicinato e di media struttura, fermo restando che in ogni zona C di espansione non potrà essere complessivamente superata la soglia di 1.500 mq. di superficie di vendita, sulla base di effettive esigenze legate al superamento di carenze riscontrabili nella zona in esame e sia dimostrato il superamento dei problemi di impatto ambientale ed in particolare in ordine alla soluzione dei problemi legati all'accessibilità e al parcheggio.

ZONA A VERDE PRIVATO

Tale zona corrisponde alle aree di pertinenza di immobili esistenti con caratteristiche ambientali che si intendono mantenere e potenziare.

ELEMENTI DI FLESSIBILITA'

PERIMETRO DI ZONA - Il perimetro della zona a verde privato potrà essere modificato entro il limite del 10% e quindi parti di tale zona potranno, qualora venga prevista una riduzione, essere trasformate in zona residenziale B, C, zona per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico e zona agricola E6, E4.3.

Nella *trasformazione delle* aree di Verde Privato dovrà essere tenuto presente l'obiettivo di mantenere chiaramente identificabile il tessuto edilizio originario (centri storici) dalle aree di recente edificazione tramite il riconoscimento, laddove corrisponda ad uno stato di fatto consolidato, delle aree a verde privato.

Nel caso in cui le zone VP vengano trasformate in zone B, al fine di conseguire l'obiettivo volto al rafforzamento dell'identità delle frazioni e della continuità con i sistemi insediativi esistenti, vanno rispettati i criteri urbanistici di contiguità, continuità e compattezza rispetto alle aree edificate degli insediamenti. Pertanto le nuove zone B conseguenti alla trasformazione del verde privato, vanno prioritariamente e prevalentemente ricercate all'interno delle aree urbanizzate indicate con il perimetro azzurro tratteggiato nella tavola "Aree edificate e aree urbanizzate", altresì nel rispetto dell'art. 33 delle norme di attuazione del PURG.

Possono essere individuate nuove aree a verde privato.

INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Nessuna flessibilità se non in ampliamento delle destinazioni d'uso ammesse.

ZONA A VERDE PRIVATO DI RISERVA VP* (AREE PER POSSIBILI NUOVI INSEDIAMENTI "R")

Sono le zone ad oggi prevalentemente agricole a ridosso dei centri abitati.

Il Piano riconosce queste aree come quelle per le quali, qualora ci siano i presupposti di variante, possano essere previste nuove edificazioni in coerenza con gli obiettivi e le strategie di PRGC.

Entro il Piano struttura sono state individuate con apposito perimetro le aree libere che nel futuro potranno essere oggetto di varianti atte ad aumentare la capacità insediativa o *ad applicare la flessibilità operativa*, risultando idonee rispetto alle strategie e agli obiettivi di

piano per il Sistema degli Insediamenti (*AREE PER POSSIBILI NUOVI INSEDIAMENTI "R"*). Tali aree sono inserite nelle tavole di zonizzazione all'interno della zona Verde privato di riserva (VP*).

ELEMENTI DI FLESSIBILITA'

PERIMETRO DI ZONA - Il perimetro della zona a verde privato di riserva potrà essere modificato entro il limite del 10% e quindi parti di tale zona potranno, qualora venga prevista una riduzione, essere trasformate in zona residenziale B, C, zona per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico e zona agricola E6, E4.4, E4.3., con i criteri di seguito elencati.

INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Nessuna flessibilità se non in ampliamento delle destinazioni d'uso ammesse.

Nell'applicazione della flessibilità operativa o nella redazione delle successive varianti si dovranno applicare i seguenti criteri, per coerenza rispetto agli obiettivi e strategie di piano:

- *perseguire la contiguità fisica delle nuove zone con gli insediamenti esistenti;*
- *perseguire la compattezza dell'edificato nelle frazioni;*
- *perseguire la continuità della struttura insediativa"*
- *L'espansione in tali aree dovrà assicurare la previsione, all'interno della stessa area R, degli standard aggiuntivi relativi a verde e parcheggi.*

Le zone R di via Bariglaria dovranno essere oggetto di variante complessiva unitaria che assicuri la qualità, i servizi e i collegamenti con le aree del Parco del Torre.

SISTEMA DELLE CENTRALITA'

ZONA PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Tale zona corrisponde alle aree interessate dai servizi pubblici o di uso pubblico (collettivi) esistenti o di progetto.

