



LIMITI DI FLESSIBILITÀ

Pasian di Prato 15.12.2014

Il tecnico comunale pianificatore
(arch. Ugo Giambanco)

Area tecnico manutentiva/Servizio Urbanistica
Responsabile del servizio : geom. Flavio Picco
Via Roma n. 46, 33037 Pesian di Prato

INDICE

1. Considerazioni generali e analisi delle modifiche della variante..... 1
2. Rispetto dei limiti di flessibilità e conclusioni.....1

1. CONSIDERAZIONI GENERALI E ANALISI DELLE MODIFICHE DELLA VARIANTE

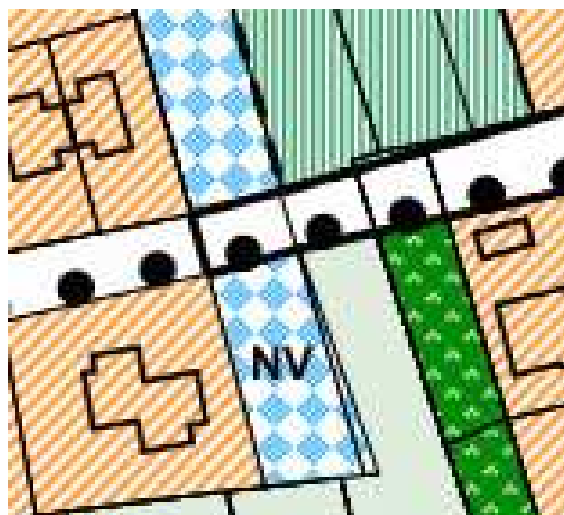
Nella L.R. 23 febbraio 2007, n. 5 “Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio” all'art. 63 comma 5 lettera a) viene precisato che i Comuni, nelle more dell'adeguamento al Piano Territoriale Regionale, possono adottare esclusivamente varianti non sostanziali agli strumenti urbanistici che non siano in contrasto con il PTR stesso. Le varianti non sostanziali sono definite dall'art. 17 del D.P.Reg. 20 Marzo 2008 n. 086/Pres.” Regolamento di attuazione della Parte I urbanistica, ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5.”, che annovera nella sua casistica il rispetto del limite di flessibilità indicato nella relazione al Piano Regolatore vigente.

Per valutare il rispetto o meno dei limiti di flessibilità stabiliti nel P.R.G.C. è utile intanto elencare le modifiche che si apportano con la variante , secondariamente individuare le Zone omogenee interessate, riportare le prescrizioni di flessibilità relative e in ultimo verificare o meno il rispetto dei limiti.

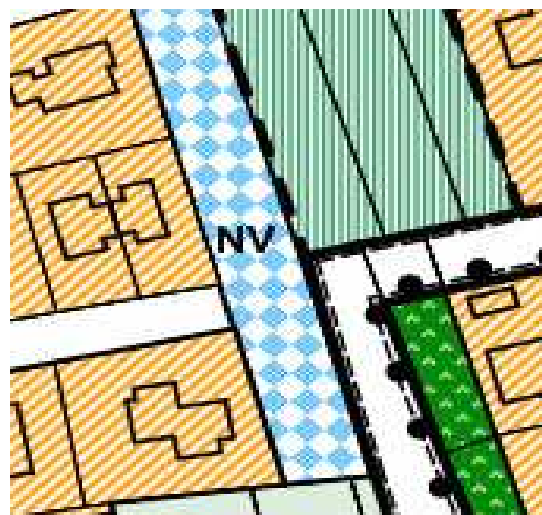
Ricordiamo pertanto che le modifiche proposte sono:

