

COMUNE DI CHIONS

PROVINCIA DI PORDENONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE N°39

COMUNE DI CHIONS
Originale approvato con deliberazione C.C. n° 22
del 30.07.07

IL SINDACO

Chions, il 30.07.07



STRUTTURA DI PIANO

SCHEDE ILLUSTRATIVE

RELAZIONE DI FLESSIBILITA'

(art. 30 c.5 lett. b n°1 bis L.R. n°52/91
modificato dall'art. 1, c.2 L.R. n°34/97)

Chions, luglio 2007

PROGETTISTA
arch. Giovanni Bertin

appc pordenone

ordine
degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
della provincia di
pordenone

giovanni bertin
albo sezione A
numero 146
architetto

0. Premessa

L'utilizzo del territorio comunale di Chions è disciplinato da:

A) gli indirizzi impartiti dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione, sulle principali scelte di programmazione, graficamente trasposte nel Piano Struttura.

Gli indirizzi e le strategie contenute nel Piano Struttura sono modificabili con le procedure previste dall'art. 32 della L.R. 52/91 come modificato dall'art. 2 comma 1 della L.R. 34/97, e come definito dalla presente relazione.

B) Il Piano operativo (PRGC) che contiene le linee generali di assetto, il sistema dei vincoli, le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione del territorio.

Il PRGC è modificato attraverso:

1- **varianti strutturali** che incidono sugli obiettivi e sulle strategie e che necessitano, pertanto, della ridefinizione degli indirizzi generali, impartiti con preventiva deliberazione di Consiglio Comunale e soggette ad esame da parte degli organi regionali.

Entro tali varianti ricadono:

- gli adeguamenti alle direttive del PRTG,
- le modifiche conseguenti alla cessazione dell'efficacia dei vincoli di cui all'art. 36 comma 2 della L.R. 52/91,
- tutte le modifiche che eccedono i limiti di flessibilità più sotto definiti.

2- **varianti parziali o non sostanziali** che incidono sugli obiettivi e sulle strategie e che ricadono, comunque, entro i limiti di flessibilità definiti nella presente relazione.

Tali varianti sono soggette alle procedure previste dall'art. 32 bis della L.R. 52/91 come modificato dall'art. 3 comma 1 della L.R. 34/97 e comprendono:

- le modifiche al PRGC previste dalla presente relazione di flessibilità,
- le modifiche al PRGC disciplinate dalle lettere b) c) e d) del comma 1 dell'art. 32 bis citato,
- le modifiche conseguenti all'individuazione di nuove aree per opere pubbliche, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 comma 5 della L.R. 3/1/78 n.° 1,
- le modifiche previste dal 1° comma dell'art. 38 della L.R. 52/91, come sostituito dall'art. 9 della L.R. 19/92.

3- sottoscrizione di **accordi di programma** come disciplinati dall'art. 52 della L.R. 52/91 integrato dall'art. 15 della L.R. 34/97.

C) I piani attuativi (PRPC) che definiscono i criteri di attuazione di aree, ambiti o situazioni territoriali che necessitano, per loro natura o per scelte strategiche sovraordinate, di un controllo pianificatorio unitario.

Detti PRPC possono modificare le scelte di PRGC attraverso variazioni non sostanziali, disciplinate dalla presente relazione di flessibilità e con le modalità previste dagli artt. 42 e 49 della L.R. 52/91 e succ. modif. ed integraz.

Tali modifiche comprendono:

- le variazioni al PRGC ai sensi del comma 2 dell'art. 42 della L.R. 52/91 modificato dall'art. 10 comma 1 della L.R. 19/92 come descritte, entro il limiti di flessibilità previsti dalla presente relazione,
- le modifiche planivolumetriche come definite dal comma 6 bis dell'art. 49 della L.R. 52/91 integrato dall'art. 14 comma 1 della L.R. 34/97.

SEZ. A

GLI OBIETTIVI E LE STRATEGIE

IL PIANO STRUTTURA

SCHEDE ILLUSTRATIVE

A1. STRUTTURA FISICA : TUTELA PAESISTICO – AMBIENTALE

Stato di fatto

Il territorio comunale si caratterizza per una morfologia pianeggiante, con avvallamenti, soprattutto nella parte verso nord- est e nord-ovest, che movimentano la superficie, conferendo al paesaggio una piacevole varietà.

La notevole diffusione di corsi d'acqua, sia di portata rilevante, con caratteristiche di fiumi, sia di fossi, scoline e canali, contribuisce a movimentare il paesaggio grazie alla presenza di vegetazione ripariale, ai sieponi, alle alberature singolari di pregio.

Le zone di particolare interesse paesaggistico sono individuate in un apposito elaborato (*struttura fisica*) e corrispondono a:

- a- valloni umidi con paesaggi fluviali nei dintorni dei principali fiumi e corsi d'acqua (Sile, Arcon, Baidessa, Beverella), con vegetazione tipica ripale.
- b- specchi d'acqua formatisi nelle cave di prestito dell'autostrada, presso Taiedo (laghi di Cesena), con un processo di rinaturalizzazione in atto particolarmente accentuato, caratterizzato dalla formazione di un paesaggio lacustre in cui tendono a radicarsi spontaneamente fauna e flora tipiche.

Le emergenze naturalistiche corrispondono a:

- b- area di pregio ambientale, assoggettata a specifica tutela, in corrispondenza delle Torrate e del limitrofo corso del Rio Molino, con presenza di prati e zone umide, specchi d'acqua, nuclei boscati, relitti di bosco, piccoli corsi d'acqua a percorso sinuoso,

Obiettivi e strategie

Salvaguardia e valorizzazione delle emergenze paesaggistiche.

