

# COMUNE DI PORDENONE

ALLEGATO

L.1150/42  
L.457/78  
L.R.18/86  
L.R. 5/07 e s.m.i.

VARIANTE N° 6 al Piano di Recupero n° 14  
di LARGO SAN GIORGIO: modifiche  
puntuali U.M.I. n.3, n.5 e n.6

A

DATA :

## RELAZIONE TECNICA

SETTORE IV – GESTIONE TERRITORIO, INFRASTRUTTURE,  
AMBIENTE  
U.O.C. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Responsabile del procedimento  
Responsabili del Progetto

Ing. Marco Toneguzzi  
Arch. Fabiana Castellan  
Geom. Laura Falomo

Collaboratore al Progetto

Geom. Cristiana Aloisi



# Comune di Pordenone

SETTORE IV

GESTIONE TERRITORIO, INFRASTRUTTURE, AMBIENTE - Unità Operativa Complessa Pianificazione Territoriale

li, 21 marzo 2022

## RELAZIONE TECNICA

Oggetto: **Variante n.6 al Piano di Recupero di iniziativa pubblica n.14 di largo San Giorgio: modifiche puntuali UMI n.3, n.5 e n.6 – ADOZIONE**

Il Piano di Recupero n. 14 di largo San Giorgio è stato approvato con D.C.C. n. 49 del 29.05.2000 ed è entrato in vigore in data 16.08.2000 (B.U.R. n.33). Il disciplinare con il quale è stato affidato l'incarico della redazione del PR ha fissato gli obiettivi da raggiungere dal progetto del Piano. A seguito delle richieste di variante pervenute successivamente, dal 2004 al 2009 sono state approvate una variante generale e n.4 varianti puntuali allo stesso Piano.

Il Piano è decaduto il 16.08.2010 ma possono essere approvate varianti parziali ai sensi dell'art.3, comma 7 bis, della L.R.12/2008 e s.m.i. che si richiama: *“le indicazioni tipologiche, gli allineamenti e le altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal Piano, con esclusione di quelle relative alle aree e ai beni assoggettati a vincoli preordinati all'esproprio o a vincoli che comportino l'inedificabilità assoluta, possono essere oggetto di variante parziale allo stesso anche successivamente al decorso del termine di cui al comma 7”* relativo alla decadenza del Piano.

In precedenza, considerate le richieste di modifica delle previsioni del Piano di Recupero depositate presso l'ufficio, l'Amministrazione aveva incontrato le Proprietà per capire le problematiche degli interventi così come previsti dal PR. Ad oggi l'Amministrazione Comunale ha comunicato, con nota del 13.12.2021, alle stesse proprietà delle UMI 5 e 6, l'intenzione di predisporre una variante allo strumento particolareggiato in argomento con la richiesta se sia stata valutata una diversa previsione per la riqualificazione dei propri immobili.

A seguito della comunicazione dell'Amministrazione Comunale del 13.12.2021, le Proprietà non hanno trasmesso alcuna proposta. Pertanto con la presente variante, considerando il tempo trascorso da quando sono state fissate le previsioni di Piano oggi vigenti, si valuta la modifica dell'ambito in argomento istruendo le richieste a suo tempo pervenute e le istanze più recenti.

Tra il 2021 e il 2022 sono pervenute tre richieste che interessano altre proprietà sempre comprese nelle UMI 5 e 6.

Si riportano di seguito tutte le richieste:

	Proprietà	Richiesta	presentata il
1	C.M. e B.A. (fg.20 mapp.167 sub 10 – 16)	esclusione dall'UMI n.6 e modifica della destinazione d'uso da artigianale a commerciale	ottobre 2010
2	L.C. (fg.20 mapp.1397)	ampliamento dell'UMI n.5 per includere la parte di proprietà compresa nell'UMI 6	aprile 2011

3	Ditta EKOI (fg.20 mapp. 167 sub 7)	modifica della categoria d'intervento da nuova edificazione a ristrutturazione per l'immobile compreso nell'UMI 6	luglio 2021
4	B.C. e B.A. (fg.20 mapp.1381-1078-162-2030)	modifica dei limiti delle UMI 5 e 6 e riconoscimento di volume in sopraelevazione	ottobre 2021 marzo 2022
5	B.P. e B.V. (fg.20 mapp.1018 e 2152)	modifica prescrizioni involucro edilizio	gennaio 2022
6	Ufficio tecnico	Integrazione normativa relativa a:	
7		-riferimento normativo e specifica per il calcolo dei volumi (artt.1 e 5)	
8		- Intonaci e tinteggiature (art.5) - destinazioni d'uso ai vari piani e destinazioni d'uso compatibili (art.8)	

Valutate le richieste pervenute dai privati e ritenendo che le istanze presentate non siano in contrasto con le finalità e gli obiettivi fissati dallo strumento urbanistico vigente, l'Amministrazione Comunale ha dato avvio alla stesura della Variante puntuale n.6 al Piano di Recupero n.14 in argomento, proponendo la modifica delle previsioni dello strumento particolareggiato secondo gli esiti dell'istruttoria tecnica effettuata.

### PRESCRIZIONI DEL PRGC

Il PR del 2000 e le successive varianti sono state redatte nel rispetto del PRGC che individuava l'ambito in zona B – Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione indiretta con It 40.000 m<sup>3</sup>/ha e con volume residenziale > 50%.

L'articolo 29 delle NTA del PRGC fissa le prescrizioni specifiche per la zona B ad attuazione indiretta.

Si richiama l'art.58 delle stesse norme che prevede che solo a seguito di formale atto di revoca entreranno in vigore le prescrizioni del PRGC vigente che ha già ripianificato l'ambito.

Lo stesso articolo prescrive quali elementi normativi per l'ambito di Piano, anche quelli conseguenti all'attuazione di parte degli interventi previsti dal PR, che si riportano:

*“Per il PR 14 di Largo San Giorgio fino a formale atto di revoca, eventuali varianti potranno avere ad oggetto esclusivamente previsioni di tipologie edilizie coerenti con il contesto insediativo e ambientale, senza aumenti di volumetria e altezza degli edifici previste dal PR. Anche dopo il succitato atto di revoca, permangono le possibilità edificatorie definite con atto rep. 10101 stipulato il 18/07/2011 presso lo studio del Notaio Guido Bevilacqua in Pordenone che ha istituito, nella porzione catastale censita al F. 20 n. 2996, il diritto di superficie a favore della società San Giorgio s.r.l. e a carico del Comune di Pordenone.*

*Come stabilito dal suddetto atto notarile la proprietà superficaria terminerà il 18/07/2061 ed entro tale termine viene concesso alla società San Giorgio s.r.l. la realizzazione di quanto segue:*

*“La costruzione, con accesso dal percorso pedonale già previsto dal progetto delle opere di urbanizzazione, costituita da intelaiatura metallica in parte infissa sul fondale del laghetto e in parte poggiate sulla sponda, piano di calpestio sospeso sulla parte infissa al di sopra del livello dell'acqua (palafitta), struttura metallica di supporto alla copertura, tamponamenti e coperture in scatole di rame ossidato e vetro e parapetti in vetro, avrà una superficie di mq 45 circa al chiuso e mq 30 circa all'aperto, questi ultimi in parte protetti dalla copertura, per un totale di mq 75 circa complessivi. La costruzione, oltre che per le finalità attualmente risultanti dal progetto, potrà in futuro essere utilizzata esclusivamente con destinazioni indicate dallo strumento urbanistico di riferimento.” La realizzazione delle opere succitate è comunque subordinata: al rispetto delle norme sovraordinate in materia di acustica ambientale per ciò che concerne l'esercizio dell'attività commerciale (PCCA e RAC). .....*

## **PERIMETRO DEL PIANO DI RECUPERO**

La Variante n.6 al PR n.14 conferma il perimetro del Piano di Recupero attuale.