- 1) ampliare la Zona S “per servizi e attrezzature collettive”/sottozona S5 “perverde, sport e spettacoli all'aperto”/NV “verde elementare” sita alla fine delle traversa sud di via Gemona a scapito del prolungamento della stessa, che viene anche escluso dal perimetro del comparto C1;
- 2) includere nel perimetro del comparto “BC2” una “viabilità prevista” della larghezza di ml. 10,00, a doppio senso di marcia;
- 3) eliminare la pista ciclabile lungo Via Gemona e la sua traversa sud;
- 4) inserire un nuovo asse viario dotato di pista ciclabile con origine in via Nogaredo e interno al comparto “C1” , con conseguente estensione del perimetro del comparto;
- 5) reiterazione per cinque anni del vincolo procedurale di assoggettamento a piano particolareggiato del medesimo comparto C1;
- 6) trasformare la viabilità di accesso entro il comparto “C1” con un allargamento per complessivi ml. 2,50 , portando la larghezza complessiva a ml. 11,50, il tutto al fine di consentire una agevole realizzazione dei marciapiedi, del tratto veicolare e della pista ciclabile. Per fare ciò vengono intaccate piccolissime parti di parte dei Zona “B di completamento”/sottozona“B3 estensiva” e parte di Zona “V verde privato”.

Passiamo in rassegna le singole modifiche.



Stato di fatto



Variante

Un'area attualmente adibita ad allargamento stradale, dalla superficie di circa mq.115 e interna al comparto C1 viene trasformata in Zona S "per servizi e attrezzature collettive"/sottozona S5 "per verde, sport e spettacoli all'aperto"/NV "verde elementare", : Dobbiamo pertanto dobbiamo le norme sui limiti di flessibilità riportate nell'elaborato del Piano Regolatore " Obiettivi. Strategie. Limiti di Flessibilità" sia relative alla Zona C "di espansione" si relative alla Zona S "per servizi e attrezzature collettive" che alla Viabilità di quartiere ed in particolare:

2. INSEDIAMENTI PREMINENTEMENTE RESIDENZIALI

2.3. Limiti di flessibilità

2. La zona C:

- a) è **riducibile, di non più del 10% complessivamente**, oltre trasformazione in zona B di zona C totalmente o parzialmente edificata nei termini previsti dal Pur. La riduzione non costituente trasformazione in zona B può essere compensata con incremento di zona C altrove;
- b) è incrementabile, di non più del 10% complessivamente, oltre compensazione di zona C soppressa o trasformata in zona per insediamenti altra. L'incremento anche compensativo è realizzato in area di insediamento preminentemente residenziale esistente o prevedibile o presso questi o insediamento preminentemente residenziale previsto. L'incremento non compensativo è ammesso:
 - 1) del 50% di ogni singolo ambito di Prp in ogni tempo per adeguamento a stato di luoghi o di proprietà o per fini di interesse pubblico;
 - 2) indipendente dal limite di cui al punto 1) solo di iniziativa pubblica dopo saturazione per almeno 1/8 di almeno il 50% della superficie fondiaria complessiva di zona C.

Negli ambiti privi di Prp è assunta convenzionalmente una superficie fondiaria pari alla superficie territoriale diminuita della superficie corrispondente ad aree per opere di urbanizzazione previste dal Prg;

c) è modificabile di sottozona secondo stato di fatto e vocazione di area. Nella sottozona nuova l'indice di fabbricabilità e il rapporto di copertura non possono superare né gli indici previgenti né gli indici massimi tra quelli già previsti della sottozona nuova

3. SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

3.3. Limiti di flessibilità:

1. **La zona S:**

a) è *riducibile, di non più del 10% complessivamente, purchè siano rispettati gli standards urbanistici regionali. La riduzione può essere compensata con incremento di zona S altrove;*

b) è incrementabile, di non più del 10% complessivamente, oltre compensazione di zona S soppressa o trasformata in zona per insediamenti altra, anche per costituire tipologie nuove;

c) è *modificabile di sottozona e di servizio o attrezzatura, anche per costituire tipologie nuove, purchè siano rispettati gli standards urbanistici regionali.*

2. *Le destinazioni d'uso di zona S sono modificabili per inserire opere complementari e compatibili.*

3. *Le disposizioni particolari di zona S sono modificabili per necessità funzionale, miglioramento ambientale o adeguamento a stato dei luoghi*