Recupero e valorizzazione delle aree naturali che possono essere messe a disposizione della collettività per un uso compatibile con le azioni di salvaguardia.

Politiche di intervento

Salvaguardia delle ambiti fluviali, dei valloni, delle aree umide, escludendo nuove edificazioni, la realizzazione di nuove infrastrutture, le trasformazioni del soprasuolo incompatibili con la tutela del paesaggio (*ambiti fluviali dell'Arcon, del Sile, della Baidessa e Beverella*).

Salvaguardia delle aree agricole di pregio paesaggistico, escludendo nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali ed indirizzando gli interventi di consolidamento dell'esistente nel senso della riqualificazione con le emergenze paesaggistiche, ripristinando tipologie e caratteristiche morfologiche compatibili con il paesaggio (*ambiti agricolo – paesaggistici attigui ai corsi d'acqua*).

Tutela delle aree di pregio naturalistico, incentivando il potenziamento del processo di rinaturalizzazione in corso e indirizzando la fruizione verso scopi didattici e scientifici (*ambito di tutela ambientale delle Torrate*) .

Valorizzazione delle aree di interesse collettivo, indirizzandone il recupero in funzione di un utilizzo prevalentemente pubblico, per attività ludiche, ricreative e sportive compatibili con l'ambiente (*laghi di Cesena*).

Stato di fatto

Il territorio comunale è attraversato prevalentemente in direzione nord-est / sud-ovest da corsi d'acqua a carattere perenne, che costituiscono una componente essenziale della struttura fisica del territorio comunale.

I principali corsi d'acqua classificati sono :

- Fiume Sile,
- Roggia Baidessa,
- Roggia Beverella,
- Rio Arcon,
- Roggia del Molino,
- Rio Lin,
- Fosso Cornia,
- Rio Melon

Sono presenti, inoltre, gli specchi d'acqua dei Laghi di Cesena, di origine artificiale, ma ormai in avanzato processo di naturalizzazione ed i laghi Bianco e Bric in località Torrate.

Alla valenza ambientale che risulta ancora presente in molte situazioni, si contrappongono, spesso, alterazioni gravose dei corpi idrici, anche sotto l'aspetto del regime idraulico.

Obiettivi e strategie

L'azione programmatica comunale dovrà rivolgersi, prioritariamente, verso la salvaguardia delle qualità ambientali superstiti, sia in relazione al corpo idrico in sè, che alle sponde ed alla vegetazione di contorno.

In secondo luogo, appare necessario dar corso agli interventi di riqualificazione e regimentazione dei corsi d'acqua, in relazione alla portata, sezione, profondità, profili delle sponde ed arginature.

Politiche di intervento

Sistemazione e regimentazione dei corsi d'acqua mediante interventi di bioingegneria, tendenti alla conservazione degli aspetti di naturalità e di pregio superstiti, o al ripristino degli elementi propri della vegetazione ripariale ed alla situazione morfologica e pedologica delle aree interessate.

Tali strategie sono perseguibili, tanto negli interventi direttamente programmati e realizzati dall'Amministrazione Comunale, tanto nelle iniziative private che interferiscono con i corsi d'acqua o le loro immediate pertinenze.

Riqualificazione dei tratti dei corsi d'acqua che attraversano i centri abitati, attraverso una riprogettazione delle sponde, degli argini e delle pertinenze che dovranno essere rese percettibili e, per quanto possibile, praticabili e fruibili dalla collettività, in particolare, per quanto attiene all'abitato di Villotta.

A3- STRUTTURA FUNZIONALE : VIABILITA'

Stato di fatto

Le direttrici viarie principali, provinciali, regionali, interregionali hanno direttamente influenzato lo sviluppo dell'edificazione.

Il territorio comunale è condizionato, in particolare, dalla strada provinciale della Val d'Arzino, che lo attraversa longitudinalmente, su una diagonale da sud- ovest a nord- est, sulla direttrice Motta di Livenza – S. Vito al Tagliamento.

Ortogonale a questa, la statale Portogruaro – Pordenone, taglia il territorio in prossimità della sua parte mediana.

Parallela alla Statale 251, corre l'autostrada A28, con una uscita in corrispondenza dell'abitato di Villotta.

La connessione tra loro delle arterie principali di traffico rappresenta il principale problema, ancora irrisolto, per quanto attiene alla mobilità interna al territorio comunale.

Per quanto attiene alla viabilità minore, si evidenzia il notevole sviluppo delle strade comunali, che costituiscono l'armatura dei centri edificati e delle aree periferiche, particolarmente interessate da edificazione sparsa.

A tale sviluppo della viabilità ha fatto seguito un contestuale sviluppo delle reti tecnologiche.

Obiettivi e strategie

L'azione programmatica comunale dovrà rivolgersi, prioritariamente, verso la salvaguardia della viabilità principale per assicurarne la migliore fruibilità e funzionalità (provinciale della Val d'Arzino e Statale 251).

In secondo luogo, dovrà essere individuata la soluzione per la eliminazione del traffico di attraversamento dell'abitato di Villotta, da parte dei mezzi pesanti.

La presenza di opere di urbanizzazione diffuse in gran parte delle strade comunali induce a sostenere l' obiettivo di valorizzare al massimo il capitale fisso, in termini di infrastrutture, al servizio degli insediamenti residenziali e produttivi previsti.