## **DESCRIZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE**

Gli ambiti oggetto di modifica sono individuati nella *tav.0.0 – Individuazione richieste di variante* che fa parte integrante della Variante in argomento.

### **Richiesta di variante n.1**

In data 26.10.2010 Prot.n.0074881 è pervenuta l'istanza di variante delle Sig.re C.M. e B.A., proprietarie dell'immobile censito in catasto al fg 20/B, mappale 167 sub.10 e 16, compreso nell'Unità Minima d'intervento n.6 del PR.

La Proprietà proponeva l'esclusione dell'immobile dall'UMI n.6 e la modifica della destinazione d'uso da artigianale a commerciale.

#### Previsione di Piano

Il Piano di Recupero individua l'immobile in argomento all'interno dell'UMI n.6 nella quale prevede una sagoma di nuova edificazione con la demolizione senza ricostruzione degli immobili compresi nell'ambito e la conservazione tipologica e ristrutturazione edilizia dell'edificio ad angolo tra vicolo degli Operai e vicolo Torricella.

Per il prospetto principale dell'immobile oggetto della richiesta è prevista la "*ristrutturazione obbligatoria di fronti edilizi esistenti*".

Il nuovo edificio di 3 piani, che insiste in parte sul sedime del fabbricato di proprietà, ha un'altezza di m 8.80, un volume di m<sup>3</sup> 3.916 e la destinazione d'uso commerciale al piano terra e residenziale agli altri piani. L'intervento di nuova edificazione compreso nell'UMI, si completa con un volume di m<sup>3</sup> 452 di 1 piano, posto sul lato nord dell'ambito con fronte su vicolo degli Operai.

La destinazione d'uso per la sagoma che interessa l'edificio oggetto della richiesta, è di terziario al piano terra e residenza agli altri piani, con la possibilità di garage e depositi al piano interrato.

#### Proposta tecnica

Valutato lo stato dei luoghi e visto quanto riportato nelle altre richieste, si propone di escludere dall'unità minima l'edificio oggetto dell'istanza e di rivedere la categoria d'intervento.

In particolare si sostituisce la categoria di *nuova costruzione* con la *ristrutturazione edilizia* confermando quindi il volume esistente (m<sup>3</sup>1.321 circa) e la prescrizione di *ristrutturazione obbligatoria di fronti edilizi esistenti*.

Per la parte interna dell'edificio si introduce la possibilità della sopraelevazione fino a 2 piani con un'altezza massima di m.7,00 (da h 4,60 m esistenti circa ad h 7,00 m) ed un volume aggiuntivo pari a m<sup>3</sup> 96.

Si propone di integrare la destinazione d'uso *terziario o direzionale* al piano terra con *commercio* come da richiesta.

### **Richiesta di variante n.2**

In data 19.04.2011 Prot.n. 0028731 è pervenuta l'istanza di variante della Sig.ra L.C., proprietaria dell'immobile censito in catasto al fg 20/B, mappale 1397, compreso quasi totalmente nell'Unità Minima d'intervento n.5 del PR e per una piccola porzione all'interno dell'UMI n.6.

Il richiedente proponeva l'ampliamento dell'UMI n.5 per includere nell'ambito di progetto unitario anche la superficie di proprietà di m<sup>2</sup> 15 circa, ricadente nell'UMI n.6.

#### Previsione di Piano

Il Piano di Recupero individua l'immobile in argomento quasi totalmente all'interno dell'UMI n.5 nella quale è prevista una sagoma di nuova edificazione con la demolizione senza ricostruzione degli immobili compresi nell'ambito e la conservazione tipologica dell'edificio che si attese su vicolo degli Operai, posto sul lato nord dell'UMI.

Una piccola porzione di proprietà ricade all'interno dell'UMI n.6 e un'altra limitata superficie risulta esclusa dall'UMI e destinata a verde pubblico R/VR.

Il nuovo edificio di 3 piani, che interessa anche la proprietà confinante, ha un'altezza di m 8.80, un volume di m<sup>3</sup> 1.989 (calcolato vuoto per pieno) con destinazione d'uso residenziale e con la possibilità di realizzare il piano interrato destinato a garage/depositi.

#### Proposta tecnica

Valutato lo stato dei luoghi si propone di modificare il perimetro dell'UMI n.5 per includere la parte di superficie di proprietà del richiedente come da istanza.

In particolare viene modificata la superficie dell'UMI di m<sup>2</sup>777 includendo la parte edificata oggetto dell'istanza e, in conseguenza alla richiesta della proprietà confinante, si suddivide l'UMI 5 in: *UMI* 5 di m<sup>2</sup>405, relativa alla proprietà in argomento, e *UMI* 5.1 di m<sup>2</sup>445, includendo parti di proprietà ora escluse, confermando la sagoma di nuova edificazione con altezza m 8.80, le demolizioni e le destinazioni d'uso già previste.

Si includono nelle due UMI 5 e 5.1 rispettivamente anche m<sup>2</sup>49 e m<sup>2</sup>51 già destinati a verde pubblico R/VR, posto sul confine nord delle proprietà, al fine di giungere alla sistemazione dell'area scoperta nel momento in cui si realizzano gli interventi edilizi.

Il volume di nuova costruzione ricadente all'interno della proprietà oggetto della richiesta, individuata con la nuova UMI 5, risulta pari a m<sup>3</sup> 862 con un indice di 2.13 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (superficie di riferimento escluso il verde pubblico).

Si aggiorna l'art.7 *Unità Minime d'Intervento*, punti 7.4 e 7.6 modificando il periodo relativo agli aspetti ambientali con la sostituzione della frase "ed a quanto stabilito dalle NTA del PRGC (art.16 del Regolamento riferito alle situazioni di pericolo naturale)." con " .... *e secondo le prescrizioni fissate dalle NTA geologico – idrauliche che fanno parte integrante del PRGC.*"

#### **Richiesta di variante n.3**

In data 05.07.2021 Prot.n.51980 è pervenuta, tramite il geom. F.A., l'istanza di variante della ditta Ekoi srl, richiesta dal legale rappresentante Sig. G.I., proprietaria dell'immobile censito in catasto al fg 20/B, mappale 167 sub.7, compreso nell'Unità Minima d'intervento n.6 del PR.

La Proprietà propone la modifica della categoria d'intervento da *demolizione senza ricostruzione a ristrutturazione edilizia*, fermo restando la porzione che ricade in *nuova costruzione* se non in contrasto con la ristrutturazione e mantenendo l'unità minima d'intervento.

