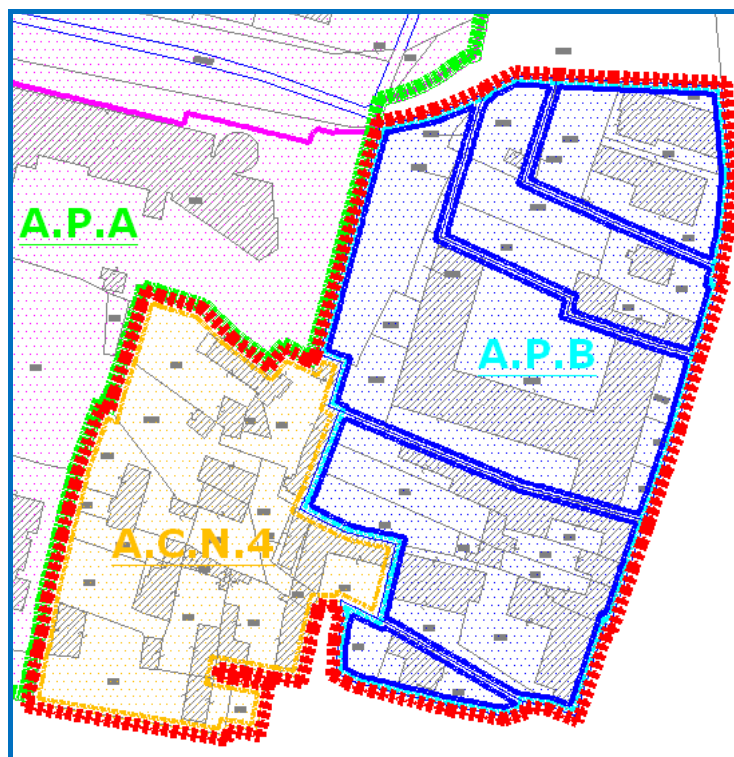


Regione Autonoma Friuli - Venezia Giulia

Comune di Roveredo in Piano

<p>Originale adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____</p> <p>Il Responsabile del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata ed Attività Produttive Arch. Domenico Zingaro</p>	 <p>Comune di Roveredo in Piano</p>	<p>Originale adottato con deliberazione Consiglio Comunale / Giunta Comunale n. _____ del _____</p> <p>Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata ed Attività Produttive Arch. Domenico Zingaro</p>
---	--	---

PAC DI INIZIATIVA PUBBLICA N. 2 "AREA CENTRALE AREA DI COORDINAMENTO N. 4 - AREA PROGETTO B" RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Redattore dell'atto di pianificazione: arch. Domenico Zingaro

Collaboratori Tecnici: geom. Luana Bonfada - geom. Paolo Cardin

Roveredo in Piano, 04.11.2014

<i>PREMESSE</i>	2
<i>PRESUPPOSTI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DI RIADOZIONE DEL PAC – DI INIZIATIVA PUBBLICA N. 2 “AREA CENTRALE – AREA DI COORDINAMENTO N. 4 - AREA PROGETTO B” ...</i>	2
<i>PAC N. 2 - AREA DI COORD. N. 4 ED AREA PROGETTO B - MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE RISPETTO ALLA VARIANTE N. 6 AL PRPC INEFFICACE</i>	4
<i>MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PAC</i>	9
<i>PREVISIONI DI MASSIMA DELLE SPESE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DEL PAC E TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE DELLO STESSO</i>	10
<i>CONCLUSIONI</i>	10

PREMESSE

Lo strumento urbanistico generale prevede, per la zona di Centro Storico compresa tra Via Donatori del Sangue e Via Cojazzi, per la parte di tessuto urbano localizzato ad ovest Via XX Settembre, tra Via Julia e Via III Ottobre, per la parte di tessuto urbano localizzato ad est Via XX Settembre, l'attuazione indiretta attraverso Piano Particolareggiato (P.R.P.C.) di iniziativa pubblica.

L'Amministrazione Comunale di Roveredo in Piano ha approvato in data 25.05.2000, con deliberazione del C.C. n. 26, il PRPC di iniziativa pubblica, denominato "Area Centrale" – Aree di coordinamento n. 1 – 2 – 3, relativo alla parte d'ambito localizzata ad est di Via XX Settembre.

