



Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia

Provincia di Pordenone

COMUNE DI SESTO AL REGHENA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE N° 42

REITERAZIONE DEI VINCOLI ED ADEGUAMENTO ALLA L.R. 21/2015



PROGETTISTA: **PIAN. FLAVIO CAMATTA**
viale Venezia, 86 Fontanafredda (PN)

COLLABORATORE: **ARCH. GIOVANNI BERTIN**
via Hude, 40 Fiume Veneto (PN)

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI
PRESENTATE**

Adozione: D.C.C n°63 del 29.12.2016

Approvazione:

Esecutivita':

Osservazione n° 1

Prot. 2934 del 10/03/2017

Proponenti: **DEL FRARI BRUNO**

A. Oggetto dell'osservazione

Sottozona B2*/5 "zona residenziale di completamento estensiva soggetta a planivolumetrico e convenzione"

B. Contenuto dell'osservazione

In considerazione della crisi economica che ha colpito il settore delle costruzioni e le esigenze della proprietà, il proponente chiede che l'area venga riclassificata parte in "zona residenziale di completamento intensiva" B2 (1200 mq) e parte in "ambiti interstiziali e di protezione dei centri abitati" (1900 mq).

C. Ammissibilità dell'osservazione

L'osservazione è ammissibile in quanto attiene a punti specifici della Variante in oggetto ed è stata presentata entro i tempi previsti dalla legislazione vigente.

D. Controdeduzione tecnica

Uno degli obiettivi della variante in oggetto è il contenimento del consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile. Per questo è stata proposta una revisione delle schede normative di quegli ambiti edificabili che, pur non assoggettati a pianificazione attuativa, sono comunque soggetti a particolari prescrizioni dettate da apposita scheda.

La richiesta di stralcio di parte dell'area edificabile, alla luce degli obiettivi della presente variante e delle caratteristiche dei luoghi, può essere accolta, riclassificandola in sottozona V0 "Ambiti interstiziali e di protezione dei centri abitati".

L'ambito è collocato in un'area marginale rispetto al tessuto urbano della località Versiola e risulta essere privo delle principali opere di urbanizzazione. E' pertanto necessario garantire che in tale contesto l'edificazione sia subordinata alla preventiva realizzazione da parte del proponente delle infrastrutture, attraverso stipula di convenzione/atto d'obbligo. Per tale motivo, pur riducendo l'area destinata alla nuova edificazione, viene confermata la classificazione attuale (ZTO B2* - residenziale di completamento estensiva soggetta a planivolumetrico e convenzione). L'osservazione è pertanto **parzialmente accoglibile**.

Osservazione n° 2

Prot. 3021 del 10/03/2017

Proponenti: **DEPIERI FEDERICO E CATERINA FAVARO**

A. Oggetto dell'osservazione

Scheda normativa n° 52

B. Contenuto dell'osservazione

I proponenti chiedono la modifica del volume massimo edificabile indicato in scheda, prevedendo un aumento dei 400 mc attualmente indicati. La richiesta è giustificata dalla necessità di poter insediare nel sito strutture agricole aventi un volume complessivo di 600 mc destinati allo sviluppo dell'attività sperimentale avente indirizzo agricolo – didattico – ludico – ricreativo.

C. Ammissibilità dell'osservazione

L'osservazione è ammissibile in quanto attiene a punti specifici della Variante in oggetto ed è stata presentata entro i tempi previsti dalla legislazione vigente.

D. Controdeduzione tecnica

La variante in oggetto ha tra i suoi obiettivi il contenimento del consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile. Allo stesso tempo però l'amministrazione vuole incentivare l'avvio di attività agricole aventi carattere didattico-ludico-ricreativo, soprattutto nelle aree a ridosso del centro storico di Sesto, al fine aumentare l'offerta turistica locale. Con queste premesse e in considerazione del modesto aumento di volumetria richiesto dai proponenti, si ritiene che l'osservazione è **accoglibile**.

Osservazione n° 3

Prot. 2495 del 28/02/2017

Proponenti: **ACCO EDDA**

A. Oggetto dell'osservazione

Scheda normativa n° 62 e 63

B. Contenuto dell'osservazione

In riferimento alle schede in oggetto il proponente chiede:

- di procedere alla cancellazione della scheda normativa n° 63 in quanto duplicato della scheda n° 62;
- di modificare le indicazioni relative alle prescrizioni per l'interno ambito con l'indicazione "ristrutturazione e/o demolizione e sostituzione dei fabbricati esistenti con nuovi manufatti funzionali alle destinazioni d'uso ammesse";
- di riportare la medesima indicazione "ristrutturazione e/o demolizione e sostituzione dei fabbricati esistenti con nuovi manufatti funzionali alle destinazioni d'uso ammesse" anche nel punto uno delle prescrizioni per gli edifici esistenti nell'ambito A;
- di sostituire il richiamo all'edificazione rurale presente in zona con "le ristrutturazioni e le nuove edificazioni dovranno riprendere nell'essenza le caratteristiche dell'edificazione tipica del sito ... "

C. Ammissibilità dell'osservazione

L'osservazione è ammissibile in quanto attiene a punti specifici della Variante in oggetto ed è stata presentata entro i tempi previsti dalla legislazione vigente.

D. Controdeduzione tecnica

In riferimento ai singoli punti oggetto di osservazione si evidenzia che:

- la scheda n°62 "PARCO URBANO – PRATI DELLA MADONNA E FONTANA DI VENCHIAREDO" e scheda n° 63 "PARCO URBANO – LAGHI PAKER" riguardano due ambiti distinti. Il duplicato a cui si fa riferimento riguarda un errore materiale negli elaborati adottati, nei quali la scheda n°63 è ripetuta per due volte con numeri diversi. Pertanto l'osservazione è accoglibile, attraverso la rettifica dell'elaborato "SCHEDE NORVATIVE"
- si chiarisce che le prescrizioni riguardanti l'ambito A specificano in maniera più dettagliata le indicazioni generali data all'interno ambito. Tuttavia al fine di chiarire i contenuti della scheda, viene eliminato il punto 8 del paragrafo "PRESCRIZIONE PER L'INTERO AMBITO", in quanto gli edifici (esistenti) sono di fatto presenti solo nell'ambito A.
- si condivide la necessità di sostituire il richiamo all'edificazione rurale presente con l'edificazione tipica del sito.