In particolare evidenzia che *l'immobile di proprietà è un vecchio fabbricato dismesso, utilizzato in passato quale opificio per il settore manifatturiero e che l'edificio ricade all'interno di un tessuto edilizio prevalentemente residenziale, compreso nell'UMI n.6.*

Sottolinea che *al fine di poter far decollare l'unità minima ... sono stati fatti diversi tentativi per coordinare con le altre proprietà la predisposizione di un progetto di lottizzazione, purtroppo senza esito. Ad oggi l'area rimane pertanto "ingessata" sotto il profilo edilizio urbanistico.*

*Le caratteristiche del fabbricato sono rimaste quelle tipiche di un immobile artigianale con ampi spazi, altezze interne non rapportabili a quelle residenziali e con un involucro formato da pannelli prefabbricati con porte e finestre su tre dei quattro lati.*

La proprietà *ha necessità di intervenire sull'immobile sia per motivi non più procrastinabili di manutenzione straordinaria, ma anche per finalità di recupero del volume edilizio al fine di convertirlo, mediante una trasformazione, in un fabbricato più rispondente al tessuto urbano in cui si colloca.*

#### Previsione di Piano

Il Piano di Recupero prescrive per l'immobile in argomento la categoria d'intervento della *demolizione senza ricostruzione* prevedendo, in parte del sedime conseguente alla demolizione, parte di una sagoma di nuova edificazione che interessa tutte le proprietà comprese nell'UMI n.6.

Il nuovo edificio ricadente sul sedime di proprietà, ha un volume di m<sup>3</sup> 452, numero piani 1 e altezza pari a m 4. La destinazione d'uso è artigianale e terziario.

### Proposta tecnica

Vista la difficoltà dichiarata dalla proprietà di riuscire a coordinare la progettazione dell'UMI con le altre proprietà, e considerato il tempo trascorso dalla proposta di Piano di Recupero, come già richiamato in premessa, si propone di rivedere la progettazione dell'ambito.

Per quanto riguarda l'immobile in argomento, si ritiene che il mantenimento del fabbricato con la conferma dell'attuale rapporto tra spazi aperti e spazi edificati consenta di preservare le caratteristiche del vicolo degli Operai, nel rispetto della prospettiva della serie di piccoli edifici storici. Si propone pertanto di accogliere la richiesta e di introdurre fra le categorie prescritte dal PR, *la ristrutturazione edilizia con facoltà di demolizione e ricostruzione in sito*, che viene prevista per l'edificio oggetto dell'istanza.

In particolare si sostituisce la *demolizione senza ricostruzione* e si ridisegna la sagoma esistente con una piccola riduzione in pianta al fine di migliorare la distanza fra gli immobili limitrofi e si elimina la sagoma di nuova edificazione di 1 piano prevista dal PR.

Il volume in ristrutturazione proposto è di m<sup>3</sup> 413 circa.

Si conferma la demolizione delle tettoie.

Di conseguenza si integrano le NTA aggiungendo all'articolo 4 *Categorie d'intervento* il seguente punto:

#### 4.2.1 Ristrutturazione edilizia con facoltà di demolizione e ricostruzione in sito

*"E' prevista nei casi in cui il piano riconosce nell'edificio interessato l'opportunità del mantenimento sostanziale delle caratteristiche di assetto esistenti, ma richiede una migliore configurazione sul piano morfologico.*

*Nell'ambito della ristrutturazione edilizia con facoltà di demolizione con ricostruzione in sito sono ammessi, in sede di ricostruzione, spostamenti dal sedime non superiori al 10% della superficie coperta e senza aumento della cubatura, finalizzati a conseguire nell'edificio una maggiore coerenza delle caratteristiche formali e funzionali di insieme, nel rispetto dei limiti di distanza previsti dal Codice Civile."*

A seguito delle modifiche descritte alle richieste 1 e 3 e per quanto sopra esposto, si propone di togliere la prescrizione di progetto unitario (UMI n.6) per consentire ad ogni proprietà di intervenire in autonomia. Si elimina l'intera sagoma di *nuova costruzione* prevista nell'UMI e di conseguenza si prevede la *ristrutturazione edilizia* per gli edifici esistenti che si confermano.

Inoltre, valutate le sagome esistenti, si introduce la possibilità di sopraelevazione per le due sagome interne incluse nei mapp.164 e 167, in particolare:

- Mapp. 164 - oltre alla ristrutturazione edilizia con facoltà di demolizione con ricostruzione in sito, si propone la sopraelevazione con un'altezza massima di m.6,00 (da h 2,00 m esistenti circa ad h 6,00 m) ed un volume aggiuntivo di m<sup>3</sup> 132 a destinazione residenziale;
- Mapp. 167 - sopraelevazione con un'altezza massima di m.7,00 (da h 4,60 m esistenti circa ad h 7,00 m) ed un volume aggiuntivo di m<sup>3</sup> 96 a destinazione residenziale (come già descritto alla richiesta n.1).

Nello stesso ambito (ex UMI 6), si propone la manutenzione straordinaria dell'annesso compreso nel mapp.164, in sostituzione della demolizione senza ricostruzione e si confermano le prescrizioni già fissate per l'edificio ad angolo tra vicolo degli Operai e vicolo Torricella (porzione del mapp.167).

Di conseguenza si modificano gli elaborati e si aggiorna la tabella *Dati dimensionali delle U.M.I.* riportata nella tav.P.5.

### **Richiesta di variante n.4**

In data 05.10.2021 Prot.n.76083 è pervenuta la richiesta di variante successivamente integrata il 19.10.2021 Prot.n.79900, dei signori B.C. e B.A. che si dichiarano comproprietari delle aree censite in catasto al fg 20/B, mappali 1078 – 1381 – 162 e 2030. Con la stessa propongono una nuova ipotesi progettuale per le aree di proprietà richiamate, che la previsione del Piano di Recupero n.14 di largo San Giorgio ha<sub>5</sub> compreso nelle Unità Minime d'intervento n.5 e n.6.

In particolare chiedono di dividere l'UMI n.5 individuando con una nuova perimetrazione l'UMI n.5.1 di m<sup>2</sup> 487 completamente indipendente ed immediatamente realizzabile, che comprende anche la parte di proprietà ricadente nell'UMI n.6.

Sottolineano che *“l'introduzione della nuova UMI non compromette gli equilibri e la futura realizzabilità delle UMI confinanti che potrebbero ricevere un impulso positivo dall'avvio dei lavori di recupero dell'UMI n.5.1 e che si mantengono invariate le volumetrie complessive.”*

Confermano la sagoma di nuova costruzione e le demolizioni previste dal PR e propone la sopraelevazione dell'edificio posto in conservazione tipologica per un volume di progetto pari a m<sup>3</sup> 1.842, modificando la volumetria complessiva fissata dal PR da m<sup>3</sup> 2.292 a m<sup>3</sup> 2.592 (m<sup>3</sup> 750 UMI 5 e m<sup>3</sup> 1.842 UMI 5.1).

Di conseguenza l'indice fondiario relativo alla proposta dei richiedenti da 2.95 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> diventerebbe per l'UMI 5 - I.f. 2.20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e per l'UMI 5.1 - I.f. 3.78 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Con la ripermimetrazione della proprietà il volume di progetto per l'UMI n.6 è ricalcolato in m<sup>3</sup> 4.472.

Con la successiva integrazione pervenuta il 03.03.2022, Prot.n.15872, la proprietà ha presentato una Relazione giustificativa dove specifica la richiesta dell'intervento di demolizione con ricostruzione e sopraelevazione per l'immobile in conservazione, dichiarando che *“il fabbricato non presenta parti storiche originali da conservare in quanto compromesso già da tempo e oggetto di interventi successivi di restauro che hanno la caratteristica di non essere stati conservativi.*

*Non vi sono spiccate caratteristiche di pregio paesaggistico, sia per quanto riguarda l'ambiente che il costruito eccezione fatta per il mantenimento della configurazione della viabilità.”*

#### Previsioni di Piano di Recupero

Il PR comprende gli immobili oggetto della richiesta all'interno del perimetro dell'UMI n.5 oltre ad una piccola parte che ricade nell'UMI n.6 ed una porzione di area scoperta, esclusa dalle UMI, destinata a verde pubblico R/VR.