14. VIABILITA' DI QUARTIERE - SOTTOPASSI PEDONALI.

14.3. Limiti di flessibilità:

1. *Sono ammesse modifiche e integrazioni di viabilità di quartiere per:*

a) *adeguamento a stato di fatto;*

b) *spostamenti di tracciato;*

c) *trasformazione o adeguamento di intersezioni;*

d) *rettifica di curve;*

e) *realizzazione di rotatorie;*

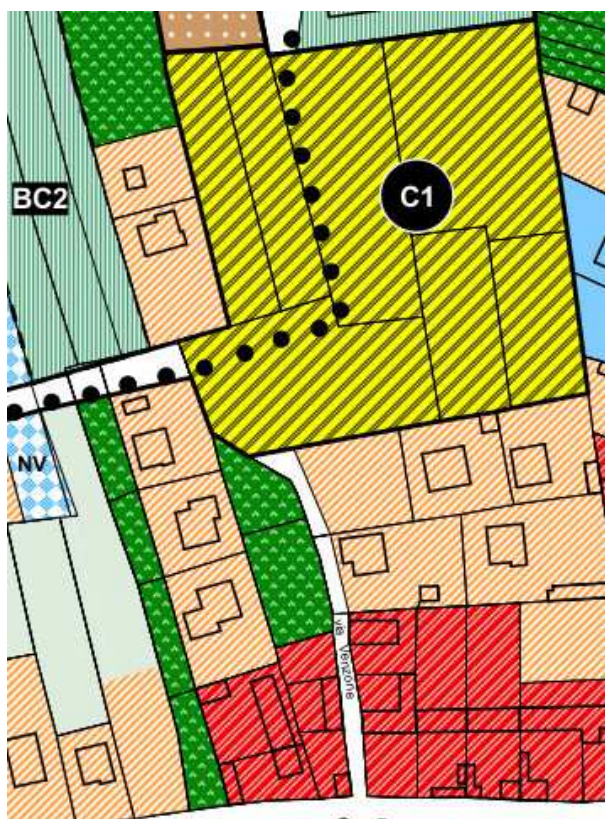
f) *inserimento o soppressione di tratti di lunghezza fino a metri 400, e più se in Prp;*

g) *adeguamento di caratteristiche tecniche;*

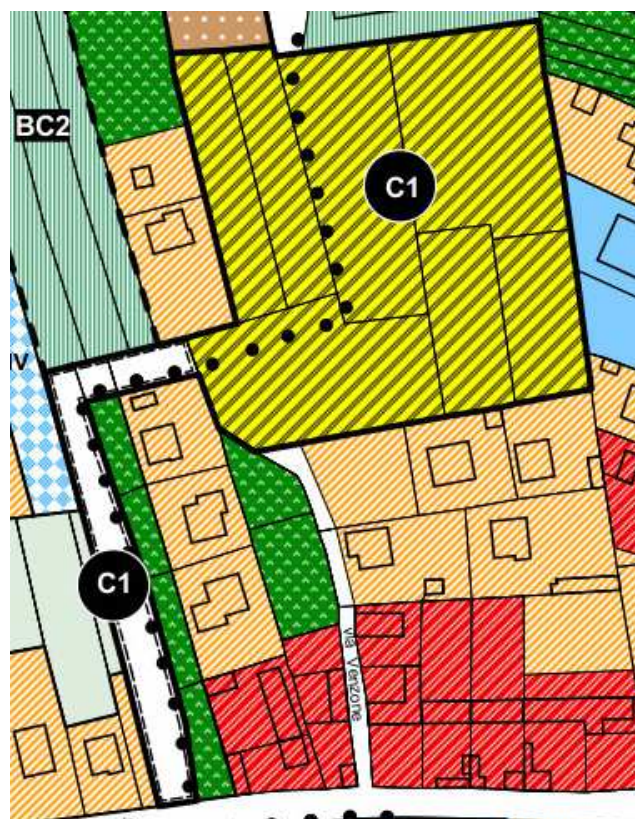
h) *realizzazione di opere di servizio e arredo;*

i) *trasformazione di viabilità prevista in viabilità esistente, dopo realizzata.*

Alla luce delle condizioni evidenziate in grassetto, della superficie di modifica di mq. 115, di quella del territorio comunale adibita a Zona C che ammonta a mq. 242.277, di quella adibita a Zona S che ammonta a mq. 369.582, si può certamente dire che la modifica in argomento **rispetta ampiamente** i limiti di flessibilità concessi dal Piano.