Politiche di intervento

In conseguenza e coerentemente con quanto indicato negli Obiettivi si individuano assi viari per i quali si propone una strategia di assoluta protezione da ulteriori compromissioni. Tali viabilità sono costituite da :

- Autostrada e raccordo tra autostrada e statale 251,
- strada statale 251 e provinciale della Val d'Arzino,
- comunali che raccordano le principali frazioni tra loro o con il capoluogo (Chions-Fagnigola, Basedo- Villotta, Taiedo- Fiume Veneto).

Nel dettaglio, il Piano struttura individua gli ampliamenti, le rettifiche, le migliorie delle sedi viarie, nei punti strategici per un miglior assetto della mobilità.

Le principali connessioni ciclo – pedonali sono individuate nell' elaborato di Piano Struttura.

A4- STRUTTURA URBANA : I CENTRI EDIFICATI

Stato di fatto

L'edificazione residenziale urbana si concentra nei nuclei abitati del capoluogo e delle frazioni di Villotta, Taiedo, Basedo e Torrate.

L'edificazione residenziale sparsa si sviluppa lungo le direttrici principali di traffico, con addensamenti in corrispondenza di nuclei abitati consolidati.

La struttura dei centri è sostanzialmente definita da recenti espansioni e da una debole struttura storica, per quanto attiene al capoluogo.

Gli insediamenti di valenza storica sono localizzati a Torrate (castello Sbroiavacca), Villotta ed in alcuni episodi sparsi (palazzo Sbroiavacca a Villotta, palazzo Cossetti a Chions, alcune chiese e capitelli isolati).

Obiettivi e strategie

L'azione programmatica comunale dovrà rivolgersi, prioritariamente, verso il potenziamento dei centri edificati, migliorando, in termini globali, la qualità dell'abitare.

Tale azione si esplica attraverso una riorganizzazione delle aree centrali, mediante una incentivazione alla riqualificazione urbana, alla individuazione di interventi ed ambiti strategici per il riassetto coerente degli abitati.

Le strategie sono definite nell' elaborato Piano Struttura, attraverso " perimetri " di contenimento delle diverse parti di città e " direttrici " di espansione che orientano lo sviluppo degli abitati, per garantire una crescita coerente.

Politiche di intervento

L' azione programmatica sarà rivolta prioritariamente al recupero urbanistico ed alla riqualificazione dell'area centrale di Chions, con particolare riguardo alla valorizzazione delle parti del tessuto originario, attraverso l' utilizzo di idonei strumenti progettuali.

Le aree centrali delle frazioni sono individuate come sature, da consolidare attraverso una riqualificazione che non implichi ulteriori incrementi insediativi, ma sia finalizzata a migliorare la dotazione di infrastrutture e servizi.

Le aree periferiche del capoluogo e delle frazioni sono destinate al completamento dell' edificato, in termini di omogeneità con l'intorno ed all' integrazione del livello di infrastrutturazione esistente.

Le aree di espansione edilizia sono individuate negli interstizi ancora ineditati dei centri, per garantire un coerente sfruttamento delle infrastrutture esistenti e ridurre i costi di ulteriori opere infrastrutturali.

A5- STRUTTURA URBANA : L'EDIFICATO STORICO

Stato di fatto

Nell'ambito del territorio comunale sono presenti lacerti del patrimonio edilizio di antica costruzione, limitati ad esempi isolati riconducibili a tre tipologie fondamentali :

- gli edifici di culto,
- le ville padronali,
- alcuni complessi e nuclei edilizi, anche abbandonati o utilizzati per lo più in modo incongruo.

Obiettivi e strategie

L'azione programmatica comunale dovrà rivolgersi, prioritariamente, verso il recupero e la valorizzazione di tale patrimonio, ormai ridotto a testimonianze puntuali, evitandone una ulteriore compromissione.

La salvaguardia dell'edificio dovrà estendersi alle aree pertinenziali, al fine di evitarne l'enucleazione dal contesto, che ne svilirebbe il significato.

Politiche di intervento

Il PRGC detta i criteri di intervento per la salvaguardia del patrimonio storico ed architettonico, avendo come obiettivo :

- il riuso compatibile degli immobili,
- la compatibilità degli interventi di rifunzionalizzazione con i criteri di salvaguardia delle caratteristiche architettoniche,
- il recupero delle aree pertinenziali, degli elementi di arredo ed accessori, che favoriscano una lettura complessiva dell'episodio architettonico che si intende tutelare.

Stato di fatto

Dalla verifica effettuata, la dotazione di spazi pubblici, almeno nei termini quantitativi derivanti dall'applicazione dello standard, appare sufficiente alle esigenze degli insediamenti, anche nei termini di insediabilità precedentemente ipotizzati.

L'Amministrazione Comunale di Chions ha operato, nell'ultimo ventennio, secondo un programma di investimenti nelle opere pubbliche, certamente di consistenza non trascurabile.

Obiettivi e strategie

La contingenza economica attuale e la conseguente costante restrizione delle risorse induce a limitare in maniera drastica ogni forma di investimento su nuove opere, indirizzando le risorse disponibili verso il mantenimento e la valorizzazione di quelle esistenti.

In tal senso il PRGC dovrà orientarsi verso l'oculata gestione delle aree da assumere a vincolo di attrezzature, limitando al massimo quelle da assoggettare ad esproprio e coinvolgendo, per contro, tutto il patrimonio immobiliare già di proprietà dell'Ente Pubblico, anche se inutilizzato o sotto utilizzato.