In particolare lo strumento particolareggiato per le proprietà oggetto della richiesta, comprese nell'UMI n.5 prevede la *conservazione tipologica* del piccolo edificio su vicolo degli Operai, di m<sup>3</sup>303 circa con la *ristrutturazione obbligatoria di fronti edilizi esistenti*, la *demolizione senza ricostruzione* per tutti gli altri edifici oggetto della richiesta e la realizzazione di una nuova edificazione localizzata lungo il confine nord con un'altezza di m 8.80 e numero piani 3 ed un volume di nuova edificazione di m<sup>3</sup> 1.989 (sup.cop.m<sup>2</sup> 226 x h 8.80).

Il volume complessivo (vol. N.E. m<sup>3</sup>1.989 + vol. confermato m<sup>3</sup>303) risulta pari a m<sup>3</sup> 2.292.

In merito al dato riportato nella tav.P.4 del PR di m<sup>3</sup> 1.169, trattasi di refuso che viene corretto con la variante in argomento.

La destinazione d'uso del nuovo edificio è residenziale con la possibilità di realizzare il piano interrato destinato a garage/depositi. Per il piccolo volume confermato il Piano prescrive la destinazione terziario di progetto al piano terra e residenza al primo piano.

L'immobile compreso nell'UMI n.6, posto in demolizione, è interessato da una sagoma di nuova edificazione di m<sup>3</sup> 452.

All'interno delle due UMI non sono previste aree pubbliche.

#### Proposta tecnica

Vista la difficoltà dichiarata dalla proprietà di riuscire a coordinare la progettazione dell'UMI con le altre proprietà, e considerato il tempo trascorso dalla proposta di Piano di Recupero, come già richiamato in premessa, si propone di accogliere la richiesta e dividere l'unità minima n.5 individuando la nuova UMI n.5.1 e confermando per la restante superficie l'UMI n.5 come descritto nella richiesta n. 2.

Con la proposta di variante si rivede la distribuzione dei volumi come segue:

si mantiene la sagoma di nuova costruzione già prevista, che corrisponde a m<sup>3</sup> 1.127, e visto quanto esposto dalla proprietà nell'integrazione pervenuta, per l'edificio posto in conservazione tipologica si sostituisce la categoria d'intervento con quella della *ristrutturazione edilizia con facoltà di demolizione e ricostruzione in situ*.

Viene eliminata la prescrizione di *ristrutturazione obbligatoria di fronti edilizi esistenti* per i due prospetti su spazi pubblici. La sopraelevazione richiesta non è assentibile in quanto non consentita dall'art.58 delle NTA del PRGC

Il volume complessivo dell'UMI risulta pari a m<sup>3</sup>1.430 (N.E. m<sup>3</sup> 1.127 + confermato m<sup>3</sup> 303) che corrisponde ad un indice di 3,21.

In sintesi l'indice fondiario dell'ex UMI n.5 si modifica da 2.95 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> a:

- 2.13 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per l'UMI 5
- 3.21 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per l'UMI 5.1

Si accoglie la richiesta di includere nell'UMI n.5.1 la piccola porzione di proprietà a nord dell'ambito, destinata a R/VR, al fine di giungere alla sistemazione dell'area scoperta nel momento in cui si realizza l'intervento edilizio.

In conseguenza alle modifiche descritte nelle proposte, viene rivisto l'uso degli spazi scoperti prescritto nella tav.P.3 e le relative superfici.

Le destinazioni d'uso degli edifici vengono confermate.

Si riassumono i dati di confronto tra quelli della Variante n.5 al PR e quelli conseguenti alle modifiche sopra descritte, risultanti dalle misure su autocad:

PR vigente					Proposta variante n.6				
UMI	Superf.	Volume esist.	Volume progetto	Ind. I.f.	UMI	Superficie (escluso R/VR)	Volume esist.	Volume progetto	Ind. I.f.
5	Il dato del volume esistente riportato nel PR vigente per l'UMI 5 (m <sup>3</sup> 866) non risulta completo. Inoltre non è confrontabile in conseguenza alla modifica del perimetro che comprende edifici prima esclusi.				5	m <sup>2</sup> 405	m <sup>3</sup> 412	<b>m<sup>3</sup> 862</b>	2.13
					5.1	m <sup>2</sup> 445	m <sup>3</sup> 1.162	<b>m<sup>3</sup> 1.430</b>	3.21
	m <sup>2</sup> 777	m <sup>3</sup> 866	m <sup>3</sup> 2.292	2.95	<b>Tot. parz.</b>	m <sup>2</sup> 850	m <sup>3</sup> 1.574	m <sup>3</sup> 2.292	-
6	m <sup>2</sup> 1.157	m <sup>3</sup> 3.492	m <sup>3</sup> 4.772	4.12	<b>ex 6</b>	m <sup>2</sup> -	m <sup>3</sup> 3.181	<b>m<sup>3</sup> 3.351</b>	-
			7.064				5.643 (- 1.421)		

### Richiesta di variante n.5

In data 27.01.2022 Prot.n.6449 è pervenuta la richiesta di variante delle signore B.P. e B.V. in qualità di proprietarie del lotto di terreno identificato in catasto al fg 20/B, mappali 1018 e 2152, con la quale propongono una modifica del vincolo di allineamento obbligatorio relativo all'involuppo dell'edificio con riferimento alle tavv. P4 e P7.3 ed al paragrafo 5.2 delle NTA relativo agli involuppi limite.

In particolare viste le condizioni di orientamento e di affaccio, chiedono di poter realizzare:

1. uno sporto a protezione del fabbricato sul lato sud;
2. le terrazze in aggetto in corrispondenza della porzione di fabbricato che si affaccia sull'area privata;
3. il tetto a falda;
4. aggetti fino a m 2,00 modificando il paragrafo 5.2 delle NTA.

### Previsioni di Piano di Recupero

Il PR comprende gli immobili oggetto della richiesta all'interno del perimetro dell'UMI n.3.

In particolare lo strumento particolareggiato per le proprietà oggetto della richiesta prevede la demolizione degli edifici esistenti ed individua una sagoma di nuova costruzione di 2 piani, altezza 7.35 ed un volume di m<sup>3</sup> 1.536. E' prescritto l'allineamento obbligatorio sui due lati del fabbricato est e sud, che confinano per una parte con lo spazio pubblico.

La destinazione d'uso del nuovo edificio è commerciale, artigianale e terziario con la possibilità di realizzare il piano scantinato da destinare a garage e depositi.

All'interno dell'UMI non sono previste aree pubbliche.