Il presente progetto riguarda esclusivamente l'area localizzata ad ovest di Via XX Settembre, per la quale l'Amministrazione Comunale ha approvato in data 03.06.2002, con deliberazione del C.C. n. 21, il P.R.P.C. di iniziativa pubblica, denominato "Area Centrale" – Area di coordinamento n. 4, Aree Progetto A – B, relativo alla parte d'ambito localizzata ad ovest di Via XX Settembre.

Successivamente, per quanto riguarda le Aree Progetto A - B e l'Area di Coordinamento n. 4, sono state adottate ed approvate n. 6 Varianti al PRPC.

Trascorsi oltre dieci anni dall'entrata in vigore del PRPC per l'Area di Coordinamento n. 4 e per l'Area Progetto A – B, i vincoli urbanistici preordinati all'esproprio sono decaduti, rendendo così inefficaci gli stessi, impedendo, di fatto, la possibilità di attuare il PRPC mediante l'approvazione dei Piani di Comparto, che costituiscono lo strumento di attuazione privata del PRPC di iniziativa pubblica.

PRESUPPOSTI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DI RIADOZIONE DEL PAC – DI INIZIATIVA PUBBLICA N. 2 "AREA CENTRALE – AREA DI COORDINAMENTO N. 4 - AREA PROGETTO B"

La L.R. n. 19/2009 <<Codice Regionale dell'Edilizia>>, ha novellato sensibilmente il quadro di riferimento per gli interventi edilizi nuovi o da realizzarsi sul patrimonio edilizio esistente.

L'Amministrazione Comunale in carica fino al maggio 2014 aveva chiesto di verificare la possibilità di recepire, anche all'interno delle zone A, di cui al presente PAC, gli abachi degli interventi realizzativi che non

hanno rilevanza urbanistica, ma che sono esclusi dalle vigenti NTA del PRPC.

Con la Variante n. 21 al PRGC, l'Amministrazione Comunale ha inteso regolamentare, diversamente da quanto disposto nel PRPC di iniziativa pubblica per l'Area Progetto A <<del Municipio>>, prevedendo per quest'ultima non più la possibilità di realizzare nuova edificazione, bensì di riconvertire le aree edificabili in zona P – zone per attrezzature collettive quali aree soggetto a vincolo urbanistico preordinato all'esproprio, come VR – Nucleo Elementare di Verde, P – Parcheggi per la residenza e M – Mercato.

In aggiunta al vincolo sopra riferito, per l'Area Progetto A, è stato individuato l'istituto della <<compensazione urbanistica>>, mediante il quale l'Amministrazione Comunale si attende la cessione gratuita delle aree in questione al Comune, con il riconoscimento conseguente di un definito credito edilizio, da spendere in un'area di espansione residenziale C.2, puntualmente individuata allo scopo, operazione attuativa non ancora proposta dai privati interessati.

Stando la situazione di incertezza, la nuova Amministrazione Comunale, insediatasi dopo le elezioni amministrative del maggio 2014, intende rivisitare il PRGC, verificando lo stato dell'arte rispetto all'istituto della compensazione urbanistica e proponendo eventuali correttivi, o eliminando lo stesso, con le conseguenti modifiche di zonizzazione e delle NTA.

In data 16.04.2014, con prot. 4048/A, è stata richiesta la Variante urbanistica alle previsioni del PRPC <<Area Centrale – Area Progetto B>>, decaduto, recepita dal Servizio Urbanistica con il n. 165, relativamente alle previsioni del Comparto n. 3, per introdurre modifiche senza incidere sulla potenzialità edificatoria complessiva.

Pertanto, in attesa della verifica complessiva del livello pianificatorio superiore, è intenzione della Giunta Comunale di procedere alla riadozione del PAC di iniziativa pubblica N. 2 "Area Centrale" esclusivamente per l'Area di Coordinamento n. 4 e per l'Area Progetto B <<Via XX Settembre Ovest>>, rimandando a nuovo intervento progettuale, successivo alle verifiche di PRGC, per l'Area Progetto A <<del Municipio>>.

Per l'Area Progetto B, in particolare, si rende necessario procedere nuovamente all'imposizione dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio, decaduti dopo lo spirare del termine decennale del vecchio PRPC.