Un tema di grande rilevanza per il nuovo PRGC è, comunque, quello dell'integrazione delle attrezzature pubbliche esistenti con la struttura urbana che si andrà a prefigurare.

La correlazione tra le aree pubbliche in un disegno coerente, la formazione di spazi idonei di connettivo, sono tra le questioni aperte di maggior interesse progettuale.

Politiche di intervento

In relazione alle singole attrezzature, si ritiene che la maggior carenza riguardi il sistema dei parcheggi, che andrà comunque calibrato con le modalità, i tempi e le frequenze di utilizzo, nell'ottica della massima ottimizzazione degli spazi.

Altro settore da potenziare adeguatamente è quello delle attrezzature del verde attrezzato e dei parchi urbani e di interesse territoriale (laghi di Cesena).

Nel settore delle attrezzature dell'istruzione, l'orientamento prevalente è quello della concentrazione verso pochi edifici e strutture ben organizzate.

Nell'ambito delle varie parti di tessuto urbano, infine, dovrà essere garantita una corretta ubicazione e distribuzione delle attrezzature di livello residenziale, in modo di fornire un servizio il più possibile omogeneo a tutti i centri edificati.

A7- STRUTTURA PRODUTTIVA : LE ZONE INDUSTRIALI

Stato di fatto

A partire dagli anni '70 l'Amministrazione Comunale ha affrontato il problema della razionalizzazione della struttura produttiva del settore secondario presente sul territorio comunale.

Venne individuata un'area baricentrica, a Villotta, che si è andata completando nel giro di due decenni, accogliendo alcune decine di aziende di media e piccola dimensione.

La zona, originariamente infrastrutturata dall'Amministrazione Comunale, ed assegnata alle aziende in regime di P.I.P., poi programmata con intervento pubblico preventivo e successivamente attuata per iniziativa privata appare rispondente ai bisogni quantitativi del settore secondario, ma ha trascurato per lo più, le questioni relative alla qualità dell'ambiente di lavoro, all'impatto ambientale con il contesto, al sistema relazionale.

Tale area, in ogni caso, costituisce, assieme al più modesto nucleo produttivo a supporto del Capoluogo, l'unico ambito in cui dovranno prevedersi nuovi insediamenti produttivi.

Obiettivi e strategie

Completamento degli ambiti già infrastrutturati e successiva estensione alle aree attigue individuate dal Piano Struttura;

adeguamento della zona a standard più elevati di attrezzature e, soprattutto, a dotazione di servizi necessari ad elevare la qualità ambientale;

progressiva riduzione dell'impatto con l'ambiente circostante, mediante formazione di barriere verdi, schermature, ecc.

miglioramento del sistema relazionale, in particolare, per quanto riguarda l'accessibilità non meccanica;

riserva di aree al patrimonio pubblico per successiva assegnazione a ditte artigianali di nuova formazione o che intendono delocalizzarsi da aree non più compatibili con il contesto.

Politiche di intervento

Espansione produttiva nei limiti delle aree previste dal Piano Struttura, al fine di ~~ricompattare la zona di Villotta~~ *dare sviluppo coerente all'ambito produttivo, in sintonia con la nuova zona industriale prevista nel territorio comunale di Sesto al Reghena*, e utilizzare al meglio le infrastrutture primarie già disponibili.

Supportare il capoluogo, che è la realtà più distante ed emarginata, con una dotazione di aree sufficienti al fabbisogno locale.

~~Espansione successiva, nei limiti fissati dalla flessibilità, in ampliamento alla zona di Villotta, a sud della ferrovia.~~ *Il Piano Struttura indica come direttrice di espansione, ad avvenuto esaurimento delle aree di primo impianto, l'ambito intercluso tra la zona produttiva esistente, la nuova zona produttiva e l'autostrada.*

Il suo utilizzo sarà comunque conseguente ad una verifica dello stato di attuazione della nuova zona produttiva e potrà essere attivato con specifica variante al PRGC.

A8- STRUTTURA PRODUTTIVA : GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI

Stato di fatto

La scelta di avvio della zona industriale di Villotta si era accompagnata alla riconferma/potenziamento di una serie consistente di aziende di varie dimensioni, localizzate sia all'interno dei centri edificati che all'esterno.

Ciò ha comportato il loro consolidamento e la necessità di garantire, anche per il futuro, le condizioni per il mantenimento della capacità produttiva.

Il PRGC ha affrontato il problema della verifica di compatibilità, individuando quelle che è possibile confermare, senza significative espansione ed escludendo quelle che risultano incompatibili con il contesto.

Obiettivi e strategie

Riconferma delle aziende isolate che hanno incidenza sul tessuto economico del territorio comunale.

Verifica delle condizioni minime di compatibilità ambientale.

Incentivazione alla progressiva riduzione/trasferimento della produzione a favore delle attività di stoccaggio e spedizione ai magazzini e depositi, ecc.

Politiche di intervento

Selezione delle aziende produttive interne ai centri edificati secondo criteri di valenza economica e fattibilità di trasferimento in zona attrezzata idonea.

Verifica delle necessità specifiche di spazi produttivi e di servizio, secondo i programmi aziendali e nell'ottica del contenimento dell'impatto ambientale.

Introduzione dei correttivi più opportuni per l'abbattimento dell'impatto ambientale, quali formazione di barriere verdi, piantumazioni, ecc., riqualificazione ed adeguamento del sistema di accessibilità.

Disincentivazione all'incremento delle superfici produttive; progressiva eliminazione delle lavorazioni non compatibili.