ELEMENTI DI FLESSIBILITA'

PERIMETRO DI ZONA - Il perimetro delle singole aree potrà essere modificato, verificato il soddisfacimento degli standard urbanistici, nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

L'eventuale ridimensionamento delle singole aree, operato all'interno del limite complessivo del 10%, fermo restando la necessità del soddisfacimento degli standard urbanistici di cui alla normativa regionale, dovrà comunque garantire un razionale utilizzo delle singole aree ed una loro riqualificazione ambientale.

Pertanto, qualora venga previsto un incremento della zona, potranno essere riclassificate in zona per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico parti di qualsivoglia zona.

Nel caso di riduzione della zona, le aree interessate alla riclassificazione saranno quelle contermini o legate alle necessità specifiche.

Per quanto riguarda i parcheggi di relazione, mantenendo come obiettivo prioritario quello dell'individuazione di tali attrezzature in posizioni strategiche anche all'interno delle zone edificate, che risultano le più carenti di tale tipo di attrezzatura, la loro ubicazione potrà essere variata alle seguenti condizioni:

- i nuovi parcheggi individuati in alternativa ad altri da eliminare dovranno avere complessivamente superficie uguale o superiore a quelli eliminati;
- la riclassificazione delle aree già destinate a parcheggi avverrà adeguandosi alle previsioni urbanistiche delle aree contermini in conformità alle indicazioni contenute nella presente relazione.

ZONE H

La zona corrisponde alle parti del territorio interessate da insediamenti commerciali di previsione ed esistenti.

ELEMENTI DI FLESSIBILITA'

PERIMETRO DI ZONA - L'estensione delle zone H – in coerenza con l'obiettivo di piano volto a mantenere e aumentare la qualità degli spazi commerciali lungo l'asse della Tresemane – può essere incrementata, fino al massimo del 10% della superficie di ciascuna zona, conformemente alle previsioni del Piano di settore del commercio e della normativa regionale del settore dell'attività commerciale, a svantaggio delle sole zone D, Di, VP e VP* contigue.

La variazione in riduzione potrà essere motivata o dalla verifica della insussistente necessità di nuove aree commerciali derivanti dai piani di settore, o da esigenze specifiche o dalla necessità di disporre di nuove aree per opere pubbliche.

DESTINAZIONI D'USO, INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI URBANISTICOEDILIZIE

Gli indici, i parametri e le prescrizioni urbanistico edilizie potranno essere modificate al fine di assicurare un pieno utilizzo a fini produttivi della zona, purché rimangano inalterate le seguenti prescrizioni :

- . rapporto di copertura max 50%
- . distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti nei nuovi edifici destinati a residenza permanente min. 10.00 m.;

SISTEMA DELLA PRODUZIONE

ZONE D e Di

La zona corrisponde alle parti del territorio interessate da insediamenti produttivi e dell'innovazione di previsione ed esistenti.

ELEMENTI DI FLESSIBILITA'

PERIMETRO DI ZONA -- Il perimetro di tali zone potrà essere variato entro il limite del 10% della superficie complessiva della zona *a scapito delle zone dell'ambito della produzione tradizionale (D); ambito dell'innovazione (Di); ambito del Commercio (H); zone di Verde privato (Vp).*

La variazione in riduzione potrà essere motivata o dalla verifica della insussistente necessità di nuove aree per insediamenti produttivi e dell'innovazione o dalla necessità di disporre di nuove aree per opere pubbliche.

DESTINAZIONI D'USO, INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI URBANISTICOEDILIZIE

La normativa relativa alle destinazioni d'uso dovrà sempre prefiggersi come obiettivo primario quello di verificare, la compatibilità ambientale dei nuovi insediamenti e/o delle riconversioni degli insediamenti esistenti.

Gli indici, i parametri e le prescrizioni urbanistico edilizie potranno essere modificate al fine di assicurare un pieno utilizzo a fini produttivi della zona, purché rimangano inalterate le seguenti prescrizioni :

- | | |
|--|---------------|
| – rapporto di copertura | max 50% |
| – distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti residenziali nei nuovi edifici | min. 10.00 m. |

SISTEMA DELLA MOBILITA'

VIABILITA'

La classificazione del piano relativa alla viabilità potrà subire modifiche sia in base a variazioni legislative a livello nazionale e regionale sia in base a esigenze di collegamento tra comuni contermini.