PAC N. 2 - AREA DI COORD. N. 4 ED AREA PROGETTO B - MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE RISPETTO ALLA VARIANTE N. 6 AL PRPC INEFFICACE

La riadozione del presente PAC di iniziativa pubblica, <<Area Centrale>> ha come scopo primario quello di rendere di nuovo efficaci i vincoli urbanistici preordinati all'esproprio, ormai decaduti dopo lo spirare del termine decennale degli stessi.

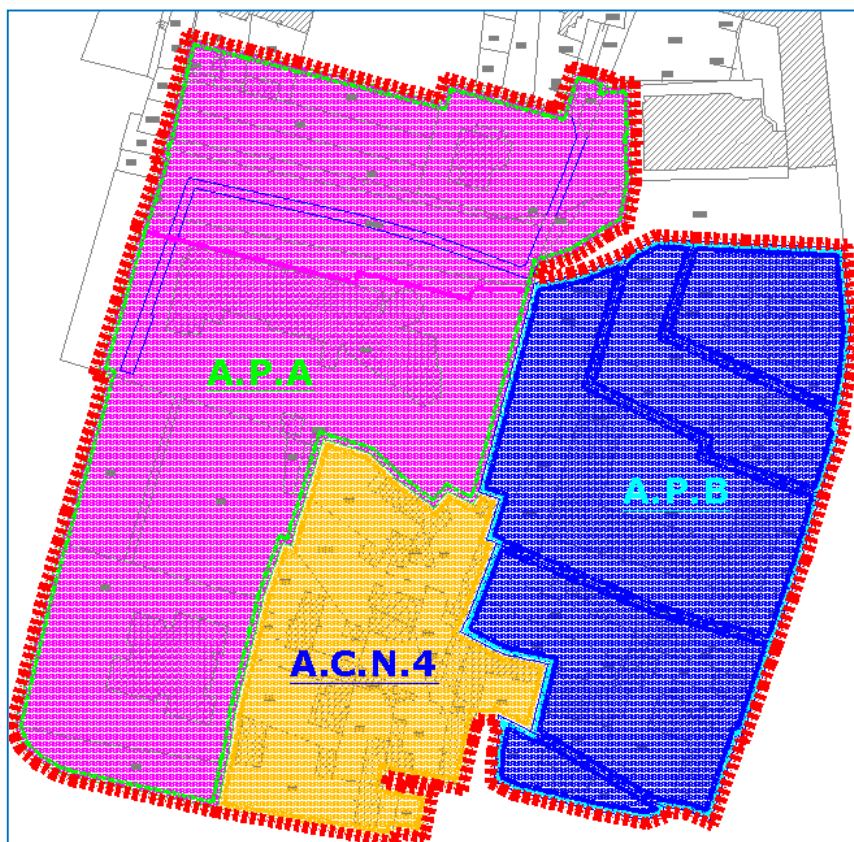
In concreto il PAC riconferma la zonizzazione di cui alla previgente Variante n. 6 per l'Area di Coordinamento n. 4 <<delle Corti Redivo>>, per la quale non prevede alcuna modifica, mentre interviene sull'<<Area Progetto B>> esclusivamente per quel che riguarda il Comparto n. B.3, come di seguito riportato, con le modifiche riguardanti:

1. lo sdoppiamento del PAC – N. 2 <<Area Centrale>>.

Il vecchio comparto del PRPC decaduto prevedeva al suo interno tre comparti:

- ∅ Area Progetto A (APA), soggetta ad intervento indiretto tramite Piano di Comparto, comprendente l'area antistante a nord del Municipio, Le Poste, il parcheggio ad est delle Poste, il Municipio, il Parco Piccolo Principe, l'ex Biblioteca;