## Proposta tecnica

Valutata l'istanza si propone e specifica per ogni punto quanto segue:

1. in conformità con la prescrizione di allineamento obbligatorio, il progetto edilizio deve prevedere una trama di elementi architettonici che consenta una chiara lettura di un "disegno" in corrispondenza del piano verticale tracciato dall'allineamento stesso. La lina del tetto, a protezione del fabbricato, si ritiene già consentita e comunque nel rispetto del Codice Civile;
2. nel tratto del prospetto sud che si attesta sull'area privata di proprietà, si accoglie la richiesta sostituendo la prescrizione di *allineamento obbligatorio* con *inviluppo edilizio limite di nuova costruzione* al fine di consentire l'affaccio verso il lago;
3. il PR, salvo casi particolari, non prescrive la tipologia di copertura da utilizzare negli interventi di nuova edificazione previsti dal Piano; sarà il professionista che valuterà nella fase di progettazione dell'edificio il disegno del tetto, nel rispetto dei parametri edificatori fissati dallo strumento particolareggiato e visto il Regolamento Edilizio. Ritenendo comunque che il tetto a falde sia più coerente per le caratteristiche dell'ambito nel quale ricade l'immobile, si integra l'art.12 delle NTA come segue:

### *Art.12 Coperture*

*"Mantenimento, ripristino ed introduzione (per le nuove edificazioni/sopraelevazioni) della tradizionale copertura a falde inclinate con manto in coppi di cotto, mentre va esclusa la copertura a terrazza, fatte salve le eccezioni derivanti da puntuali studi compositivi che ne dimostrino la validità. In caso di edificazione con tetto a falde La pendenza massima ....";*

4. considerato che il PRGC vigente dal 28.10.2021, in conformità con la legge regionale, esclude dalla superficie coperta le strutture a sbalzo non superiori a m 2.00 (art.6 NTA), si ritiene di modificare all'art. 5 *Modalità per l'interpretazione della normativa grafica delle tavole di progetto*, punto 5.2 Inviluppo edilizio limite di ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione il primo periodo sostituendo la misura riportata per gli sporti, le terrazze e gli aggetti in genere che sporgono dall'edificio, nello specifico da "*non più di m 1,50*" a "*non più di m 2,00*".

Oltre alle richieste e proposte sopra descritte, come riportato in premessa, si descrivono le modifiche/integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione del PR ritenute utili dall'ufficio Pianificazione territoriale per chiarire le prescrizioni fissate dal PR, nei punti di seguito riportati:

## **Punto di variante n.6**

*Integrazione Art. 1 Oggetto delle norme e Art.5 Modalità per l'interpretazione della normativa grafica nelle tavole di progetto.*

Il Regolamento Edilizio da considerare per il calcolo dei volumi è quello vigente a marzo 2004 (R.E del 2000), al quale si è fatto riferimento nel redigere la variante n.1 che ha riguardato tutto l'ambito di Piano di Recupero, in quanto le successive varianti approvate hanno interessato solo parti di Piano.

Nello specifico i volumi sono stati calcolati esclusi i portici, come richiamato nella legenda della tav.P.5, e vuoto per pieno per consentire di determinare dal lato urbanistico, gli ingombri massimi delle sagome edilizie rispetto al contesto.

Per quanto sopra si propone, per maggior chiarezza, di integrare l'ultimo punto dell'articolo 1 aggiungendo la data del 2000 "*Regolamento Edilizio del 2000*" e di integrare l'articolo 5 con una precisazione.

In particolare si aggiunge prima del punto 5.1, come specifica, la seguente premessa:

*"Le volumetrie di nuove edificazioni, ampliamento e sopraelevazione riportate nella TAV. P5 di progetto, determinate dalle sagome proposte, sono conteggiate vuoto per pieno al netto dei portici.*

*Per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione nella TAV. P5 è riportata esclusivamente la quota di volume aggiuntivo."*

### **Punto di variante n.7**

Integrazione Art.5 Modalità per l'interpretazione della normativa grafica nelle tavole di progetto

Considerati l'ambito di Piano, la tipologia e le caratteristiche degli immobili presenti nello stesso, si propone di integrare l'articolo 5 riportando prescrizioni relative a intonaci e tinteggiature delle facciate.

In particolare vengono inseriti a pag.8 delle NTA i punti 5.6 Intonaci e 5.7 Tinteggiature:

#### 5.6 Intonaci

*Gli intonaci esistenti vanno ripristinati con malte e tecniche in uso nella tradizione locale.*

#### 5.7 Tinteggiature

*Le tinteggiature delle facciate esistenti ad intonaco devono riproporre, per quanto possibile, i colori desumibili dalle eventuali tracce di coloriture di epoca storica.*

*Le tinteggiature delle facciate relative agli edifici di formazione recente e degli edifici di nuova previsione interni rispetto a strade e spazi pubblici, dovranno fare ricorso alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale."*

### **Punto di variante n.8**

Integrazione Art.8 Destinazioni d'uso

In adeguamento alla determinazione n.det.2010/0600/52 n.cron.3515 del 05.11.2010 riguardo alla possibilità di localizzare diversamente le destinazioni d'uso ai vari piani e visto il riconoscimento delle destinazioni d'uso compatibili, come elencate all'art.46 del Regolamento Edilizio, all'interno dei Piani di recupero di iniziativa pubblica ricadenti in zona B, si propone di aggiornare la normativa dello strumento particolareggiato integrando a pag.12 il punto 8.2, dopo l'ultimo capoverso, come segue:

#### 8.2 Destinazioni d'uso consentite

*...omissis..*

*E' consentito nel singolo immobile lo spostamento della destinazione d'uso da un livello ad un altro sempre che ciò non determini modifiche alle quantità e fatta salva specifica diversa prescrizione normativa.*

*E' consentito inoltre il riconoscimento delle destinazioni d'uso compatibili riportate nella tabella dell'art.46 del Regolamento Edilizio vigente al 2021, quali destinazioni conformi a quelle stabilite dallo strumento urbanistico e fatta salva specifica diversa prescrizione normativa."*

L'aggiornamento della normativa nei riferimenti alle leggi vigenti in materia urbanistica si rinvia ad una variante generale al Piano.

### **DATI DIMENSIONALI DI PIANO - VERIFICA STANDARD URBANISTICI**

Le modifiche sopra descritte comportano variazioni ai dati dimensionali del Piano vigente (Variante n.5); si confrontano di seguito i dati vigenti con quelli risultanti dalla proposta di variante:

	<u>Variante n.5 (Vigente)</u>	<u>Variante n.6 Proposta</u>
Volume massimo consentito	m <sup>3</sup> 77.083	m <sup>3</sup> 77.083
Volume in demolizione	m <sup>3</sup> 22.374	m <sup>3</sup> 20.052
Volume confermato	m <sup>3</sup> 29.921	m <sup>3</sup> 32.640
Volume residenziale	m <sup>3</sup> 36.436	m <sup>3</sup> 34.587
Vol. terz./artig./comm.	m <sup>3</sup> 38.544	m <sup>3</sup> 38.765
Volume di progetto	m <sup>3</sup> 74.980 < m <sup>3</sup> 77.083	m <sup>3</sup> <b>73.559</b> < m <sup>3</sup> 77.083
Superficie utile totale	m <sup>2</sup> 20.265	m <sup>2</sup> 19.689
Superficie utile res.	m <sup>2</sup> 10.529 (51,96%)	m <sup>2</sup> 9.919 (50,38%)
Abitanti teorici	ab. 244	ab. 231
Sup. lorda terziario	m <sup>2</sup> 7.467	m <sup>2</sup> 7.504
Sup. utile terziario	m <sup>2</sup> 6.571	m <sup>2</sup> 6.604

Sup. totale di vendita	m <sup>2</sup> 2.054	m <sup>2</sup> 2.054
Sup. di vendita N.E.	m <sup>2</sup> 1.186	m <sup>2</sup> 1.186

La modifica delle sagome e di conseguenza delle superfici, dei volumi e delle destinazioni d'uso non comporta aumento di quote di standard da reperire. Si riportano nello specifico:

Standard urbanistici	Variante n.5	Variante n.6 Proposta
Sup. lorda terziario N.E.	m <sup>2</sup> 6.752	m <sup>2</sup> 6.507
Sup. utile terziario x P (S.L.– 5%)	m <sup>2</sup> 6.414	m <sup>2</sup> 6.182
Parch. Pubbl. per il terziario (80% di S.U.)	m <sup>2</sup> 5.131	m <sup>2</sup> 4.581
Parch. Pubbl. per il commercio (60% di S.V. N.E.)	m <sup>2</sup> 712	m <sup>2</sup> 712
Verde pubbl. per la residenza	m <sup>2</sup> 1.220	m <sup>2</sup> 1.155
Verde pubbl. per il terziario	m <sup>2</sup> 2.987	m <sup>2</sup> 2.642
Totale verde pubbl. richiesto	m <sup>2</sup> 4.207	m <sup>2</sup> 3.797
Verde pubbl. (reperito)	m <sup>2</sup> 4.280 >	m <sup>2</sup> 3.797 (richiesto)

Relativamente ai parcheggi pubblici per la residenza sono stati considerati già reperiti in area centrale, mentre per quanto riguarda i parcheggi pubblici richiesti per terziario e commercio, le quote si intendono da monetizzare e/o da riferire agli oneri di urbanizzazione che vanno maggiorati (Var.n.1).

### DESCRIZIONE PUNTI DI VARIANTE

In accoglimento delle richieste delle proprietà ed a seguito dei punti rilevati dall'ufficio, con la presente Variante n.6 al Piano di Recupero n.14 di largo San Giorgio si propone la modifica degli elaborati come di seguito descritto.

#### Elaborati di progetto

##### **-Tav P.3 Uso degli spazi conseguenti agli interventi e relativi dati dimensionali**

Vengono modificati gli spazi scoperti degli ambiti oggetto delle richieste, in conseguenza alle modifiche descritte, e vengono aggiornati i dati riportati in legenda, nello specifico:

-Verde privato e/o di pertinenza degli edifici da m<sup>2</sup> 3.959 a m<sup>2</sup> 3.964

-Spazi pavimentati e cortili privati e/o di pertinenza degli edifici da m<sup>2</sup> 4.062 a m<sup>2</sup> 4.175

##### **- Tav.P.4 Involuppo edilizio**

Viene modificata la previsione del Piano vigente dividendo la sagoma di nuova edificazione dell'UMI 5, e riportando i seguenti parametri:

	UMI n.5		UMI n.5.1	
Altezza edificio massima ammissibile	H	8.80	H	8.80
Numero piani	P	3	P	3
Superficie coperta indicativa	SC	98	SC	128
Volume di nuova edificazione	NE	862	NE	1.127

Si riportano per le sopraelevazioni l'altezza indicativa ed il volume, oltre all'altezza dell'edificio ed il numero dei piani come descritto nelle proposte, eliminando la prescrizione di *ristrutturazione obbligatoria di fronti edilizi esistenti* per i due prospetti su spazi pubblici.

Per le sagome comprese nell'UMI n.6 del PR vigente si elimina la nuova edificazione prevista confermando i volumi esistenti con modeste rettifiche e si introduce l'involuppo edilizio di sopraelevazione e l'allineamento obbligatorio e involuppo di sopraelevazione su due fabbricati per i quali si propone la sopraelevazione che corrisponde complessivamente ad un volume di m<sup>3</sup> 228.

Per una parte del fronte di nuova edificazione già prevista sul lotto confinante a nord, si modifica la prescrizione da allineamento obbligatorio a involuppo edilizio limite di nuova edificazione.

##### **- Tav.P.5 Categorie d'intervento - Unità minime d'intervento**

Viene modificata la previsione del Piano vigente dividendo l'UMI 5 in 5 e 5.1 e viene eliminata l'UMI n.6. Le sagome edilizie vengono riviste come sopra descritto.

Si conferma la nuova costruzione nelle UMI 5 e 5.1 mentre la si elimina nell'ex UMI 6.

Si prescrive per gli edifici confermati la ristrutturazione e per alcuni la sopraelevazione; si introduce la nuova categoria di “*Ristrutturazione edilizia con facoltà di demolizione e ricostruzione in sito*” per gli edifici confermati oggetto delle richieste n.3 e n.4.

La tabella riportata in legenda viene aggiornata con i nuovi dati:

UMI	Superf. lotto	Volume esistente	Volume progetto	Indice I.f.
5	m <sup>2</sup> 405	m <sup>3</sup> 412	m <sup>3</sup> 862	2,13
5.1	m <sup>2</sup> 445	m <sup>3</sup> 1.162	m <sup>3</sup> 1.430	3,21

Il volume di progetto complessivo all'interno di tutte le UMI previste dal PR risulta pari a m<sup>3</sup> 53.780.

Si elimina la prescrizione di *ristrutturazione obbligatoria di fronti edilizi esistenti* per i due prospetti su spazi pubblici.

#### **- Tav.P.6 Destinazioni d'uso ai vari piani**

La modifica delle previsioni comporta il riconoscimento delle destinazioni d'uso in essere per gli edifici confermati, la destinazione commerciale oltre al terziario, per il piano terra dell'edificio in ristrutturazione in vicolo Torricella e per la parte in sopraelevazione si riporta la destinazione residenziale.

Oltre alle tavole grafiche sopra richiamate, in conseguenza alle modifiche proposte vengono modificati gli elaborati di progetto di seguito elencati:

- P.2 Viabilità e spazi pubblici
- P.7.3 Prospetti su vicolo degli Operai
- P.8.1/ P.8.2 Reti tecnologiche
- P.9 Individuazione degli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico
- P.10 Modalità e tempi di attuazione
- P.11 Individuazione delle aree e degli edifici assoggettati ad esproprio

Non vengono modificate le tavv. 7 1/7.2 Prospetti su v.le G. Marconi e via F. Cavallotti e vicolo Torricella in quanto non hanno modifiche conseguenti all'accoglimento delle richieste.

### **ALLEGATI**

#### **-Allegato B Norme Tecniche di Attuazione**

Il testo della normativa viene integrato come descritto in precedenza:

- all'articolo 4 introducendo il nuovo paragrafo *4.2.1 Ristrutturazione edilizia con facoltà di demolizione e ricostruzione in sito*;
- all'articolo 5 con i nuovi punti *5.6 Intonaci* e *5.7 Tinteggiature*;
- gli articoli 1, 5 (5.2), 7 (7.4 e 7.6) e 8 (8.2) vengono integrati e/o modificati con specifiche e aggiornamenti.

In conseguenza alle modifiche descritte, oltre all'Allegato B, vengono modificati ed aggiornati i seguenti allegati:

All.A Relazione Tecnica

All.C Asseverazione – Osservanza delle indicazioni del P.R.G.C.

All.D Asseverazione – Compatibilità tra le previsioni degli strumenti attuativi e le condizioni geologiche del territorio (~~art.10 L.R. 27/88 – art.4 comma 2° L:R.15/92~~) ([art.16 comma 4° LR 16/2009](#))

All.F Verifica di assoggettabilità ai sensi della Direttiva 2001/42/CE della Comunità Europea – L.R.06.05.2005 n.11 – D.Lgs. 03.04.2006 n.152 – D.Lgs: 16.01.2008 n.4

Tutti gli altri elaborati che fanno parte del PR approvato nel 2000 e delle successive varianti non sono oggetto di modifica e vengono confermati.