L'osservazione è pertanto **accoglibile**

Osservazione n° 4

Prot. del 03/04/2017

Proponenti: **Geom. EDI INNOCENTE – Responsabile del Servizio Tecnico del comune di Sesto al Reghena**

A. Oggetto dell'osservazione

Piano Struttura, Norme Tecniche di attuazione, Schede normative, Zonizzazione

B. Contenuto dell'osservazione

L'osservazione attiene ad alcune modifiche richieste dagli uffici comunali a seguito della visione degli elaborati adottati, ed in particolare:

1. all'articolo 42 NTA: il comma n° 1 va integrato con i contenuti dettati dalla L.R. 29.04.2015 N° 11 come da allegato
2. rettifica della scheda n° 47 dell'elaborato "Punti di variante zonizzazione" al fine di inserire in area V0 (verde privato) un'area destinata esclusivamente all'accesso ai fondi limitrofi
3. nell'ambito della scheda normativa n° 63 si rende opportuno inserire una specifica in ordine alla volumetria massima consentita a destinazione residenziale, specificandone le finalità di utilizzo, al fine di assegnare un adeguato equilibrio urbanistico all'area. A tal proposito si ritiene di indicare la percentuale del 20% pari a mc 1000. Si rende inoltre procedere alla rettifica del capitolo intitolato "PRESCRIZIONI PER L'AREA DEPOSITO INERTI DISMESSI (AMBITO A)" mediante correzione alla quarta riga con lettera A in luogo della lettera B indicata
4. riconoscimento sede stradale per via Tolmezzo, già nella toponomastica stradale e di effettivo uso pubblico
5. Scheda n° 2 "modifiche derivanti da introduzione di nuovi vincoli espropriativi" dell'elaborato "punti di variante alla zonizzazione", relativo al nuovo parcheggio in località Marignana: rettifica della superficie effettiva destinata ad zona S "servizi e attrezzature collettive", includendo tutta l'area effettivamente destinata al nuovo parcheggio
6. Rettifica del "limite massimo di contenimento dei centri abitati" in località Santa Sabina, foglio 10 mappali 1170, 169 parte, al fine di far coincidere tale perimetro con il limite catastale di tali immobili
7. inserimento di previsione di viabilità pedonale/pista ciclabile in via Roveresco, al fine di dare congiungimento e continuità al tracciato esistente
8. all'art. 41 comma 7: va riscritto eliminando l'intero secondo comma, e riconducendo pertanto gli interventi ammissibili al disposto di cui alla L.R. 9/2005 e s.m.i.
9. Rettifica della scheda normativa n° 39 – D2c.1 limitatamente alla posizione dell'accesso carraio unico
10. integrazione dell'art. 21 comma 4 secondo punto con la frase "Le coloriture esterne degli edifici dovranno essere eseguite come sopra detto e con tonalità da concordare con l'ufficio tecnico comunale, sulla base di specifica campionatura"
11. integrazione dell'art. 22 ter con la frase "Le aree sul fronte della via, propedeutiche alla futura realizzazione di marciapiedi /piste ciclabili nonché aree destinate a parcheggi pubblici – in ragione minima di n. 1 posto auto per ogni immobiliare, saranno oggetto di cessione gratuita a favore del Comune.", al fine di specificare quali aree/opere siano oggetto di convenzione e conseguente cessione al Comune

C. Ammissibilità dell'osservazione

L'osservazione è ammissibile in quanto in parte attiene a punti specifici della Variante in oggetto ed è stata presentata entro i tempi previsti dalla legislazione vigente.

D. Controdeduzione tecnica

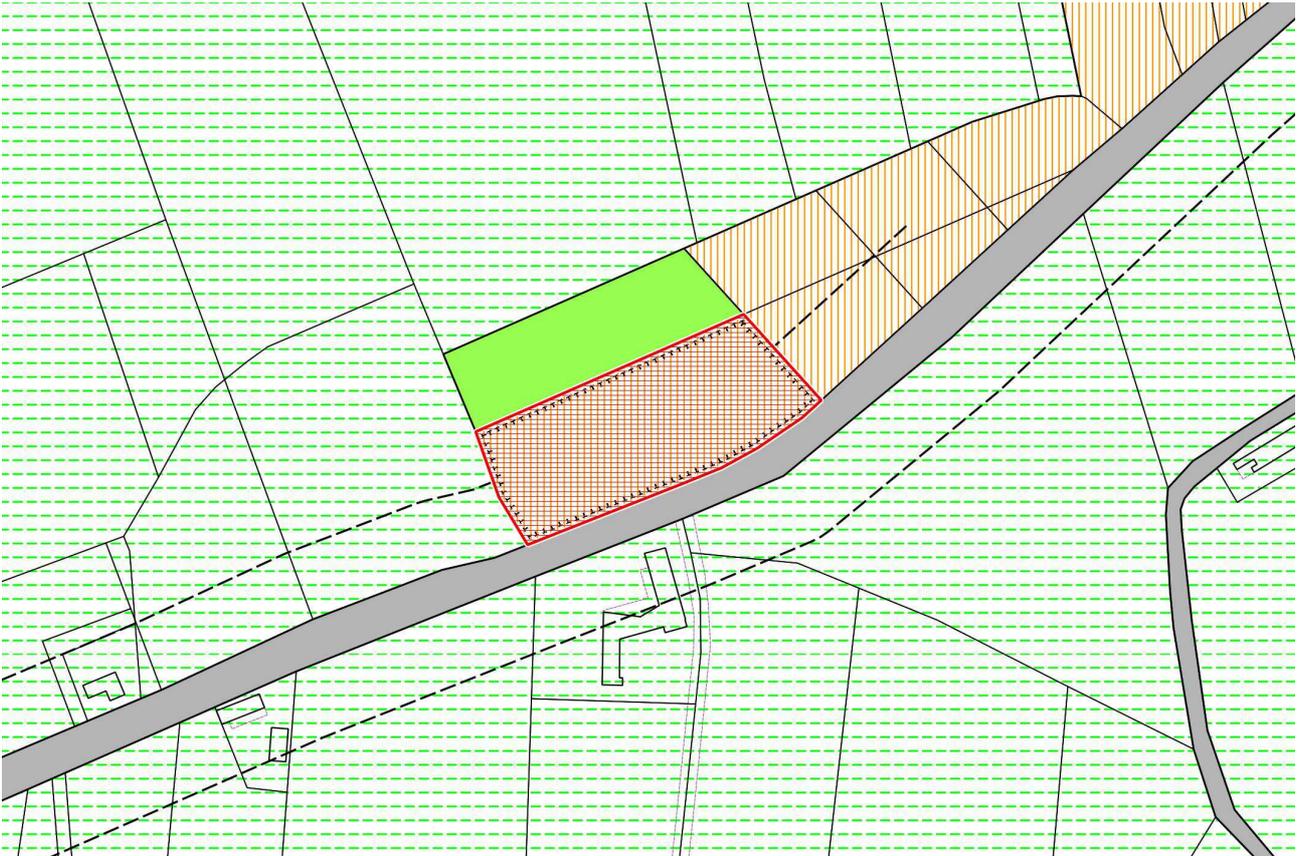
L'osservazione è **parzialmente accoglibile** come di seguito descritto per ogni singolo punto:

1. pur condividendo la necessità di adeguare la normativa di piano alle più recenti disposizioni regionali in materia, si osserva che l'articolo 42 NTA non è oggetto di Variante, pertanto la richiesta **non è accoglibile**;
2. la Variante adottata prevede lo stralcio di gran parte della zona edificabile individuata nel P.R-G.C. vigente come B2*/26. Tuttavia si condivide la necessità di salvaguardare dal possibile utilizzo edificatorio un'area necessaria a garantire l'accesso ai fondi non direttamente prospicienti a via Monte Santo, pertanto l'osservazione è **accoglibile**
3. si condivide la necessità di assegnare un adeguato equilibrio urbanistico all'area e di conseguenza l'ambito della scheda normativa n° 63 viene integrato come proposto. Inoltre viene corretto l'errore segnalato (ambito A anziché ambito B). L'osservazione pertanto è **accoglibile**,
4. La Variante ha come obiettivo, tra gli altri, la reiterazione dei vincoli relativi alla viabilità, pertanto l'osservazione è pertinente. Tuttavia non è possibile accogliere la richiesta in quanto è opportuno rimandare tale variazione ad una revisione complessiva della viabilità esistente, che prenda in considerazione, sulla base di valutazioni più ampie, tutta la rete viaria comunale, e tenga conto delle eventuali proprietà private interessate, anche in considerazione delle penalità edificatorie che tali scelte comportano. Pertanto l'osservazione **non è accoglibile**.
5. Il vincolo relativo al nuovo parcheggio di Marignana è stato introdotto in fase di adozione sulla base della programmazione comunale. Trattandosi di un adeguamento al progetto previsto, l'area viene ripermetrata come richiesto, pertanto l'osservazione è **accoglibile**
6. la variante ha introdotto in fase di adozione una revisione complessiva del "limite massimo di contenimento dei centri abitati", per lo più riducendo le aree incluse in tale perimetro. La richiesta oggetto di osservazione riguarda proprio una di queste aree. Trattandosi di un adeguamento irrilevante ai fini del contenimento dei centri abitati e trattandosi di un'area contigua rispetto al centro urbano di Ramuscello l'osservazione è **accoglibile**, rettificando il perimetro come richiesto,
7. si condivide la necessità di dare continuità al percorso esistente già individuato nella zonizzazione adottata. L'osservazione è **accoglibile**, in considerazione del fatto che il nuovo tratto di pista ciclabile non comporta nuovi vincoli di esproprio, in quanto inserito interamente su sedime stradale esistente,
8. la variante adottata propone una revisione dei prati stabili, così come indicato dalla L.R. 9/2005. aggiornando gli elaborati di piano alle recenti modifiche introdotte in sede regionale. Si condivide la necessità di stralciare parte dell'art. 41 comma 7, in particolare il secondo paragrafo, al fine di adeguare l'intero articolo alla normativa regionale citata. Pertanto l'osservazione è **accoglibile**
9. la modifica non comporta variazioni sostanziali alle indicazioni dettate dalla scheda normativa, ma al contrario ne specifica in maniera più corretta i contenuti, pertanto l'osservazione è **accoglibile**. Al fine di ribadire la necessità di creare un unico accesso per entrambi gli ambiti indicati in scheda viene inoltre aggiunta la frase. "Anche nel caso in cui l'attuazione dei due ambiti non sia contestuale, dovrà essere garantita la contiguità dei due accessi, al fine di garantire un'unica intersezione con la viabilità comunale."
10. l'articolo art. 21 è stato oggetto di revisione, al fine di adeguare la normativa di piano alle scelte urbanistiche introdotte a livello cartografico. La richiesta è finalizzata ad introdurre ulteriori prescrizioni per gli interventi in zona B0 "residenziale saturo dei nuclei di vecchio impianto", ad in particolare per quanto riguarda le coloriture esterne degli edifici. Tale argomento non è oggetto di variante pertanto l'osservazione **non è accoglibile**.
Appare opportuno che tale modifica normativa sia supportata da una variante più organica

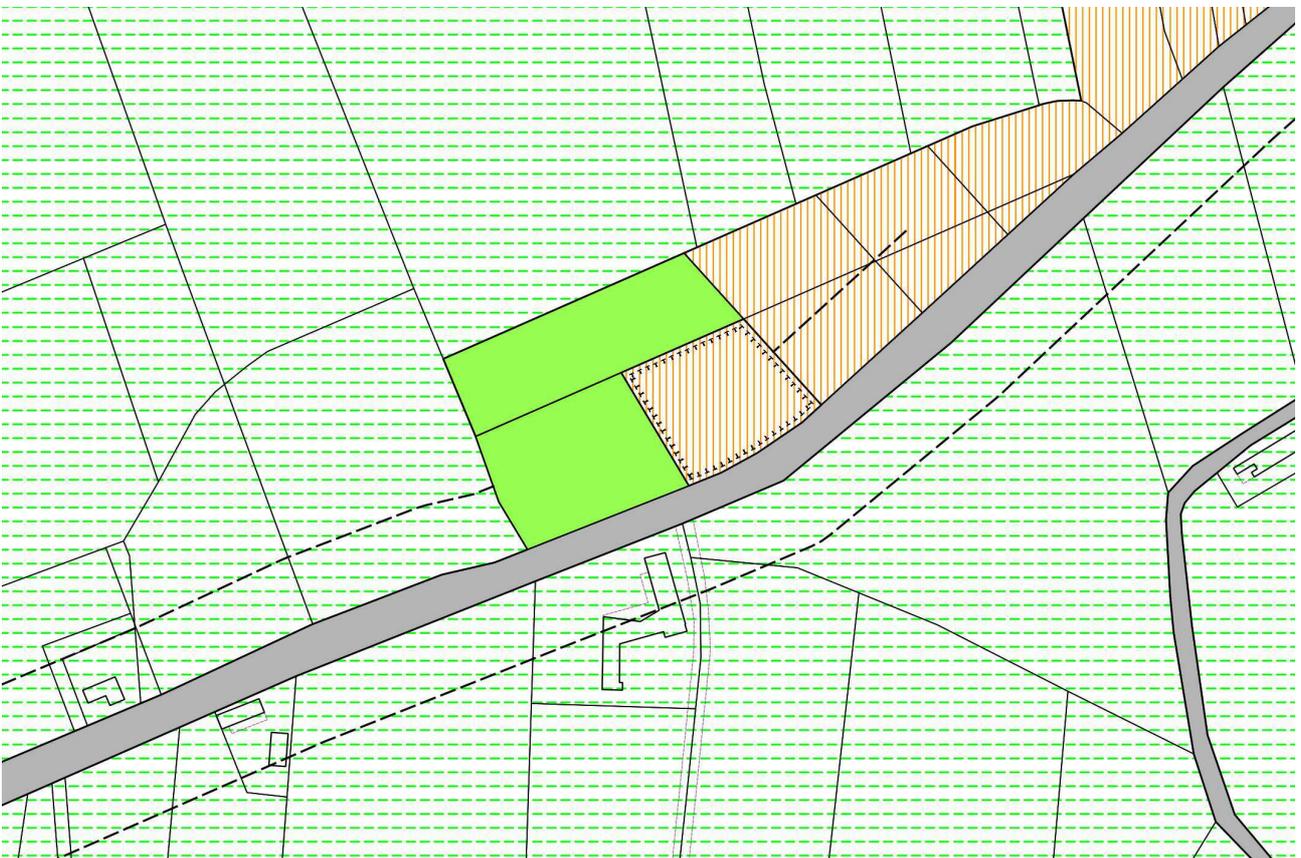
che approfondisca la questione, magari definendo un piano del colore che individui in maniera più precisa le coloriture a cui far riferimento.