Fig. 1 – Vecchio ambito Area PRPC <<Area Centrale – APA, APB, AC4>>

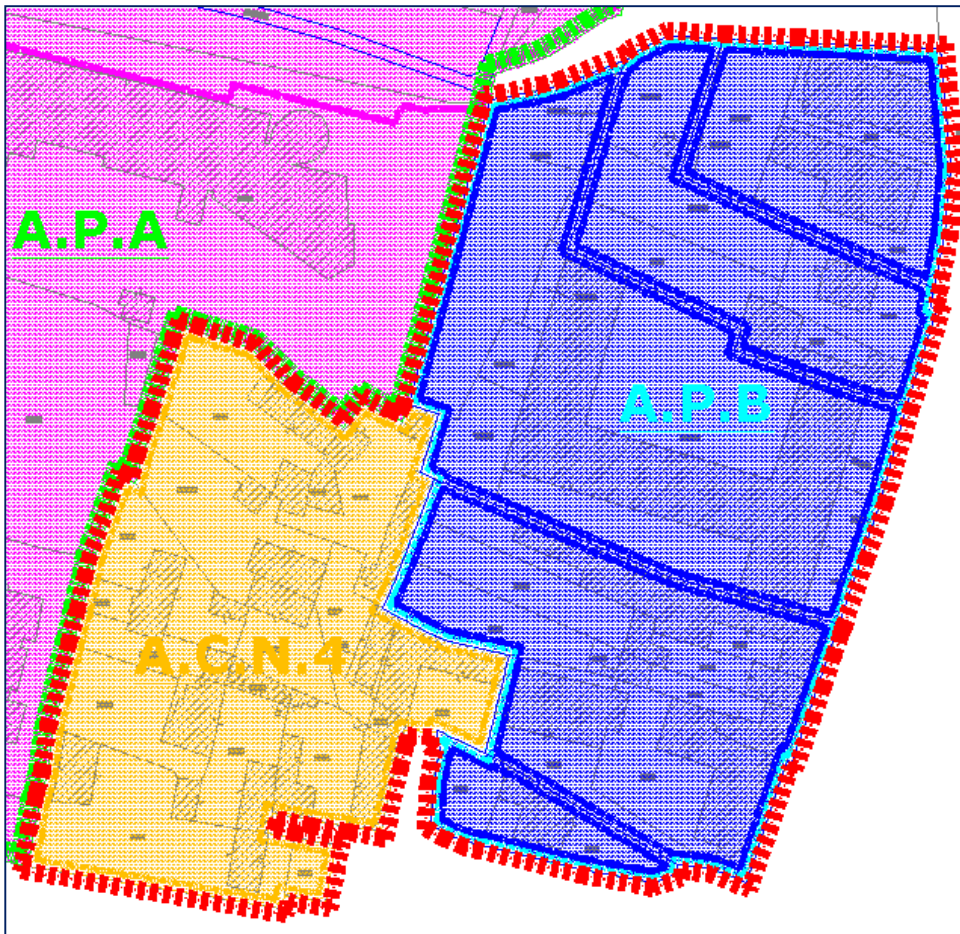


- ∅ Area Progetto B (APB), soggetta ad intervento indiretto tramite Piano di Comparto, comprendente un cinque comparti (B.0, B.1, B.2 già attuato, B.3, B.4);
- ∅ Area di Coordinamento n. 4 (AC4), soggetta ad intervento diretto, secondo gli schemi planimetrici individuati.

Con l'adozione del PAC viene staccato, in conformità alle norme speciali per le zone di PRPC di iniziativa pubblica del vigente PRGC, la parte di ambito di cui all'Area Progetto A <<Del Municipio>>, stante la necessità di attendere gli esiti delle valutazioni rispetto al tema della compensazione urbanistica che condiziona in maniera determinante la parte di Area Centrale in questione, portando in nuova adozione, con il presente Piano esclusivamente:

- ∅ l'Area Progetto B, soggetta ad intervento indiretto tramite Piano di Comparto;
- ∅ l'Area di Coordinamento n. 4, soggetta ad intervento diretto, secondo gli schemi planimetrici individuati e riconfermati con il presente.

Fig. 2 – Nuovo ambito Area PAC <<Area Centrale – APB – AC4>>



2. la delimitazione del limite di Comparto B.3:

oltre allo sdoppiamento dell'ambito di PAC, di cui al punto precedente, viene modificata leggermente anche la delimitazione del Comparto B.3, che aumenta di mq 36,97 , e, conseguentemente quella del Comparto B.4, che diminuisce della stessa superficie, in quanto si va ad inglobare, esclusivamente all'interno del B.3, la proprietà comunale di cui al F. 11 A, mappale 1943 (ex 695), dove è presente la cabina elettrica; tale proprietà, nel previgente strumento attuativo, ricadeva in piccola parte nel finitimo Comparto B.4 . L'operazione di conglobare tutta la proprietà pubblica su un unico comparto appare maggiormente valorizzante per la proprietà pubblica, in quanto la potenzialità edificatoria connessa può essere valorizzata al meglio, mantenendo unite le due quote, prima separate nei due comparti.

