

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**  
**VARIANTE n°70 al PRGC**



**RELAZIONE**

**progettista:**

**Pian. Flavio Camatta**

viale Venezia, 86  
Fontanafredda (PN) 33074

aprile 2016

## 1. PREMESSA

Il Comune di Azzano Decimo ( PN ) è dotato di P.R.G.C. adeguato alla L.R. n°52/91 e succ. modif. ed integr. con Variante n°15 approvata con Del. C.C. n°1 del 12/01/1999 e resa esecutiva a seguito di pubblicazione sul B.U.R. n°29 del 21.07.1999.

Nel periodo successivo sono state introdotte numerose varianti, fra cui le più importanti costituite da quelle identificate con n. 30 e 31, che hanno interessato modifiche azzonative diffuse e la revisione del dimensionamento di Piano e la Variante n°34, approvata con Del. C.C. n°33 del 31/05/2006, che ha riguardato soprattutto la reiterazione dei vincoli espropriativi e procedurali.

Tale Variante è stata oggetto di conferma di esecutività con Delibera di Giunta Regionale n°2497 del 20 ottobre 2006 ed è entrata in vigore a seguito di pubblicazione sul BUR n°45 del 08/11/2006.

Inoltre, vanno citate le Varianti n°37 (approvata con Del. C.C. n°51 del 19 dicembre 2007 ed esecutiva a seguito di pubblicazione sul BUR n°58 del 2 agosto 2007) e n°38 (approvata con Del. C.C. n°111 del 27 dicembre 2007 ed esecutiva a seguito di pubblicazione sul BUR n°25 del 18 giugno 2008) con le quali sono state prese in considerazione ed in parte soddisfatte le numerose richieste avanzate dai cittadini, per quanto attiene al settore della residenza, e dalle attività economiche, con particolare riguardo alla distribuzione delle zone commerciali.

Altra variante di un certo peso per la pianificazione comunale è stata la Variante generale n°49 al PRGC, redatta sulla scorta delle Direttive impartite dal Consiglio Comunale con Delibera n°57 del 30/06/09, esecutiva, a seguito pubblicazione sul BUR n°32 del 10.08.2011, del Decreto di conferma di esecutività da parte della Direzione centrale regionale della pianificazione territoriale, ha provveduto ad una revisione del Piano Struttura, all'aggiornamento normativo ed all'introduzione degli istituti della perequazione e compensazione urbanistica, per sopperire alla sempre più accentuata carenza di risorse finanziarie, rendendo compartecipe l'operatore privato nel perseguimento di obiettivi di interesse generale.

Successivamente, con propria Delibera n°26 del 20 marzo 2012 il Comune di Azzano Decimo ha adottato la Variante n°57 al PRGC, finalizzata alla reiterazione dei vincoli procedurali ed espropriativi ed alla introduzione di una consistente quantità di modifiche puntuali collegate a specifiche richieste avanzate dai cittadini e ritenute ammissibili dall'amministrazione.

La Variante, sulla base di proprio atto di indirizzo assunto dalla Giunta Comunale, viene

revocata contestualmente all'adozione della Variante n°62, in quanto ritenuta non confacente agli obiettivi di programmazione del territorio che la nuova amministrazione comunale, insediatasi a seguito delle elezioni amministrative del maggio 2012, intende perseguire.

La variante n° 62, approvata Consiglio Comunale con Delibera n° 102 del 28/12/2012, esecutiva, a seguito pubblicazione sul BUR n° 5 del 30.01.2013, ha avuto come obiettivo la sola reiterazione dei vincoli, rimandando ad una successiva variante la valutazione delle modifiche derivanti dalle richieste puntuali dei privati cittadini contenuti nella variante n° 57 revocata.

Infine si menziona la variante n°66, approvata con Del. C.C. n°82 del 18/12/2013 ed esecutiva a seguito pubblicazione sul BUR n°5 del 29/01/2014.

La Variante ha assunto come obiettivo principale l'esame e l'introduzione nel P.R.G.C. di tutte le richieste presentate dai cittadini in linea con gli obiettivi di programmazione dell'amministrazione comunale, successivamente all'approvazione della Variante n°49.

## 2. DIRETTIVE

Con Del. C.C. n°20 del 19.05.2011 sono state approvate le nuove Direttive per la formazione di una o più Varianti allo strumento urbanistico generale.

Le suddette Direttive individuano come obiettivi prioritari della pianificazione urbanistica comunale:

- a) *la reiterazione dei vincoli con particolare riguardo a:*
  - *vincoli urbanistici preordinati all'esproprio per la realizzazione di attrezzature e servizi collettivi;*
  - *vincoli urbanistici preordinati all'esproprio per la realizzazione di infrastrutture stradali (viabilità, piste ciclabili, percorsi pedonali);*
  - *vincoli urbanistici procedurali relativi alla predisposizione di strumenti attuativi;*
  - *valutazione sulla conferma di ambiti previsti ma mai attuati;*
- b) *l'introduzione di eventuali ulteriori nuovi vincoli necessari per il soddisfacimento del fabbisogno di servizi collettivi, con particolare riguardo all'edilizia scolastica, alle attrezzature sportive, al verde attrezzato ed ai parchi urbani. Verifica della possibilità di concentrare lo standard di verde delle lottizzazioni in aree di dimensione congrua, rinunciando ai "ritagli" di utilizzo limitato e gestione onerosa;*
- c) *revisione delle norme tecniche, sia per aggiornarle rispetto alle nuove disposizioni legislative comunitarie, nazionali e regionali subentrate, sia per caratterizzarle rispetto ad altri strumenti di gestione dell'attività edilizia (regolamento edilizio);*
- d) *coordinamento delle scelte di Piano con gli strumenti di programmazione settoriale (commercio, mobilità, ecc.);*
- e) *utilizzo, in forma estensiva, degli istituti della perequazione e compensazione urbanistica, per sopperire alla sempre più accentuata carenza di risorse finanziarie rendendo compartecipe l'operatore privato nel perseguimento di obiettivi di interesse generale;*
- f) *informatizzazione ed aggiornamento cartografico e grafico del PRGC, per consentire una gestione più agevole dello strumento da parte degli uffici comunali, dei professionisti, degli operatori e, in generale, degli utenti;*
- g) *revisione del Piano Struttura, della Relazione sugli Obiettivi e Strategie, nonché della Relazione di Flessibilità, in coerenza con i principi enunciati al precedente capitolo 4, e tenendo conto della revisione del fabbisogno abitativo calcolato con la*

*variante n°49, eventualmente adeguando il calcolo della capacità insediativa teorica anche attraverso la revisione e l'aggiornamento delle schede quantitative dei dati urbanistici e territoriali e della relazione con l'indicazione motivata dei limiti di flessibilità, consentendo l'incremento di aree destinate alle funzioni di piano fino al 20 per cento ai sensi dell'art. 63bis, comma 7, lettera b), punto 1), della LR n°05/2007, in relazione alla quantità complessiva delle superfici previste per le diverse funzioni, attuabile anche con più interventi successivi. Tale eventuale revisione dovrà garantire una gestione organica della flessibilità di piano e tenere conto degli obiettivi già realizzati e non con la variante n°49;*

- h) perseguimento di scelte pianificatorie compatibili con l'obiettivo della sostenibilità ambientale, adeguando conseguentemente i criteri di utilizzazione del suolo, sia per nuove funzioni che per il riuso di aree dismesse, il calcolo del fabbisogno abitativo, della capacità insediativa teorica e dello standard di attrezzature e servizi collettivi;*
- i) introduzione di disposizioni finalizzate ad agevolare forme di autocostruzione;*
- j) promozione di iniziative nel settore del social housing, prioritariamente attraverso interventi di riqualificazione urbana;*
- k) ricognizione delle zone agricole e valutazione della compatibilità degli insediamenti esistenti con funzione impropria, definendo criteri e modalità di riconversione ed utilizzo del patrimonio edilizio esistente;*
- l) introduzione di disposizioni finalizzate al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili ed all'innalzamento della qualità nelle costruzioni;*
- m) valutazione delle istanze presentate dai cittadini, introducendo le modifiche ritenute coerenti con i principi generali sopra enunciati;*
- n) sostegno di iniziative imprenditoriali di rilevante interesse anche sovracomunale per il rilancio economico della zona comprendenti attività di supporto al produttivo, commerciali, ricettive e di interesse generale.*

La presente Variante n°70 rispetta gli indirizzi programmatici fissati con le Direttive summenzionate e sviluppa le tematiche relative alle lettere b) (adeguamento del vincolo di allargamento stradale per assicurare la conformità di un progetto di opera pubblica); e) (applicazione di forme di compensazione urbanistica/ cessione di diritti volumetrici per favorire l'esecuzione di opere pubbliche); ed n) (sostegno ad iniziative imprenditoriali : riutilizzo dell'ex macello).

Come noto, con l'entrata in vigore della L.R. 21/2015, la relazione di flessibilità di Piano è

divenuta inefficace ed ogni riferimento ad essa si intende superato dalle subentrate disposizioni di cui agli artt. 3, 4 e 5 della Legge.

### **3. CONTENUTI DELLA VARIANTE N° 70 AL P.R.G.C.**

La Variante n°70 interessa i seguenti punti :

#### **1) NUOVA PISTA CICLABILE LUNGO VIA C. MONTICCO, VIA VALLARES, VIA MORES DI SOPRA**

Il Comune di Azzano Decimo ha in corso il progetto per la realizzazione di una nuova pista ciclo-pedonale che interessa le vie Capitan Monticco, Vallares e Mores di Sopra.

L'opera costituisce tratto di un più vasto programma di percorsi ciclo-pedonali finalizzati a collegare le strutture scolastiche del capoluogo con il teatro e gli impianti sportivi.

La Variante definisce compiutamente le previsioni di allargamento stradale, individuando le aree private oggetto di acquisizione.

Contestualmente viene ridefinita indicativamente, all'interno del sedime stradale di progetto, la posizione del simbolo grafico che rappresenta detti percorsi.