A9- STRUTTURA PRODUTTIVA : LE ATTIVITA' TERZIARIE

Stato di fatto

Il settore del commercio presenta evidenti carenze, legate al ruolo di subalternità di Chions rispetto alle aree forti (Pordenone- Portogruaro) ed al sistema delle grosse strutture distributive presenti in zona (ipermercati, centri commerciali).

Obiettivi e strategie

La politica da perseguire in tale settore dovrà orientarsi:

a -verso un potenziamento delle strutture distributive intermedie (supermercati di quartiere, nuclei organici di punti vendita con funzioni di piccoli centri commerciali);

b -verso una settorializzazione e qualificazione dell'offerta nell' area centrale di Chions, in grado i mantenere i livelli di competitività adeguati in riferimento alla qualità del prodotto.

Il Comune di Chions dovrà, inoltre, indirizzare gli investimenti privati verso la formazione di una valida rete di esercizi pubblici, che costituisca uno degli elementi di maggior peso nell'attrazione di potenziali fruitori esterni.

Politiche di intervento

Dotazione di spazi di supporto alle aziende produttive per la mostra, la distribuzione e la commercializzazione dei prodotti.

Razionalizzazione del sistema distributivo al dettaglio con particolare riguardo ai generi di largo e generale consumo.

Attrezzatura di aree idonee ad ospitare attività di commercializzazione all'ingrosso, in particolare, funzionali al sistema produttivo esistente: a tal fine viene riconfermata l'individuazione di una zona commerciale a ridosso dell'autostrada, in adiacenza agli stabilimenti della Electrolux.

Valorizzazione delle attività commerciali al dettaglio più pregiate e dei pubblici esercizi nel centro storico e nelle aree centrali.

L'espansione del commercio e delle attività terziarie sarà indirizzato esclusivamente all'interno delle aree perimetrate dal Piano Struttura come limite dei centri edificati.

Stato di fatto

Nell'attuale evoluzione del sistema produttivo, un ruolo sempre più determinante viene assunto dal sistema di razionalizzazione del trasferimento delle merci, comunemente definito come "logistica".

Essa opera attraverso grandi nodi intermodali (hub) e una rete di centri intermedi (spoke) che svolgono il ruolo di collettore e distributore delle merci nell'ambito locale.

In relazione al ruolo che l'autostrada A28 assumerà nei prossimi anni, con l'attuazione del Corridoio V ed il collegamento all'autostrada A27 ed alla prevista Pedemontana Veneta, si manifesta sempre più evidente la vocazione dello svincolo di Villotta per ricevere funzioni di questo tipo.

Obiettivi e strategie

Individuazione di un ambito logistico da infrastrutturare, in diretta relazione con lo svincolo autostradale di Villotta e con le zone produttive di Chions e Sesto al Reghena;

predisposizione di soluzioni tecniche che mettano al riparo dal rischio idraulico l'area di intervento, il suo contesto immediato e che escludano possibili ripercussioni nei confronti dei centri abitati più prossimi;

controllo dell'impatto con l'ambiente circostante, mediante formazione di barriere verdi, schermature, ecc., sia verso elementi di vincolo storico – architettonico, che paesaggistico, sia verso insediamenti residenziali esistenti;

potenziamento del sistema relazionale, in particolare, per quanto riguarda l'accessibilità meccanica.

Politiche di intervento

Individuazione di un'area attrezzata per funzioni logistiche di scala sovracomunale, da localizzare in diretta relazione con lo svincolo autostradale di Villotta e con immediata accessibilità al sistema viabilistico di scala territoriale (S.S. n°251 e S.P. n°1).

Diretta correlazione tra il polo logistico e le aree produttive esistenti e di previsione nei territori di Chions e Sesto al Reghena, sia in termini di accessibilità che di integrazione con le risorse infrastrutturali.

Il Piano Struttura indica come direttrice di espansione, ad avvenuto esaurimento delle aree di primo impianto, l'ambito intercluso tra la zona produttiva esistente, la nuova zona produttiva e la ferrovia dismessa.

Il suo utilizzo sarà comunque conseguente ad una verifica dello stato di attuazione della nuova zona logistica e potrà essere attivato con specifica variante al PRGC.

A11. Caratteristiche del Piano Struttura

Il Piano Struttura rappresenta in forma diagrammatica le previsioni di Piano.

Alcune definizioni hanno valenza **prescrittiva**, in quanto delineano scelte efficaci su parti fisicamente identificabili del territorio o appartengono alle scelte dimensionali generali e non possono essere modificate con lo strumento della flessibilità.

Altre, invece, hanno valenza **di indirizzo** e, quindi, trovano specificazione attraverso il PRGC o gli strumenti di grado subordinato e attraverso la flessibilità.

Al primo gruppo appartengono :

- il sistema dei vincoli fisici (corsi d'acqua, specchi d'acqua, aree agricole di valenza paesaggistica) e le relative politiche di intervento,
- la dotazione minima obbligatoria di attrezzature e servizi collettivi e le attrezzature di scala comprensoriale,
- la attuale conformazione e limiti delle zone industriali, le direttrici di espansione e le relative politiche di intervento,
- il dimensionamento della capacità insediativa teorica residenziale,
- la gerarchia del sistema infrastrutturale della viabilità territoriale (autostrada, statale, provinciali) e le relative politiche di intervento,
- gli ambiti, i nuclei e gli edifici di pregio storico-architettonico e le relative politiche di intervento.

Essi potranno variare soltanto per adattamento allo stato di fatto o per maggior definizione in sede di pianificazione attuativa o progettazione esecutiva, nei termini descritti nella presente relazione.