Stato di fatto



Variante

Per verificare se l'inclusione nel perimetro del comparto "BC2" di una "viabilità prevista" della larghezza di ml. 10,00, a doppio senso di marcia, incida o meno sui limiti di flessibilità, serve riportare i medesimi e verificare.

2. INSEDIAMENTI PREMINENTEMENTE RESIDENZIALI

2.3. Limiti di flessibilità:

1. La zona B:

a) è riducibile, di non più del 10% complessivamente, per trasformazione in:

- 1) zona per insediamenti diversa. Per zona B1 la zona per insediamenti diversa può essere solo zona A, se non per parti unite a insediamenti esistenti classificati diversamente prive di specifico interesse storico-documentale ;
- 2) zona per servizi ed attrezzature collettive, viabilità, ferrovia e acqua;
- 3) zona agricola o di verde privato, solo aree libere da edifici.

La riduzione può essere compensata con incremento di zona B altrove;

b) è incrementabile, di non più del 5% complessivamente, oltre trasformazione di zona A ove ammessa e di zona C totalmente o parzialmente edificata nei termini previsti dal Pur, e oltre compensazione di zona B soppressa o trasformata in zona per insediamenti altra. L'incremento anche compensativo è realizzato presso zone A, B o C esistenti;

c) è modificabile di sottozona, rispettandosi l'articolazione prevista in strategie. La zona B1 è modificabile in zona B diversa solo per parti unite a insediamenti esistenti classificati zona B diversa prive di specifico interesse storico-documentale

Come si può constatare la modifica 2) **non va a incidere** minimamente sui limiti di flessibilità



Stato di fatto

Variante

Eliminare la pista ciclabile lungo Via Gemona e la sua traversa sud. Come si può chiaramente vedere nelle tavole grafiche, in realtà trattasi di uno spostamento di percorso da via Gemona e dalla sua laterale mediana al nuovo asse ascendente da Via Nogaredo e incluso nel comparto C1. Riportiamo i limiti di flessibilità, tratti sempre dall'elaborato del Piano Regolatore "Obiettivi. Strategie. Limiti di Flessibilità", che sono i seguenti:

15. PERCORSI CICLABILI

15.3. Limiti di flessibilità:

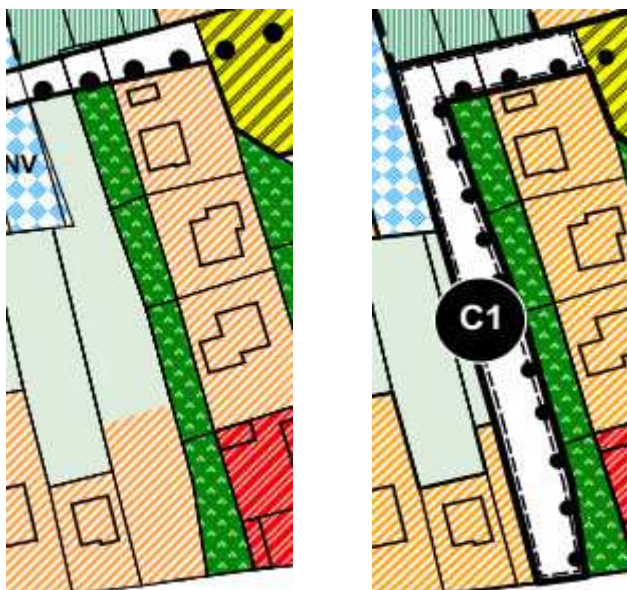
1. Sono ammesse modifiche e integrazioni di percorsi ciclabili per:

- a) (soppressa);
- b) adeguamento a stato di fatto;
- c) spostamenti di tracciato;**
- d) trasformazione o adeguamento di intersezioni;
- e) rettificazione di curve;
- f) inserimento e soppressione di tratti di lunghezza fino a metri 2.000, e più se in Prp, purché siano assicurati comunque i servizi urbano e turistico, e sia mantenuto il collegamento intercomunale;
- g) adeguamento di caratteristiche tecniche;

h) realizzazione di opere di servizio e arredo;

i) trasformazione di percorso previsto in percorso esistente, dopo realizzato

La modifica 3) **rispetta pienamente** i limiti di flessibilità



Stato di fatto

Variante

Inserimento di un nuovo asse viario dotato di pista ciclabile con origine in via Nogaredo e interno al comparto "C1", con conseguente estensione del perimetro del comparto. L'estensione complessiva del comparto è di mq. 1545 e avviene anche a scapito di parte di una Zona "E6R – di interesse agricolo di rispetto" per mq 1025 e di una Zona "B3 di completamento estensiva" per mq. 405.