In particolare sono consentite

- 1) - modifiche ed integrazioni ai tracciati della viabilità veicolare evidenziati dal P.R.G.C. e nel rispetto dei progetti definitivi d'intervento.
- 2) - modifiche ed integrazioni ai tracciati ciclabili evidenziati dal P.R.G.C. e nel rispetto di progetti generali e/o definitivi di intervento.
- 3) - previsione di nuove aree a parcheggio pubblico per sopperire a carenze riscontrate e sulla base di un progetto organico di riassetto funzionale.

SCHEDE PIANI ATTUATIVI

Rientra nella flessibilità del piano l'ampliamento, la riduzione o la modifica del perimetro dei piani attuativi per un adeguamento alla situazione catastale aggiornata. Possono inoltre essere identificati sub-ambiti nuovi o diversi ed essere inserite modifiche al disegno con una variazione delle quantità indicate; tali modifiche devono comunque assicurare il soddisfacimento degli standard urbanistici complessivi di piano e, per ogni zona omogenea interna al piano attuativo, devono rispettare i limiti definiti per le singole zone nella presente relazione di flessibilità.

TABELLA SINTETICA

SISTEMA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO

ZONA	flessibilità in relazione alla quantità complessiva delle superfici previste (%)	Ampliamento a scapito di:	Superficie di piano (mq)
ZONA E	10% della superficie complessiva	Tutte le zone di piano ad esclusione di ARIA, Corsi d' Acqua, A1, A7	5.714.642
ARIA n.15	Non ammessa		
CORSI d' ACQUA	10% solamente in ampliamento	Rispetto a qualsivoglia area contermina	
VISUALI di PREGIO	Ampliamento o aggiunta di nuove visuali	Non è ammessa la riduzione o l'eliminazione	

SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

ZONA	flessibilità in relazione alla quantità complessiva delle superfici previste (%)	Ampliamento a scapito di:	Superficie di piano (mq)
ZONA A	Il perimetro della Zona A, mediante il piano attuativo di iniziativa pubblica, potrà subire limitate e circostanziate modifiche non eccedenti il 5% della superficie di zona, per l'adeguamento e la rettifica dei confini di proprietà, o per escludere singoli edifici che, sulla base di specifici e documentati approfondimenti effettuati nel piano attuativo, si rivelassero privi di caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche e a condizione che l'esclusione garantisca la conservazione delle specificità urbanistiche della Zona A.	Tutte le zone di piano ad esclusione di ARIA, Corsi d' Acqua, A1, A7	351.750
ZONA A1	Non ammessa		
ZONA A7	Non ammessa		
ZONA B	10% della superficie complessiva	<i>Verde privato (Vp) e Verde privato di riserva (Vp*); Agricole consolidate (E6).</i>	2.461.236
ZONA C	10% della superficie complessiva (in riferimento al perimetro di ciascun ambito).	<i>Verde privato (Vp) e Verde privato di riserva (Vp*); Agricole consolidate (E6); Zone residenziali (B).</i>	453.545
ZONA Vp	10% della superficie complessiva	Tutte le zone di piano ad esclusione di ARIA, Corsi d' Acqua, A1, A7	235.356
ZONA Vp*	10% della superficie complessiva	Tutte le zone di piano ad esclusione di ARIA, Corsi d' Acqua, A1, A7	273.592

SISTEMA DELLE CENTRALITÀ

ZONA	flessibilità in relazione alla quantità complessiva delle superfici previste (%)	Ampliamento a scapito di:	Superficie di piano (mq)
Attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico (Sp, Sc, Si, Sa, Sv)	10% della superficie complessiva	Tutte le zone di piano ad esclusione di ARIA, Corsi d'Acqua, A1, A7	769.473
ZONA H	10% della superficie complessiva (in riferimento a ciascuna zona)	<i>Zone dell'ambito della produzione tradizionale (D); ambito dell'innovazione (Di); zone di Verde privato (Vp) e Verde privato di riserva (Vp*) contigue.</i>	681.118

SISTEMA DELLA PRODUZIONE

ZONA	flessibilità in relazione alla quantità complessiva delle superfici previste (%)	Ampliamento a scapito di:	Superficie di piano (mq)
ZONA D + Di	10% della superficie complessiva	<i>Zone dell'ambito della produzione tradizionale (D); ambito dell'innovazione (Di); ambito del commercio (H); zone di Verde privato (Vp).</i>	1.246.141