Appartengono al secondo gruppo :

- la localizzazione delle espansioni produttive, che saranno reperite in corrispondenza delle direttrici individuate,
- i limiti di contenimento dell'edificazione, che hanno carattere prescrittivo in presenza di vincoli fisici (strade, corsi d'acqua), mentre hanno carattere orientativo e subordinato alla verifica del grado di infrastrutturazione ed urbanizzazione minima, negli altri casi, ai fini dell' applicazione della flessibilità per il sistema della residenza,
- il sistema delle connessioni ciclo - pedonali, da verificare con specifico studio di settore.

SEZ. B

IL PIANO OPERATIVO (P.R.G.C.)

LA FLESSIBILITA'

B1- Obiettivi e strategie

Il P.R.G.C. distribuisce le funzioni fondamentali in relazione alle caratteristiche della struttura territoriale consolidata, degli obiettivi e delle strategie generali e della consistenza del fabbisogno arretrato o insorgente.

Gli obiettivi e le strategie sono tesi essenzialmente a privilegiare politiche di utilizzo non distruttivo delle risorse territoriali e di valorizzazione delle stesse.

A tal fine, la dimensione delle aree assegnate alle diverse funzioni di Piano è conseguente alla valutazione ponderata dell'equilibrio tra costi e benefici.

In particolare l'uso del territorio è indirizzato:

- per le funzioni residenziali alla ottimizzazione delle aree già infrastrutturate ed edificate, indirizzando le eventuali espansioni verso direttrici strategiche per un riequilibrio dei modi di utilizzo dei sistemi edificati,
- per le funzioni connesse con l'uso produttivo del territorio, verso il massimo contenimento delle attività non compatibili indirizzando le espansioni verso ambiti in parte già compromessi,
- per le funzioni connesse con la mobilità, procedere ad una razionalizzazione dei livelli di gerarchia secondo una logica mirante a privilegiare il riuso delle infrastrutture esistenti,
- in generale, il PRGC privilegerà la salvaguardia delle emergenze, delle caratteristiche naturali, ambientali e storico - culturali a scapito dell'utilizzo subordinato alle esigenze economiche.

B2 Flessibilità del Piano operativo

Non sono modificabili con lo strumento della flessibilità:

1. la dimensione e localizzazione di vincoli territoriali previsti in virtù di disposizioni di legge nazionale o regionale, quali le zone di tutela (F4) e di tutela dei corsi d'acqua (L.431/85).
2. le modifiche imposte da leggi nazionali o regionali in vigore successivamente all'adozione della presente relazione, salvo che le disposizioni di legge stesse prevedano la prevalenza rispetto agli strumenti urbanistici locali,
3. l'adeguamento alle direttive del PUR o del Piano Territoriale Regionale (PTRG) e ad altri strumenti di grado superiore (PTRP, PTPC, ecc.)
4. la reiterazione dei vincoli espropriativi o procedurali conseguente alla cessazione della loro efficacia,
5. le disposizioni normative di PRG che specificano gli obiettivi e le strategie fissate dalle Direttive e dal Piano Struttura e quelle di ordine generale (titoli I, II, III, VI delle NTA del PRG).

Sono modificabili con lo strumento della flessibilità:

1. zona omogenea A.

È consentita l'estensione del perimetro per includere zone degradate assimilabili alla zona A, da destinare ad attrezzature e servizi collettivi o per opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Non è consentita la riduzione dell'estensione delle zone.

La modifica del grado di protezione è consentito previa apposita specificazione documentale che attesti il valore e/o lo stato di degrado dell'immobile.

2- zona omogenea B.

È consentita la diversa articolazione delle sottozone, in funzione di una più approfondita analisi di situazioni specifiche.

E' consentita la redistribuzione delle zone residenziali B ferma restando la dimensione complessiva della loro estensione, nell'ambito del perimetro di contenimento delle zone edificabili individuate nel Piano Struttura.

~~Non è consentito un indice fondiario inferiore a 0,8 mc/mq.~~

Gli altri parametri edilizi saranno resi compatibili con gli indici fondiari modificati.

L'applicazione dell'incremento di insediabilità in zona B, entro i limiti del 10% previsto dalla flessibilità, sarà consentito in relazione all' accertata presenza di un fabbisogno insorgente, per saldo demografico positivo o per crescita della domanda e contrazione dell' offerta alloggiativa verificata nel primo biennio successivo all'approvazione della variante n° 24, anche in coincidenza con l'esaurirsi o l'accertata inattuabilità delle zone di espansione edilizia.

~~**Costituisce fabbisogno insorgente l'incremento della volumetria realizzata nel biennio, nell'ambito delle zone B, che superi del 20% la media della produzione edilizia del biennio precedente.**~~ *aggiuntivo, rispetto a quello determinato dalla Variante n° 39.*

La verifica del fabbisogno potrà essere effettuata non prima di 24 mesi dall'adozione della Variante n° 39.

3- zona omogenea C.

~~Il dimensionamento massimo pari a 250 abitanti, calcolato sulla base di 100 mc/abitante~~ *Le zone C* ~~otrà-anno~~ essere ridistribuite ~~e~~ sul territorio, entro il perimetro delle aree edificabili individuate dal Piano Struttura, qualora sia accertata una rigidità dell'offerta o difficoltà gestionali connessi con diversi orientamenti della domanda edilizia., *ferma restando la potenzialità complessiva prevista dal dimensionamento della capacità insediativa teorica previsto dalla Variante n°39 al PRGC.*

L'indice territoriale potrà variare in più o in meno, entro il limite del 20%.