Quindi bisogna riportare i limiti di flessibilità di tutte e tre le Zone interessate e verificare l'ammissibilità della modifica.

2. INSEDIAMENTI PREMINENTEMENTE RESIDENZIALI

2.3. Limiti di flessibilità

2. La zona C:

- a) è riducibile, di non più del 10% complessivamente, oltre trasformazione in zona B di zona C totalmente o parzialmente edificata nei termini previsti dal Pur. La riduzione non costituente trasformazione in zona B può essere compensata con incremento di zona C altrove;
- b) è incrementabile, di non più del 10% complessivamente, oltre compensazione di zona C soppressa o trasformata in zona per insediamenti altra. L'incremento anche compensativo è realizzato in area di insediamento preminentemente residenziale esistente o prevedibile o presso questi o insediamento preminentemente residenziale previsto. L'incremento non compensativo è ammesso:
 - 1) del 50% di ogni singolo ambito di Prp in ogni tempo per adeguamento a stato di luoghi o di proprietà o per fini di interesse pubblico;

- 2) indipendente dal limite di cui al punto 1) solo di iniziativa pubblica dopo saturazione per almeno 1/8 di almeno il 50% della superficie fondiaria complessiva di zona C. Negli ambiti privi di Prp è assunta convenzionalmente una superficie fondiaria pari alla superficie territoriale diminuita della superficie corrispondente ad aree per opere di urbanizzazione previste dal Prg;
- c) è modificabile di sottozona secondo stato di fatto e vocazione di area. Nella sottozona nuova l'indice di fabbricabilità e il rapporto di copertura non possono superare né gli indici previgenti né gli indici massimi tra quelli già previsti della sottozona nuova

8. AREE DI INTERESSE AGRICOLO

8.3 Limiti di flessibilità:

1. Le zone E6 e E6 R:

a) sono riducibili per:

1) opere di interesse pubblico;

2) incremento di zone diverse; la zona E6 R è riducibile, di non più del 10% complessivamente;

b) sono incrementabili. L'incremento di zone E6 e E6R è ammesso per riduzione di zone per insediamenti o infrastrutture;

c) sono modificabili di sottozona secondo stato di fatto e vocazione. La zona E6R è modificabile, di non più del 10% complessivamente.

2. Le destinazioni d'uso di zone E6 e E6 R sono modificabili per escludere o limitare opere diverse da agricole o per inserire opere pubbliche, eventualmente localizzate.

3. Le altezze di zone E6 e E6 R sono incrementabili, di non più del 20%.

4. Le disposizioni particolari per:

a) piani di riordino fondiario;

b) progetti per opere di infrastrutturazione agraria, difesa del suolo, difesa di esondazioni, riordino fondiario e riassetto territoriale;

sono modificabili per migliorare la tutela del paesaggio

2. INSEDIAMENTI PREMINENTEMENTE RESIDENZIALI

2.3. Limiti di flessibilità:

1. La zona B:

a) è riducibile, di non più del 10% complessivamente, per trasformazione in:

1) zona per insediamenti diversa. Per zona B1 la zona per insediamenti diversa può essere solo zona A, se non per parti unite a insediamenti esistenti classificati diversamente prive di specifico interesse storico-documentale;

2) zona per servizi ed attrezzature collettive, **viabilità**, ferrovia e acqua;

3) zona agricola o di verde privato, solo aree libere da edifici.

La riduzione può essere compensata con incremento di zona B altrove;

b) è incrementabile, di non più del 5% complessivamente, oltre alla trasformazione di zona A ove ammessa e di zona C totalmente o parzialmente edificata nei termini previsti dal Pur , e oltre compensazione di zona B soppressa o trasformata in zona per insediamenti altra. L'incremento anche compensativo è realizzato presso zone A, B o C esistenti;

c) è modificabile di sottozona, rispettandosi l'articolazione prevista in strategie.