Fig. 3 - Vecchi limiti Comparti B.3 e B.4 <<Area Centrale - APA - APB - AC4>>

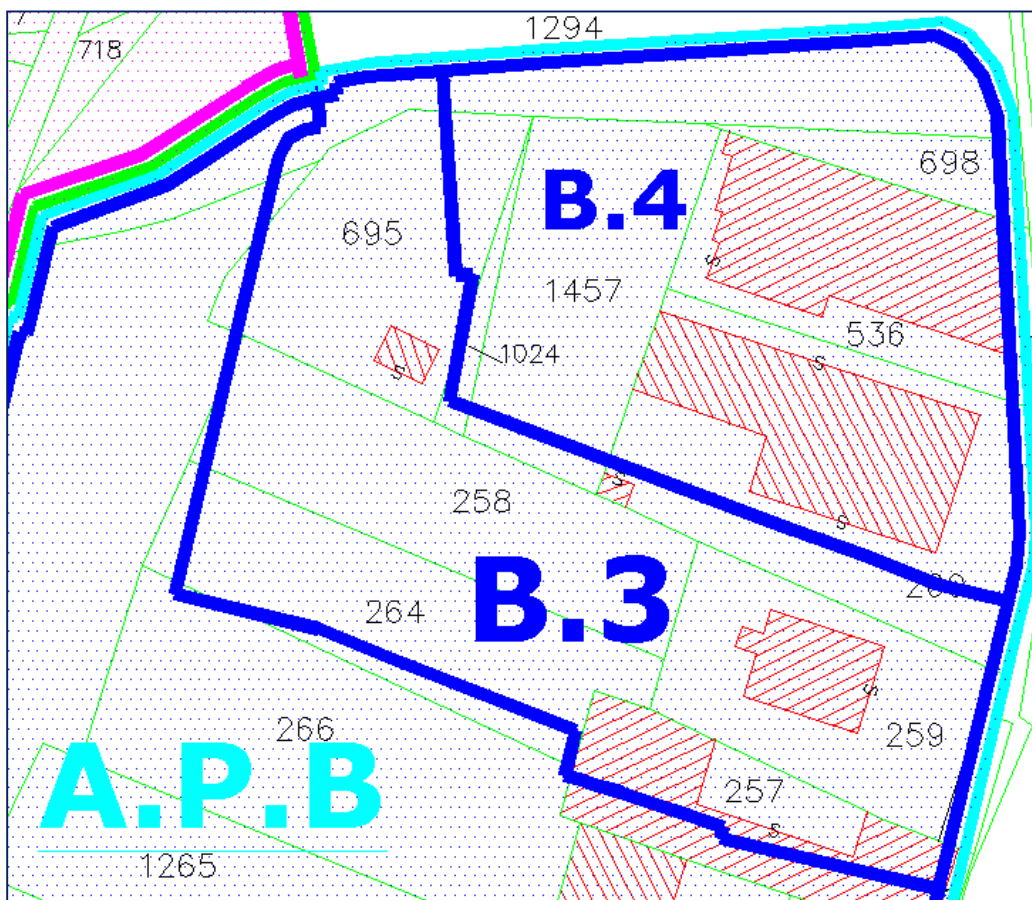
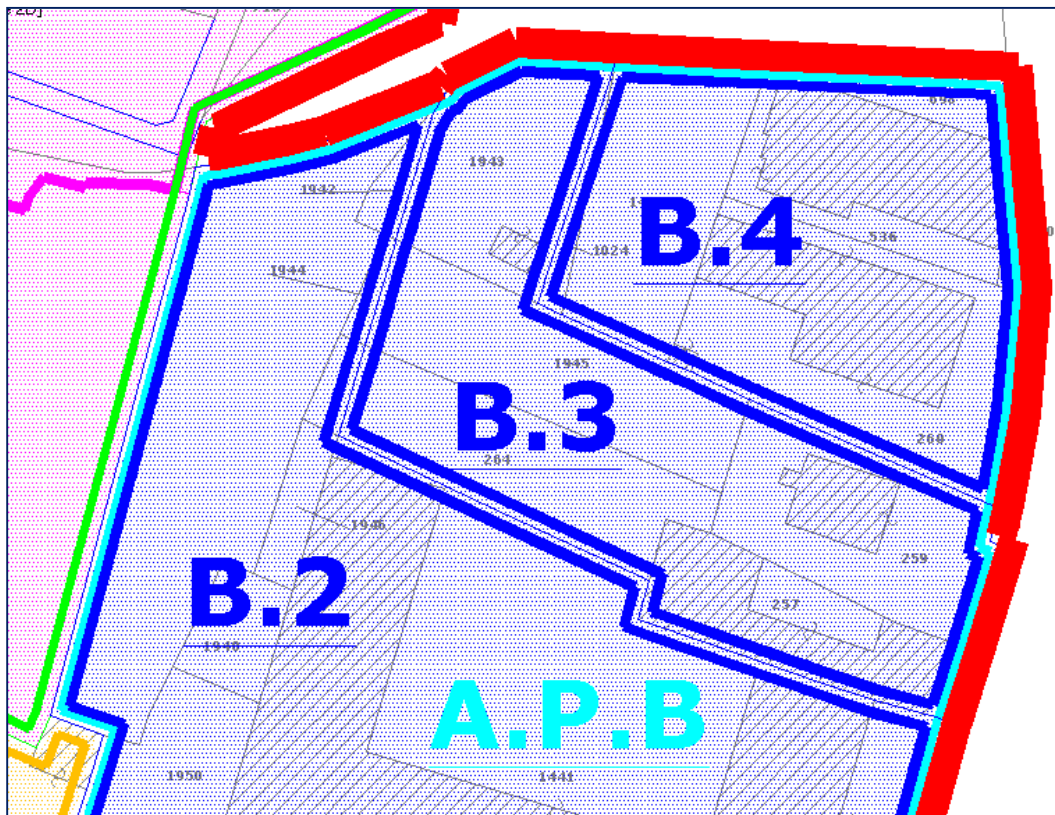