Gli altri parametri edilizi saranno resi congruenti con l'indice territoriale.

La dotazione minima di attrezzature e servizi non potrà essere ridotta.

Le zone C interessate dal PRPC che ha perso efficacia decennale, non ancora completamente infrastrutturate e/o edificate, potranno essere ripериметrate e assoggettate a nuovo PRPC per le parti inattuare.

~~L'incremento delle zone C per flessibilità incrementale, nel limite del 10% dell'estensione complessiva, sarà applicabile, allorquando, nel biennio successivo all'approvazione della variante n° 24, siano state sottoscritte convenzioni e dato corso ai lavori di urbanizzazione di aree comprese in zone C, di superficie complessivamente superiore al 40% del totale delle zone C, ivi incluse le nuove costruzioni realizzate in zona C, successivamente all'adozione della presente variante.~~

Decorsi 24 mesi dall'adozione della Variante n°39 al PRGC, sarà consentito effettuare una verifica dello stato di attuazione del Piano e, qualora sia accertata la presenza di un ulteriore fabbisogno abitativo, sarà consentito incrementare l'estensione e/o la potenzialità edificatoria delle aree di espansione residenziale prevista di un ulteriore 10%, sempre che almeno il 50% della superficie territoriale della zona C1 sia stata assoggettata alla formazione di PRPC approvati e convenzionati e siano iniziati i relativi lavori di urbanizzazione.

4- zona omogenea D.

È consentita la diversa articolazione delle sottozone, in funzione di un'analisi più approfondita di situazioni specifiche.

E' consentita la ripериметrazione e ridistribuzione delle zone D2 ferma restando la loro estensione complessiva, da reperirsi nell'ambito delle aree previste dal Piano Struttura.

Non saranno consentiti incrementi di zona produttiva esistente (D₃) superiori al 5% per ciascun ambito, nel rispetto delle dimensioni massime previste per l'insieme delle zone D₃ dalla presente flessibilità (~~vedi tab. 3.5~~).

Il rapporto di copertura massimo per le zone D₃ potrà incrementare entro il limite del 60%, finalizzando gli ampliamenti al miglioramento delle condizioni igienico - sanitarie e di sicurezza del lavoro.

Le zone D₂, al cessare dell'efficacia del PRPC che ne ha consentito l'attuazione, per le parti non ancora interessate da infrastrutturazione, potranno essere ripериметrate come zone D₂ e assoggettate a nuovo PRPC.

Non è consentita la riduzione dello standard di attrezzature collettive minimo previsto (15 mq/add.).

È consentita la rideterminazione dei parametri edilizi (altezza, distanze, lotto minimo).

Le zone D4 esistenti potranno essere incrementate nel limite massimo del 10%, ma non riconvertite in zona D3.

Potranno essere individuate, lungo gli assi stradali principali (S.S. 251 e provinciale della Val d'Arzino) nuove zone D5.

~~L'incremento dell'estensione per flessibilità delle zone D2, corrispondenti al 10% dell'estensione complessiva prevista dal PRGC, sarà applicabile qualora, nel biennio successivo all'approvazione della variante n° 15, siano state sottoscritte convenzioni e dato corso ai lavori di infrastrutturazione di aree comprese entro ambiti di zona D2 complessivamente superiori al 40% della superficie complessiva delle zone D2.~~

Decorsi 24 mesi dall'adozione della Variante n°39 al PRGC, sarà consentito effettuare una verifica dello stato di attuazione del Piano e, qualora sia accertata la presenza di un ulteriore fabbisogno legato al settore produttivo, sarà consentito incrementare l'estensione e/o la potenzialità edificatoria delle aree di espansione industriale / artigianale previste di un ulteriore 10%, sempre che almeno il 50% della superficie territoriale della zona D2.2 sia stata assoggettata alla formazione di PRPC approvati e convenzionati e siano iniziati i relativi lavori di urbanizzazione.

L'ampliamento sarà individuato nell'ambito del perimetro di contenimento delle zone produttive previste dal Piano Struttura.

5- zone omogenee E ed F.

Le zone F4 ed E4 potranno essere solo incrementate.

Potranno essere individuati nuovi edifici da assoggettare a vincolo tipo – morfologico, utilizzando le schede di censimento appositamente predisposte.

Potranno essere fissate norme per il recupero degli edifici esistenti ed individuati gli edifici che è necessario arretrare per il miglioramento della viabilità.

6- zona omogenea H.

Sarà consentita la ripermetrazione degli ambiti entro il limite del 20% dell'estensione attuale o la loro trasformazione in zona residenziale (B o C), o agricole.

Nell'ambito del perimetro delle zone edificabili previste dal Piano Struttura è consentito individuare zone per attività commerciali all'ingrosso o al dettaglio, purchè con superficie di vendita inferiore a 1500 mq.

I parametri edilizi potranno essere variati entro il limite del 10% per quanto attiene l'utilizzazione fondiaria e l'altezza.

L'utilizzazione fondiaria non potrà comunque eccedere il 100% della sup. fondiaria.