11. Uno degli obiettivi della variante in oggetto è il contenimento del consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile. Per questo è stata proposta una revisione delle schede normative di quegli ambiti edificabili che, pur non assoggettati a pianificazione attuativa, sono comunque soggetti a particolari prescrizioni dettate da apposita scheda. Si condivide la necessità di specificare quali siano le aree/opere oggetto di cessione, già implicitamente previste dagli elaborati di piano, ma non indicate in cartografia e nella normativa. L'osservazione è **accoglibile** inserendo integrando l'articolo oggetto di osservazione come da proposta degli uffici.

Osservazione n° 1

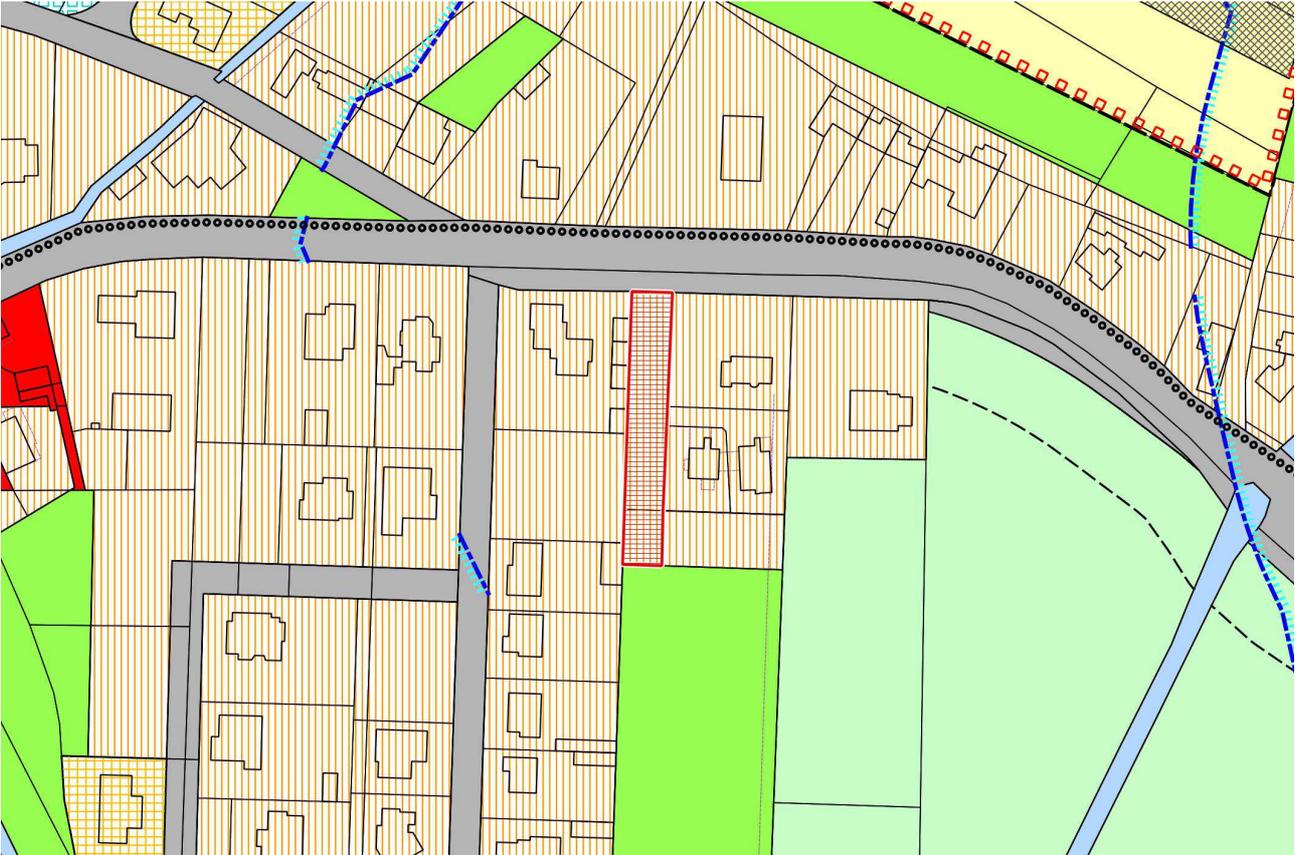


P.R.G.C. ADOTTATO

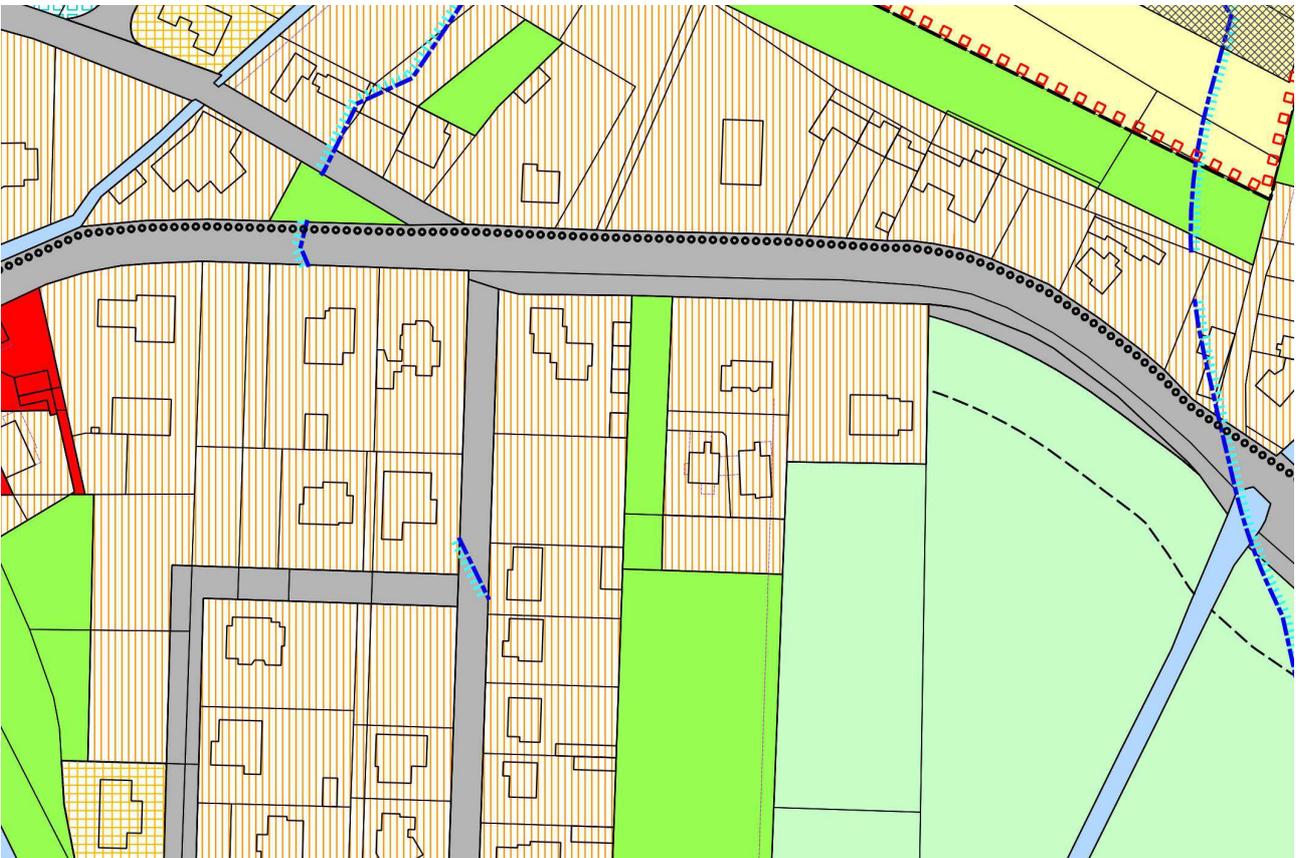


P.R.G.C. CON PROPOSTA DI ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE

Osservazione n° 4 PUNTO 2

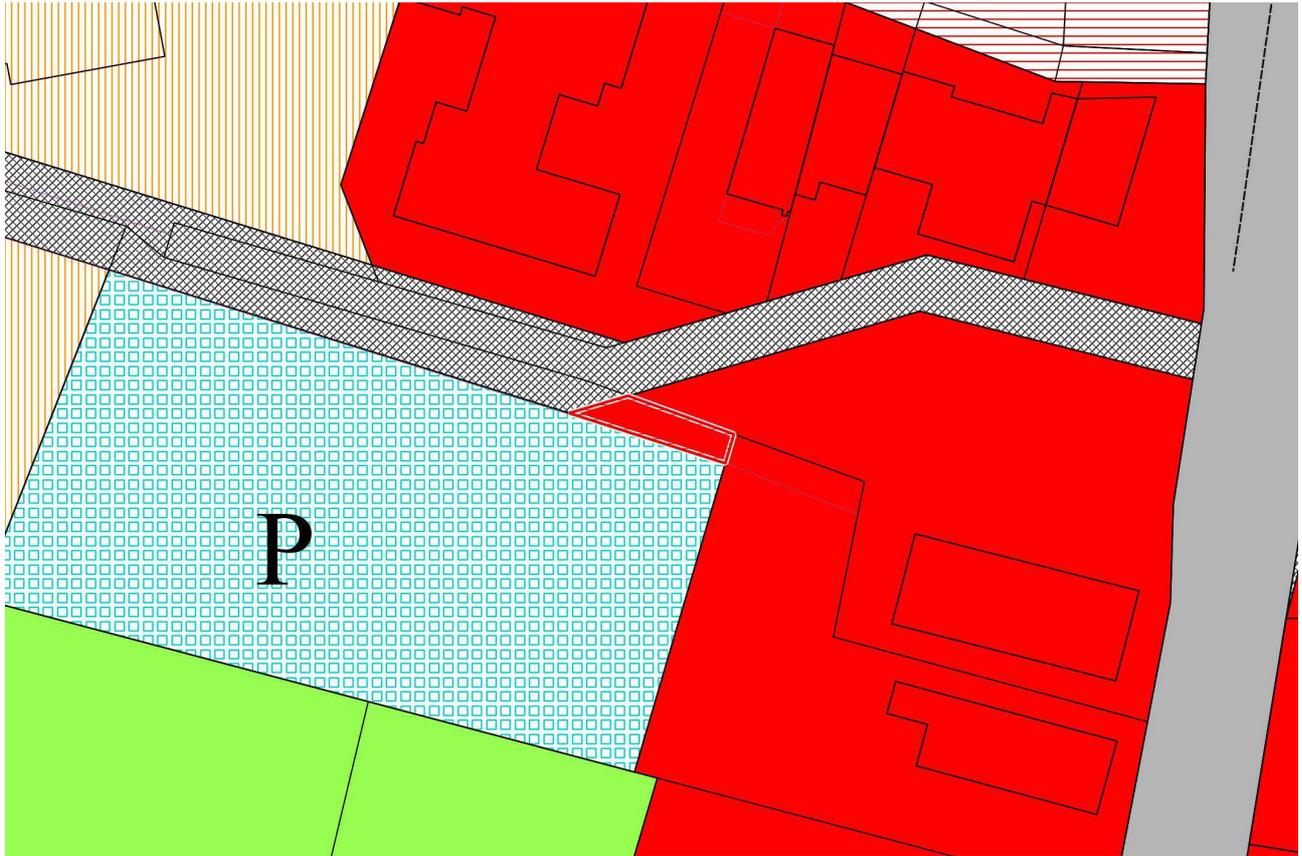


P.R.G.C. ADOTTATO

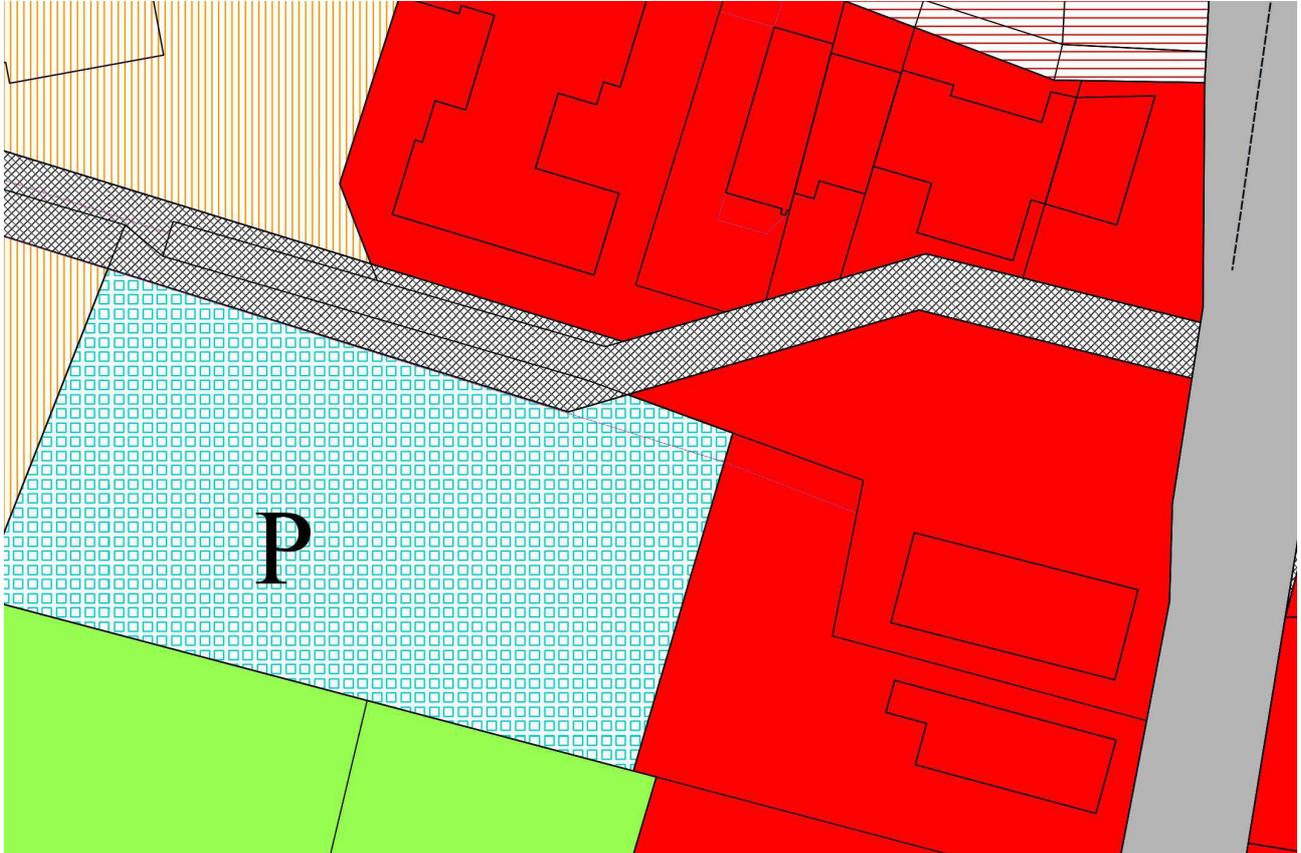


P.R.G.C. CON PROPOSTA DI ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE

Osservazione n° 4 PUNTO 5

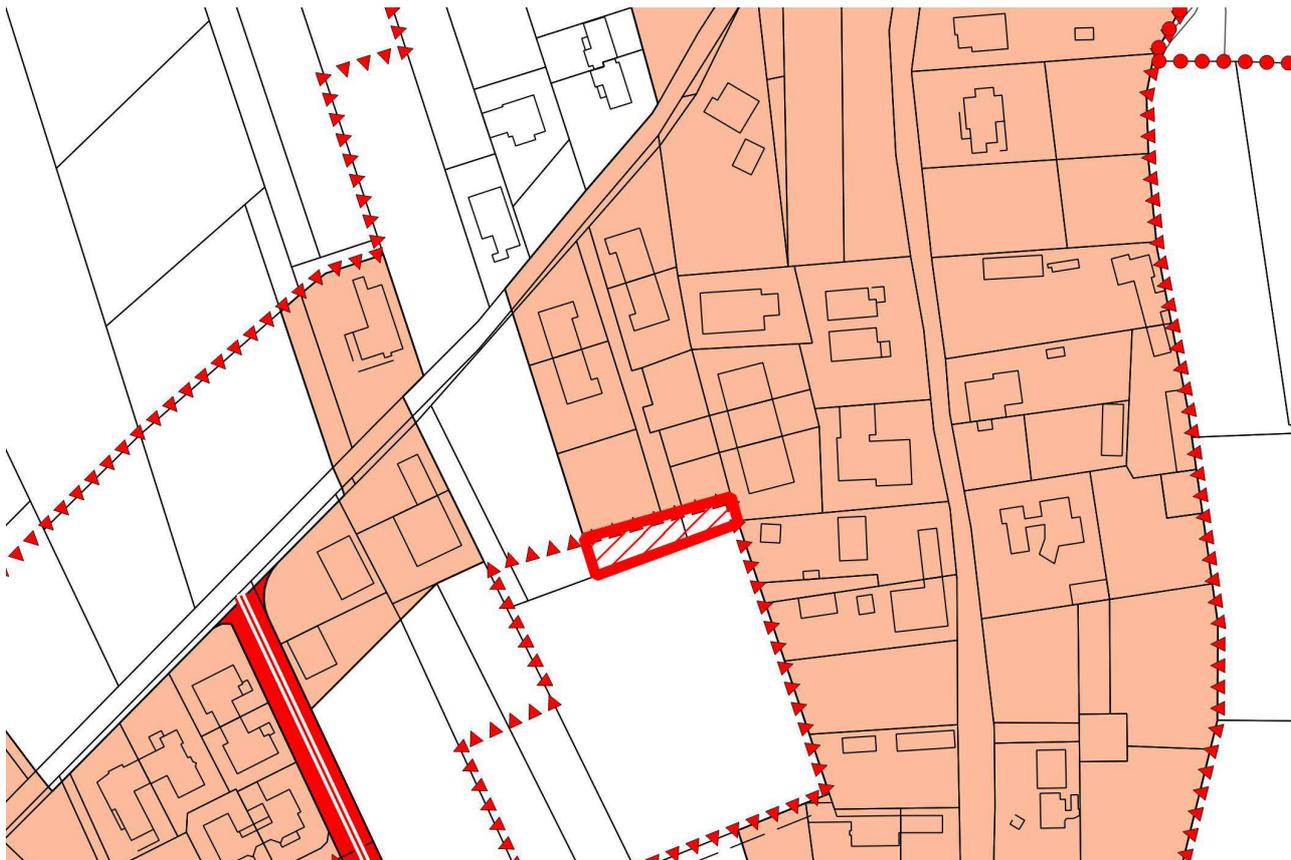


P.R.G.C. ADOTTATO

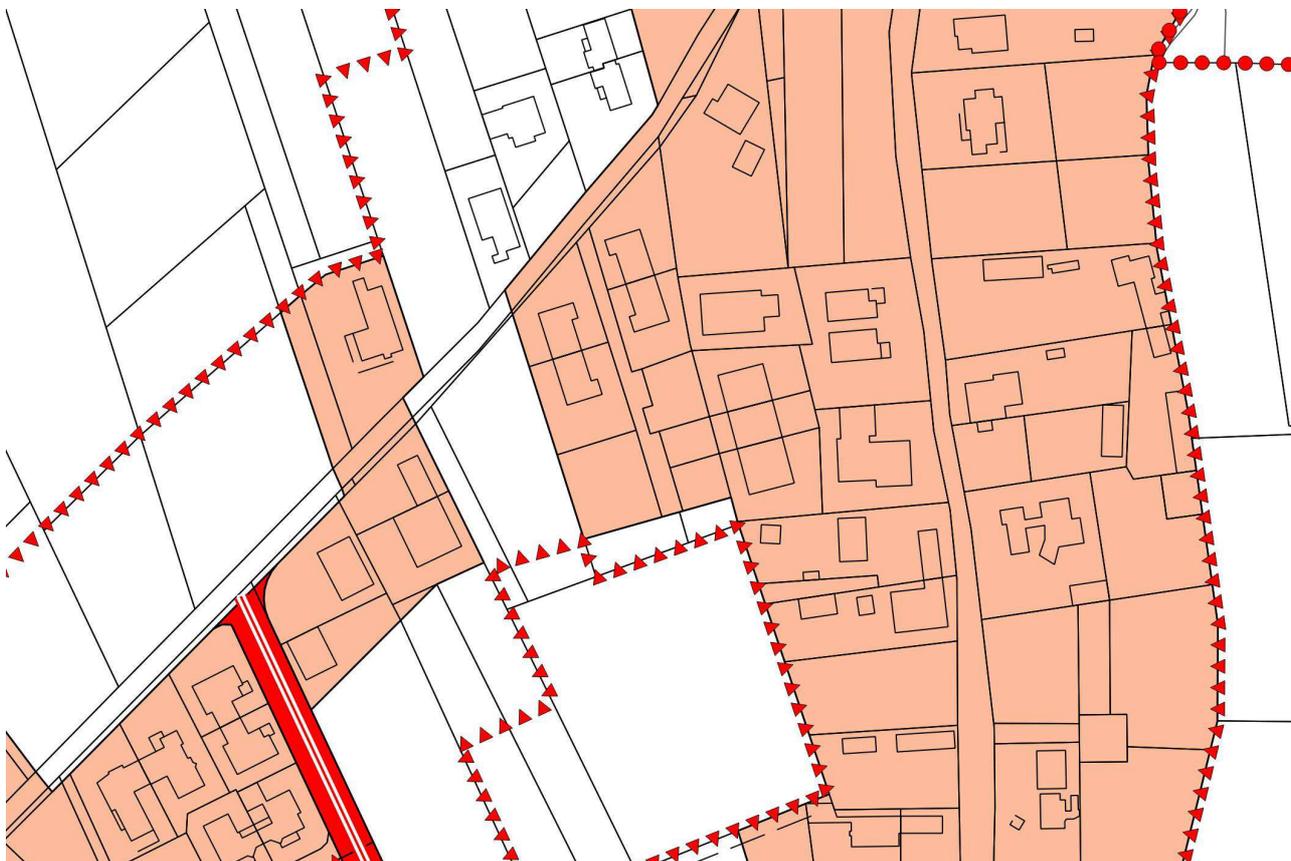


P.R.G.C. CON PROPOSTA DI ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE

Osservazione n° 4 PUNTO 6



P.R.G.C. ADOTTATO

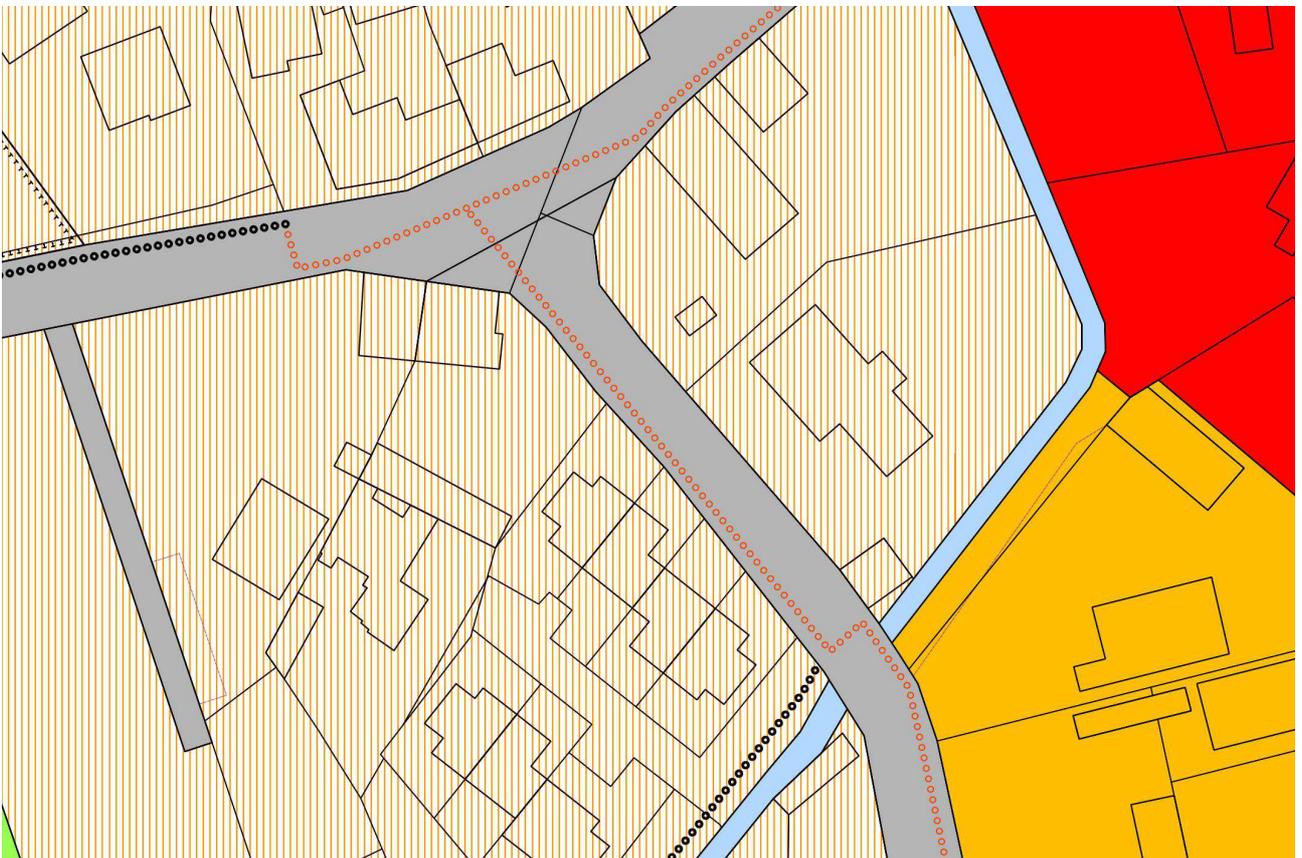


P.R.G.C. CON PROPOSTA DI ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE

Osservazione n° 4 PUNTO 7



P.R.G.C. ADOTTATO



P.R.G.C. CON PROPOSTA DI ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE

Osservazione n° 4 PUNTO 8

7. Prati stabili

Per le aree individuate dal PRGC, ricadenti in zona E4,a, in conformità al DPRG 14.09.2007 n° 2166 "Inventario dei prati stabili", vige il divieto di alterazione delle condizioni attuali di utilizzo, ai sensi della L.R. n°9/2005 .

~~Sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione delle eventuali carrarecce e sentieri, dei fossi e delle scoline e le attività connesse con la concimazione, la semina, lo sfalcio e la raccolta, purché non interessino la superficie dei prati stabili.~~

IN COLORE GIALLO LA FRASE STRALCIATA A SEGUITO DI OSSERVAZIONE