Fig. 4 - Nuovi limiti Comparti B.3 e B.4 <<Area Centrale – APB – AC4>>



3. la superficie lorda del limite dell'edificazione del Comparto B.3:

la configurazione della superficie lorda del limite di edificazione viene rimodulata, in accoglimento parziale della richiesta di Variante urbanistica n. 165, andando a prevedere la chiusura della corte, definita dai Comparti B.2, già attuato, e B.3 (oggetto della presente) con area ad esclusivo uso privato.

Viene ribaltata la precedente concezione della corte stessa, andando a prevederne una nuova che intende relazionarsi con la futura nuova edificazione del comparto B.4 .

Tale nuova formulazione del PAC non vuole sminuire le possibilità di completamento della strutturazione del finitimo Comparto B.2, bensì vuol dare nuovo slancio allo stesso nuovo PAC, con la speranza che questa nuova definizione, non appena divenuta realtà, possa dare nuovo stimolo di riqualificazione urbanistica anche ai proprietari degli immobili del finitimo Comparto B.4 .

L'incremento di superficie del limite lordo dell'edificazione è pari a mq 74,59 , ma tale incremento non determina maggiore potenzialità edificatoria, che, invece, resta invariata, con la sola traslazione di una quota del Comparto B.4, al Comparto B3 in conseguenza della modifica del limite del Comparto stesso.

4. **la maggiore strutturazione del percorso ciclo-pedonale che è tangente al Comparto B.4:**

in accoglimento della richiesta di Variante n. 165 ed in conseguenza della modifica di cui al punto precedente, viene rivista la previsione di percorso pedonale-ciclabile che, con la riadozione del PRPC vuole diventare non soltanto uno spazio di passaggio, ma ha l'ambizione di diventare uno spazio ad uso pubblico dove ci si ferma per vivere attivamente le sistemazioni ambientali proposte, avendo anche il vantaggio di relazionarsi con un edificio destinato al commercio ed al direzionale, caratterizzato dalla presenza di portici.