## **CONFORMITÀ CON IL P.R.G.C.**

Per tutto quanto sopra descritto, così come da asseverazione a firma dei progettisti, il progetto di Variante n.6 al Piano di Recupero n.14 di largo San Giorgio risulta conforme al P.R.G.C. vigente (rif. art.58 delle NTA). In particolare le modifiche introdotte riguardano previsioni di tipologie edilizie coerenti con il contesto insediativo ed ambientale, non comportano aumento della volumetria di progetto complessiva e le sopraelevazioni, di altezza 6.00 e 7.00 m, riguardano immobili per i quali era già prevista una sagoma di N.E. di h 8.80.

Inoltre nella componente paesaggistica del PRGC tavole CO.02 a/b/c/d, gli immobili interessati dalla variante rientrano:

- nell'ambito interessato dalla verifica degli ostacoli secondo le disposizioni dell'art.23 D.M. 01/02/2006 legato alla presenza dell'aviosuperficie (rif.tav.CO 02b);
- negli insediamenti storico originari "compatti ad alta densità" (rif.tav.CO.02d).

Si sottolinea che gli interventi sugli immobili oggetto della Variante in argomento, dovranno rispettare i disposti dell'art.156 - *Morfotipi* della NTA della Variante n.18 al PRGC.

Le modifiche sopra descritte, proposte con la presente Variante n.6 al PR, sono conformi al PRGC vigente e non determinano direttamente o indirettamente una qualsiasi riduzione del grado di tutela paesaggistica attualmente in atto.

## **PROGRAMMA FINANZIARIO DI MASSIMA**

Con la presente Variante n.6, considerando che l'ambito oggetto di modifica non comprende aree pubbliche e che non viene aumentata la volumetria, si ritiene di confermare il Programma finanziario di massima già approvato con il P.R. del 2000.

## **VERIFICHE AMBIENTALI**

La Variante n.6 al Piano di Recupero è stata redatta in conformità con il PRGC che a sua volta è stato sottoposto a Procedura di VAS conclusasi con il Parere motivato ai sensi dell'articolo 15 del D. Lgs. 152/06 approvato con DGC n°36/2016 del 14/03/2016. La procedura di VAS della Variante n.18 al PRGC si è conclusa con il Parere motivato approvato con DGC n.95 del 15.04.2021.

Risultano pertanto applicabili i disposti di cui all'art. 16 comma 12 della L 1150/42 che escludono da procedura di VAS e di verifica, lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica.

Per quanto sopra si conferma l'elaborato Allegato F "Verifica di assoggettabilità ai sensi della Direttiva 2001/42/CE della Comunità Europea – L.R.06.05.2005 n.11 – D.Lgs. 03.04.2006 n.152 – D.Lgs: 16.01.2008 n.4", modificato a seguito di quanto sopra descritto.

Analogamente dal punto di vista acustico, trattandosi di variante al PR senza rilevanza acustica e conforme alle disposizioni del PRGC a cui il Piano Comunale di Classificazione Acustica PCCA si è riferito, non è necessaria alcuna verifica di compatibilità in quanto già resa in sede di approvazione del PCCA (classe 4) approvato con DCC n.19 del 18.04.2016.

## **VINCOLI**

Gli immobili interessati dalla Variante non sono oggetto di tutela ai sensi della Parte II e III del D.L.gs 42/2004.

## **COMPATIBILITÀ CON LE CONDIZIONI GEOLOGICHE DEL TERRITORIO**

Rispetto all'Indagine geologica che fa parte integrante del PRGC vigente, così come integrata a seguito della Var.n.18, redatta e integrata dal dott Giorgio Contratti, gli immobili interessati dalle modifiche ricadono:

- nelle zone "SMG-Sabbie – Limi - Ghiaie" e per una piccola parte "GSMr-Riparti" di cui alla "Tav.3 - Carta geolitologica di superficie";

- nelle zone omogenee “Classe II” e “Classe III” individuate nella “Tav.5 – Carta della zonazione geologico-tecnica” (rif. artt. 2.2 e 2.3 delle NTA geologico-idrauliche che fanno parte integrante dello Studio);
- nei terreni con falda da 2 a 4 m della “Tav. 6 - Carta di sintesi del sottosuolo”.

Si richiama l'art.4 “Susceptibilità alla liquefazione dei terreni” del Capo I delle “Norme Tecniche di Attuazione geologico-idrauliche” che fanno parte integrante del PRGC, che prescrive:

*“Nel territorio comunale la verifica alla liquefazione deve essere sempre eseguita secondo le metodologie di analisi previste dal Paragrafo 7.11.3.4.3 del DM.14.01.2008 e C7.11.3.4 della Circolare 02.02.2009, ad esclusione dei siti di intervento nei quali si manifestano almeno una delle seguenti circostanze:*

- *la profondità media stagionale delle falde sia superiore a 15.0 m dal p.c.;*
- *i terreni siano costituiti da sabbie pulite con resistenza penetrometrica normalizzata (NI)<sup>60</sup> >30 oppure  $q_c^{IN} > 180$  ad una tensione efficace verticale di 100 kPa*
- *distribuzione granulometrica esterna alle fasce granulometriche indicate in fig.7.11.1 del paragrafo 7.11.3.4 delle NTC rispettivamente per i terreni con coefficiente di uniformità:  $U_c < 3.35$  o  $U_c > 3.5$ .”*

Lo stesso ambito non è interessato da “orlo di scarpata” secondo la tavola 2 “Carta idrogeologica con elementi di morfologia” dell’indagine geologica in argomento.

Con riferimento alla sicurezza idraulica si evidenzia che:

- il “Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Livenza - (PAIL)”, 1<sup>a</sup> Variante - approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 28 giugno 2017, così come il progetto di aggiornamento del “Piano di Gestione del Rischio di Alluvione” (PGRA) adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell’Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n.3 del 21/12/2021 (BUR n.29 del 04.02.2022), non includono l’ambito del PR 14 di largo San Giorgio nelle zone con pericolosità idraulica;

- lo Studio di sicurezza idraulica che fa parte integrante del PRGC vigente, così come modificato e integrato a seguito della Variante n.18 al PRGC, redatto dal dott. Ing. Matteo Nicolini, non individua i terreni interessati dalla modifica nelle zone allagabili per un evento con TR=100 anni (rif. Tav.6 Carta delle zone allagabili per un evento con  $Tr = 100$  anni e successivo aggiornamento).

Si richiamano il parere n.7 del Servizio Difesa del Suolo della Direzione Centrale Ambiente ed Energia, pervenuto in data 24.02.2016 Prot.n.13356/A, nonché il parere n.28/2020 del Servizio Geologico ed il successivo parere integrativo Prot.n.9653 del 22.02.2021, che prescrivono l’osservanza di tutte le disposizioni, di cui allo Studio Geologico ed allo Studio Idraulico, riportate nel documento Norme Tecniche di Attuazione del PRGC; si richiama inoltre l’asseverazione che fa parte integrante della presente variante al PR, resa ai sensi dell’art.10 della L.R. 27/88 e s.m.i., che prende atto della relazione geologica redatta dal dott. Giorgio Contratti e dello Studio inerente la sicurezza idraulica redatto dal dott. Ing. Matteo Nicolini.