~~La flessibilità incrementale del 10% delle zone H2 è applicabile, qualora, nel biennio successivo all'approvazione della variante n° 15, siano stati avviati lavori di urbanizzazione di aree ricadenti in zona H2, di superficie complessivamente superiore al 40% del totale.~~

Decorsi 24 mesi dall'adozione della Variante n°39 al PRGC, sarà consentito effettuare una verifica dello stato di attuazione del Piano e, qualora sia accertata la presenza di un ulteriore fabbisogno, sarà consentito incrementare l'estensione e/o la potenzialità edificatoria delle aree di espansione commerciale prevista di un ulteriore 10%, sempre che almeno il 50% della superficie territoriale della zona H2 sia stata assoggettata alla formazione di PRPC approvati e convenzionati e siano iniziati i relativi lavori di urbanizzazione.

7- zona omogenea N

Sarà consentita la ripermetrazione dell'ambito entro il limite del 20% dell'estensione attuale, senza variazione della sua superficie complessiva.

I parametri edilizi potranno essere variati entro il limite del 10% per quanto attiene l'utilizzazione fondiaria e l'altezza.

8- zona P (parco urbano comprensoriale) ed S (servizi e attrezzature).

È consentito sempre l'incremento delle superfici.

È consentita una diversa distribuzione e localizzazione dei singoli servizi, fermi restando la quantità minima assegnata per ciascuna tipologia e nel rispetto della distribuzione prevista dal Piano Struttura.

È consentita la ripermetrazione motivata di ambiti con riduzione non eccedente il 5% della loro superficie, compensata dal reperimento di pari superficie in area avente caratteristiche idonee.

E' consentito individuare aree per impianti sportivi privati.

La variazione di insediabilità delle zone residenziali, per incremento di insediabilità conseguente all'applicazione della flessibilità, comporterà, conseguentemente, l'incremento delle zone S, per garantire il mantenimento del rapporto di standard minimo.

9- Infrastrutture e viabilità.

La realizzazione, lo spostamento e la soppressione delle infrastrutture energetiche è sempre ammessa e recepita dal PRGC.

Il tracciato della viabilità di interesse primario, ivi incluse le caratteristiche dimensionali, degli svincoli e delle intersezioni, sono precisati in sede di progettazione esecutiva.

La viabilità secondaria può essere modificata, individuata o soppressa con variante non sostanziale.

Le caratteristiche tecniche ed il tracciato delle piste ciclabili saranno definiti puntualmente in apposito progetto generale ed in sede di progettazione esecutiva.

10-impianti tecnologici

Con la flessibilità vengono disciplinati, altresì, gli interventi pubblici finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche necessarie al soddisfacimento di esigenze relative all'ambiente, quali:

- a) impianti di depurazione, stazioni di pompaggio e serbatoi per la distribuzione idrica,
- b) impianti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e non tossico nocivi,
- c) impianti per lo smaltimento degli inerti.

11-Normativa

Con la flessibilità è consentita la modifica degli indici e dei parametri attinenti le zone B,C,D, E, H,P ed S, nei limiti del 20%.

TABELLA LIMITI DI FLESSIBILITA'

Zone	superf. di PRGC	10%	totale
	ha	ha	ha
B	64,5	6,45	70,95
C	6,5	0,65	7,15
D2	11,5	1,15	12,65
H2	3,5	0,35	3,85

SEZ. C

L'ATTUAZIONE DEL PIANO

FLESSIBILITA'

C1 - Obiettivi e strategie

Il PRGC si attua attraverso il rilascio di concessioni / autorizzazioni edilizie e attraverso Piani Attuativi (PRPC) per gli interventi ricadenti nelle zone A, B₀, C, D₂, per attività di commercializzazione dei prodotti agricoli, allevamenti agro- industriali, assistenza e manutenzione delle macchine agricole in zona E6, nelle zone F4 e nelle zone P ed S limitatamente al caso di iniziativa privata.

- I PRPC in zona A e C saranno preferibilmente di iniziativa privata,
- I PRPC delle zone D₂ ed N₂ saranno preferibilmente di iniziativa privata,
- I PRPC in zona F4 sono promossi su iniziativa pubblica,
- I PRPC in zona S e P sono predisposti su iniziativa privata.

Tra gli obiettivi principali assegnati ai PRPC si segnalano:

- l'utilizzo dei PRPC delle aree di espansione residenziale per intervenire in aree strategicamente importanti per la configurazione urbana dei centri ed il potenziamento del livello di urbanizzazione;
- l'utilizzo dei PRPC della zona industriale di Villotta per progettare complessivamente la zona in termini di compatibilità con il territorio ed il contesto.

C2 - Flessibilità dei PRPC.

I limiti di flessibilità sono applicabili, nel caso di PRPC di iniziativa pubblica, in assenza di specifica variante al PRGC, con le seguenti modalità:

1. incremento dell'indice di edificabilità o della capacità insediativa teorica entro il limite del 10% del relativo parametro o valore massimo.

Tale facoltà è consentita limitatamente ai PRPC proposti dall'Amministrazione Comunale.

2. rettifica del perimetro di PRPC relativi all'attuazione di zone A, B, C, D, H, N, F, P ed S sino a comprendere zone con altra destinazione, con il rispetto delle specifiche prescrizioni di zona.

L'estensione o riduzione del perimetro è consentito per il reperimento di una maggior quantità di standard, per includere pertinenze di ambiti già compresi nel Piano, per escludere parti già edificate non strettamente necessarie all'attuazione del Piano, per adeguare il Piano a limiti fisici o catastali.

La riduzione non potrà eccedere il 10%.

3. estensione entro il limite del 10% della superficie prevista per le zone B, C e D e conseguente aumento della capacità insediativa teorica del relativo PRPC.

I limiti di flessibilità sono applicabili, nel caso di PRPC di iniziativa privata, solamente ai casi previsti al precedente punto 2.