#### **2) CORREZIONE ERRORE CARTOGRAFICO**

Il P.R.G.C. classifica le zone produttive in varie Z.T.O, tra cui le zone D3,1 (aree ed insediamenti produttivi esistenti confermati) e la zona D3,2 (insediamenti singoli sparsi esistenti). Nelle tavole di zonizzazione queste due tipologie di aree sono caratterizzate dallo stesso retino e sono distinte l'una dall'altra attraverso un'etichetta di testo.

Nell'area oggetto di variante tale testo non permette di individuare con chiarezza di quale area trattasi in quanto l'etichetta di testo riporta solo la dicitura "D3". E' evidente che si tratta di un errore materiale, in quanto tale area, visto il contesto in cui è inserita (zona industriale di Azzano) è da considerarsi zona D3,1 (aree ed insediamenti produttivi esistenti confermati). Per questo vengono modificate le tavole di zonizzazione indicando la dicitura corretta "D3,1".

#### **3) INDIVIDUAZIONE DI NUOVA ZONA D3,1**

Il Comune di Azzano Decimo è proprietario di una struttura destinata alla macellazione di animali, realizzata negli anni '90 del secolo scorso, sul sedime di un precedente macello costruito nel 1955.

L'immobile e l'area di sedime ricadono in un ambito, classificato come zona per attrezzature e servizi, che comprende vari impianti tecnologici quali : il magazzino

comunale, la sede della protezione civile, la piazzola ecologica, nonché il sito dell'ex discarica per inerti, attualmente esaurita e dismessa.

L'attività di macellazione è cessata nel 2006 e l'immobile è stato locato ad un'azienda privata che opera nel settore della lavorazione e alla conservazione delle carni, provvedendo in altro sito alla macellazione.

Stante la tipologia dell'attività, a carattere prettamente produttivo ed a gestione privata, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno riclassificare l'area in una zona più consona, ovvero in zona D3,1.

Per le peculiarità dell'attività in essere, viene predisposta una scheda che fissa limiti di edificazione ed utilizzazione della struttura ed interventi di mitigazione paesaggistica specifici.

Al fine di individuare sulle tavole di zonizzazione di P.R.G.C. la zona D3,1 soggetta a scheda viene inserito il simbolo \* in cartografia ed aggiunta sulle norme tecniche di attuazione "Le aree individuate con il simbolo \* nelle tavole di zonizzazione sono soggette a scheda normativa".

#### **4) MODIFICHE NORMATIVE RIGUARDANTI LE ZONE B1 e B2**

Il punto di Variante n.1 viene completato dalle disposizioni normative che favoriscono l'acquisizione gratuita delle aree destinate a viabilità attraverso la cessione di diritti volumetrici.

Le vigenti norme di PRGC prevedono agli artt. 14.3 (zona B1 – residenziale di saturazione semintensiva), 15.2 (zona B2,a – residenziale di completamento estensiva) e 15 bis.2 (zona B2,b – residenziale di completamento di nuclei edificati a bassa densità) la seguente disposizione :

*"Il sedime delle strade di previsione di PRGC contribuisce all'indice di fabbricabilità fondiaria se i proponenti dell'intervento di trasformazione cedono gratuitamente al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire il sedime stesso."*

Al fine di rendere possibile, oltre che la cessione a titolo gratuito, da parte dei proprietari delle aree, anche la situazione inversa, ovvero l'acquisizione da parte del Comune, in occasione della realizzazione di progetti di opere pubbliche, si prevede di rivedere la norma precedentemente esposta come segue :

*"In alternativa all'acquisizione con procedura espropriativa delle aree destinate a nuova viabilità, allargamenti stradali, percorsi ciclo-pedonali o parcheggi, indicati nella*



*zonizzazione di PRGC con retino grigio, il Comune può concordare con i proprietari l'acquisizione a titolo gratuito delle aree medesime a fronte del trasferimento di diritti edificatori a favore delle particelle catastali afferenti.*

*L'entità dei diritti edificatori sarà pari al prodotto dell'indice di fabbricabilità fondiaria della zona residenziale afferente moltiplicato per la superficie oggetto di cessione gratuita.*

*Il trasferimento dei diritti edificatori al proprietario delle aree avverrà contestualmente alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree destinate ad opere stradali, mediante atto pubblico registrato e trascritto, nel quale verrà fissato il termine non superiore ad anni 15 per l'utilizzo dei suddetti diritti edificatori.*

*Parimenti, i proprietari di aree destinate dal PRGC a nuova viabilità, allargamenti stradali, percorsi ciclo-pedonali o parcheggi, possono proporre al Comune, contestualmente al rilascio di titolo abilitativo edilizio per interventi di rilevanza urbanistica, la cessione a titolo gratuito delle suddette aree, a fronte del trasferimento sulle aree afferenti di diritti edificatori determinati con le modalità precedentemente indicate.”*

I diritti volumetrici originati dalla cessione gratuita delle aree non costituiscono volumetria aggiuntiva al dimensionamento di Piano, in quanto già individuati nella tabella Allegato 2 della vigente NTA “Calcolo e assegnazione dei volumi di compensazione”.

Azzano Decimo, aprile 2016

IL PROGETTISTA