5. **la previsione di porticato sul lato nord dell'edificio avente sviluppo da est ad ovest:**

per quanto detto al punto precedente, si valuta che il nuovo edificio debba relazionarsi con spazi di uso pubblico mediante la formazione di portico anche per stimolare la progettazione urbanistica del Comparto finitimo B4.

6. **lo sviluppo del portico, anche sul lato sud del limite di edificazione posto a nord del Comparto B.3:**

per la porzione più a nord del Comparto B.3, il limite lordo dell'edificazione viene contornato da un portico girante sui lati ovest e sud, per meglio relazionarsi con la maggior strutturazione del percorso ciclo-pedonale di cui al punto precedente.

7. **le superfici non residenziali:**

in accoglimento della richiesta di variante urbanistica, viene incrementata la potenzialità delle superfici non residenziali, che aumenta di mq 49,44: tale incremento è compatibile sotto il profilo degli standard urbanistici, atteso che il decaduto PRPC aveva un surplus di parcheggi capace di coprire circa 100 mq di superficie non residenziale.

8. **modifica numero dei piani:**

in accoglimento della richiesta di variante urbanistica, viene anche recepito il nuovo ridimensionamento del numero dei piani per le varie parti del limite dell'edificabilità, fermo restando che tale modifica non incide sulla potenzialità edificatoria che resta ancorata al valore prefissato della superficie netta del limite di edificazione.

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PAC

Con il presente PAC non viene accolta la richiesta di variante urbanistica n. 165 che chiedeva di integrare l'art. 15 con la possibilità di realizzare tetti curvi e con manto in pannelli metallici.

Si valuta che la realizzazione di coperture con andamento curvo sia da limitare, all'interno delle zone A, ad episodi eccezionali o emergenze architettoniche, che non sono esistenti in questa parte di tessuto urbani e che non saranno realizzate ex novo.

Il concetto sopra espresso vale anche per i materiali che, si valuta, debbano essere ancora quelli della tradizione costruttiva di Roveredo e non possano essere integrati, quindi, da pannelli metallici.

Per il resto, le Norme Tecniche di attuazione del nuovo PAC sono modificate come di seguito riportato:

1. inserimento art. 20 ter:

A parziale recepimento dell'art. 16, L.R. n. 19/2009, viene prevista la possibilità di realizzare, in aggiunta alle previsioni del PAC e quindi anche fuori del limite di edificabilità, esclusivamente nell'Area di Coordinamento n. 4, tettoie, con materiali già previsti dal PAC, con l'aggiunta del vetro.

Sono dettate anche le distanze degli stessi interventi di attività libera.

2. modifica Allegato 1:

in conseguenza della modifica della delimitazione dei Comparti attuativi B.3 e B.4, viene adeguato l'Allegato 1, per le voci della superficie dei portici, superficie dei sottopassi, superficie netta del limite di edificazione, superficie lorda del limite di edificazione.

Per quanto riguarda il parametro di edificabilità che rileva, ovvero quello della superficie netta del limite di edificazione, si evidenzia che viene soltanto spostato il contributo di mq 88,30 , spalmato su due piani, dal Comparto B.4 al Comparto B.3, per effetto dell'inclusione della proprietà comunale del mappale 1945 all'interno del citato B.3.

PREVISIONI DI MASSIMA DELLE SPESE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DEL PAC E TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE DELLO STESSO .

Con il presente progetto di PAC di iniziativa pubblica n. 2 <<Area Centrale – Area di Coordinamento n. 4 – Area Progetto B>> non si va a

modificare sostanzialmente la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Anche le previsioni di aree eventualmente da espropriare restano sostanzialmente equivalenti, come pure i tempi di attuazione delle opere.

Il PAC approvato sarà efficace per 10 anni dalla data di esecutività dello stesso e la deliberazione di approvazione comporta la pubblica utilità delle opere ai sensi dell'art. 25, comma 4, L.R. n. 5/2007.

CONCLUSIONI

Per tutte le considerazioni svolte si conclude che il presente PAC, per l'entità delle modifiche previste, è da considerarsi non sostanziale.

IL TECNICO INCARICATO
arch. Domenico Zingaro