Osservazione n° 4 PUNTO 11

Art.22 ter- SOTTOZONA "B2*" - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA SOGGETTA A PLANIVOLUMETRICO E CONVENZIONE / ATTO D'OBBLIGO

1. E' costituita dalle aree urbanizzate, contigue alle aree edificate di recente formazione, ove, a causa della mancanza o carenza di alcune opere di urbanizzazione, si rende necessario porre a carico del proponente l'obbligo della realizzazione preventiva delle infrastrutture. Nelle stesse aree, per consentire un corretto inserimento delle nuove edificazioni, è prescritta l'approvazione preventiva di un planivolumetrico esteso all'intera superficie indicata dal PRGC.

Le infrastrutture prescritte ed il planivolumetrico di cui sopra sono soggette e stipula di convenzione urbanistica / atto d'obbligo da registrare e trascrivere. Eventuali varianti successive sono soggette alla medesima procedura.

~~E' consentita la realizzazione di edifici con un numero massimo di 4 alloggi.~~

~~L'incidenza della volumetria residenziale non potrà risultare inferiore al 70% della volumetria massima consentita.~~

2. Sono ammesse coperture piane. Nel caso di copertura a falde, la pendenza non potrà risultare inferiore al 35%

3. In tale zona il PRGC si attua attraverso i seguenti indici e parametri:

- i f max 0,8 mc/mq
- Q max 35%
- H max 7,0 m
- dc min 5,0 m derogabile mediante convenzione tra confinanti e fatto salvo il rispetto della Dpf; è ammessa l'aderenza ad edificio esistente,
- de min 3,0 m o in aderenza ad edificio preesistente, sempre nel rispetto della Dpf
- dpf min 10,0 m
- ds min m 6,0 **e comunque non minore di m 5 dal confine con la viabilità pubblica,**

4. Gli interventi sugli ambiti edilizi identificati nelle apposite schede normative dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni :

- larghezza minima della carreggiata : m 6,0
- larghezza minima del marciapiede (almeno su un lato) : m 1,50
- previsione di area di manovra per l'inversione di marcia, con diametro non inferiore a m 12,0 nel caso di viabilità a fondo cieco. E' ammessa deroga, previo parere della Commissione Edilizia, per ambiti inferiori alle 6 unità immobiliari e viabilità.
- parcheggi pubblici o di uso pubblico : almeno 1 ogni alloggio / unità immobiliare
- realizzazione delle seguenti infrastrutture :
 - a) Rete idrica,
 - b) Fognatura meteorica e nera,
 - c) Rete del gas metano,
 - d) Distribuzione energia elettrica,
 - e) Illuminazione pubblica (ai sensi della L.R. n°15/07),
 - f) Rete telefonica,
 - g) Predisposizione cavidotto per fibre ottiche.

Nelle parti di territorio comunale non servite da acquedotto, fognatura o gas, dovranno essere previsti sistemi alternativi di approvvigionamento e smaltimento e comunque predisposte le linee per il futuro allacciamento alla rete comunale.

Le suddette opere dovranno essere realizzate e collaudate prima del rilascio del certificato di agibilità del primo edificio costruito.

L'assetto planivolumetrico definito dal progetto – norma non è vincolante.

Le aree sul fronte della via, propedeutiche alla futura realizzazione di marciapiedi /piste ciclabili nonché aree destinate a parcheggi pubblici – in ragione minima di n. 1 posto auto per ogni immobiliare, saranno oggetto di cessione gratuita a favore del Comune.(oss. n°4)