La zona B1 è modificabile in zona B diversa solo per parti unite a insediamenti esistenti classificati zona B diversa prive di specifico interesse storico-documentale.

Considerate le condizioni evidenziate in grassetto, l'entità delle superfici interessate dalle modifiche e le superfici complessive delle Zone C e B del piano che ammontano rispettivamente a mq. 272.277 e mq. 1.639.371, si può certamente dire che la modifica in argomento **rispetta ampiamente** i limiti di flessibilità concessi dal Piano.

Modifica 5)

La reiterazione per cinque anni del vincolo procedurale di assoggettamento a piano particolareggiato del medesimo comparto C1, **non incide** in alcuna maniera sui limiti di flessibilità

Modifica 6)

Trasformazione della viabilità di accesso entro il comparto "C1" con un allargamento per complessivi ml. 2,50 , portando la larghezza complessiva a ml. 11,50, il tutto a scapito di piccolissime parti di parte dei Zona "B di completamento"/sottozona "B3 estensiva" e parte di Zona "V verde privato".

Riportiamo i limiti di flessibilità delle due Zone interessate e verifichiamo l'ammissibilità della modifica.

2. INSEDIAMENTI PREMINENTEMENTE RESIDENZIALI

2.3. Limiti di flessibilità:

1. La zona B:

a) **è riducibile, di non più del 10% complessivamente, per trasformazione in:**

- 1) zona per insediamenti diversa. Per zona B1 la zona per insediamenti diversa può essere solo zona A, se non per parti unite a insediamenti esistenti classificati diversamente prive di specifico interesse storico-documentale;
- 2) zona per servizi ed attrezzature collettive, **viabilità**, ferrovia e acqua;
- 3) zona agricola o di verde privato, solo aree libere da edifici.

La riduzione può essere compensata con incremento di zona B altrove;

b) **è incrementabile, di non più del 5% complessivamente, oltre alla trasformazione di zona A ove ammessa e di zona C totalmente o parzialmente edificata nei termini previsti dal Pur , e oltre compensazione di zona B soppressa o trasformata in zona per insediamenti altra. L'incremento anche compensativo è realizzato presso zone A, B o C esistenti;**

c) **è modificabile di sottozona, rispettandosi l'articolazione prevista in strategie.**

La zona B1 è modificabile in zona B diversa solo per parti unite a insediamenti esistenti classificati zona B diversa prive di specifico interesse storico-documentale.

5. La zona V:

a) **è riducibile, di non più del 10% complessivamente.** La riduzione può essere compensata con incremento di zona V altrove;

b) è incrementabile, di non più del 10% complessivamente, oltre compensazione di zona V soppressa, per:

- 1) protezione di parti di territorio e di edificato di interesse ambientale, paesistico e storico culturale;
- 2) protezione funzionale di infrastrutture ed impianti di interesse pubblico;
- 3) salvaguardia da potenziali situazioni di pericolo per l'incolumità di persone e cose;
- 4) costituzione di spazi di servizio e ornamento di insediamenti

Considerate le condizioni evidenziate in grassetto, l'entità delle superfici interessate dalle modifiche e le superfici complessive delle Zone B e V del piano che ammontano rispettivamente a mq. 1.639.371 e mq. 294.892, si può certamente affermare che la modifica in argomento **rispetta ampiamente** i limiti di flessibilità .

2. RISPETTO DEI LIMITI DI FLESSIBILITÀ E CONCLUSIONI

2.1 Quanto sopra scritto rappresenta le norme vigenti del Piano Regolatore Generale Comunale in materia di “flessibilità” e riguardanti LE Zone Omogee interessate dalla variante. Come si può chiaramente dedurre, la variante n. 53 rispetta tali norme e pertanto è classificabile come una “variante non sostanziale” ai sensi di quanto specificato nell’art. 17 comma 1 lettera a) del D.P.Reg. 20 marzo 2008, n.086/Pres “*Regolamento di attuazione della Parte I urbanistica, ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007 n. 5*”.

Il tecnico comunale pianificatore
(arch. Ugo Giambanco)