## **SITUAZIONE E PROCEDURA URBANISTICA**

Per l’adozione e approvazione della presente Variante n.6 al PR n.14 di largo San Giorgio di iniziativa pubblica, trova applicazione l’iter stabilito dall’art.25 della L.R. 5/2007 come modificata ed integrata e dall’art 7 del Regolamento di Attuazione della legge regionale medesima.

Ai fini dell’adozione della Variante in argomento, si precisa quanto segue:

- il PR è stato approvato con D.C.C. n.49 del 29.05.2000 ed è entrato in vigore in data 16.08.2000;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n.15 del 22.03.2016 è stata approvato il nuovo P.R.G.C., esecutività confermata con DPR 0143/Pres del 12.07.2016 (pubblicato sul B.U.R. n°30 del 27.07.2016), che ha confermato l’ambito di Piano di Recupero;

- con DCC n.12 del 26.04.2021 è stata approvata la Variante Generale n.18 al PRGC per la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e di conformazione al piano paesaggistico regionale (P.P.R.), che ha confermato il Piano di Recupero, non proponendone la revoca, e riporta le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale;
- il vigente P.R.G.C. è corredato dalla Valutazione Ambientale Strategica;
- la Variante n.6 al P.R. proposta non si pone in contrasto e quindi risulta conforme con le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati vigenti e non determina direttamente o indirettamente una qualsiasi riduzione del grado di tutela paesaggistica attualmente in atto;
- la Variante in argomento risulta conforme ed ottempera ai disposti di cui alla L.R. 18/86 e della L.R. 5/2007 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- nelle aree interessate dalla variante non risultano beni immobili appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile dello Stato o della Regione;
- la variante non interessa beni vincolati dalla Parte Seconda del D. Lgs. 22.01.04. n° 42; l'area oggetto di modifica non ricade all'interno del limite degli ambiti sottoposti a tutela ai sensi della Parte Terza D.Lgs n.42/2004 e s.m.i.;
- il Comune di Pordenone, alla luce della nuova classificazione sismica, ricade in zona "2" (ex S/9) a seguito della Delibera Giunta Regionale n.2325 del 01.08.2003 (recepimento ordinanza n.3274 del 20.03.2003 "Nuova classificazione sismica del territorio del Friuli Venezia Giulia);
- per quanto riguarda gli aspetti di natura geologica, gli ambiti oggetto di variante non rientrano nelle aree esondabili e non sono interessati da "orlo di scarpata";
- nel Comune di Pordenone non sono presenti Siti di Importanza Comunitaria (SIC), né Zone di Protezione Speciale (ZPS); pertanto, vista la modesta modifica proposta, per la variante in oggetto non è necessario produrre la "Relazione d'incidenza" di cui all'allegato G del D.P.R. 357/97 e si conferma l'All.8 "Applicazione del DPR 357/97 art.5 comma 6", che fa parte integrante della variante n.1 al PR;
- vista la modifica proposta con la variante n.6, non è stato redatto il Rapporto preliminare per la verifica di Assoggettabilità alla VAS, confermando il Rapporto (Allegato 7) che fa parte integrante della variante n.1 al PR n.14, redatto secondo le disposizioni di cui alla Direttiva comunitaria n. 42 del 2001 ed alle successive leggi (L.R. 06/05/2005 n. 11, D.Lgs. 03/04/2006 n. 152, D.Lgs. 16/01/2008 n. 4);
- la variante non è interessata dal Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza.

La variante in argomento è stata redatta dall'Unità Operativa Complessa – Pianificazione territoriale.

La proposta di variante sarà presentata alla Commissione Consiliare II.

Relativamente alla procedura urbanistica si richiama per estratto l'art.5 del Regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale in seduta pubblica, in particolare:

*"I Piani Attuativi Comunali previsti dall'art.25 della Legge Regionale 23.02.2007 n.5, sono adottati con deliberazione della Giunta Comunale in seduta pubblica.*

*Qualora ne faccia richiesta almeno un quarto dei Consiglieri Comunali, i P.A.C. sono adottati e approvati dal Consiglio Comunale. A tal fine ai Presidenti dei Gruppi Consiliari verrà inviata specifica comunicazione, almeno 8 giorni consecutivi prima della prevista convocazione della Seduta di Giunta.*

*I Consiglieri Comunali potranno chiedere per iscritto, perentoriamente entro 5 giorni dal ricevimento della comunicazione succitata, che i P.A.C. siano adottati in Consiglio Comunale. ... ".* Il Piano adottato è depositato presso la sede del Comune per trenta giorni entro i quali chiunque può formulare osservazioni e opposizioni."

Si richiama che sarà inviata ai presidenti dei gruppi consiliari, comunicazione in merito alla convocazione della Giunta Comunale in seduta pubblica per l'adozione della variante al P.R. in argomento.

Si riportano di seguito gli elaborati che fanno parte integrante della Variante n.6 al Piano di Recupero n. 14 di iniziativa pubblica di largo San Giorgio precisando che si presentano solo gli elaborati di progetto modificati; non vengono presentati gli altri elaborati non modificati che sono quindi confermati. Nello specifico:

tav.0.0 – Individuazione richieste di variante

Elaborati di progetto

P.2	Viabilità e spazi pubblici	sc.1: 500
P.3	Uso degli spazi conseguenti agli interventi e relativi dati dimensionali	sc.1: 500
P.4	Inviluppo edilizio	sc.1: 500
P.5	Categorie d'intervento Unità Minime d'intervento	sc.1: 500
P.6	Destinazioni d'uso dei vari piani	sc.1: 500
P.7.3	Prospetti su vicolo degli Operai	sc.1: 200
P.8.1	Reti tecnologiche	sc 1: 500
P.8.2	Reti tecnologiche	sc 1: 500
P.9	Individuazione degli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico	sc.1: 500
P.10	Modalità e tempi di attuazione	sc.1: 500
P.11	Individuazione delle aree e degli edifici assoggettati ad esproprio	sc.1: 500

Allegati

All.A Relazione Tecnica

All.B Norme Tecniche di Attuazione

All.C Asseverazione – Osservanza delle indicazioni del P.R.G.C.

All.D Asseverazione – Compatibilità tra le previsioni degli strumenti attuativi e le condizioni geologiche del territorio (art.16 comma 4° LR 16/2009)

All.F Verifica di assoggettabilità ai sensi della Direttiva 2001/42/CE della Comunità Europea – L.R.06.05.2005 n.11 – D.Lgs. 03.04.2006 n.152 – D.Lgs: 16.01.2008 n.4

Progettisti

arch. Fabiana Castellan

geom. Laura Falomo

Collaboratore al progetto

geom. Cristiana Aloisi

Visto: Responsabile del procedimento

ing. Marco Toneguzzi

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi degli articoli 20 e 21 del D. Lgs 82/2005 e s.m.i. (Codice dell'amministrazione digitale)

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: CASTELLAN FABIANA  
CODICE FISCALE: CSTFBN67B54C817A  
DATA FIRMA: 12/04/2022 12:55:07  
IMPRONTA: 5B4D3876743B4225CC94817FD75900B88FF61B36E6005E5BB7FAB59E637E32E4  
8FF61B36E6005E5BB7FAB59E637E32E4DAD562451B030F2C44D71512F456F08F  
DAD562451B030F2C44D71512F456F08F8B1DC5588517AE3427B9479960E5F2C2  
8B1DC5588517AE3427B9479960E5F2C2263B2F3AF0FD98E1B90CF93F01E1B17D

NOME: CASTELLAN FABIANA  
CODICE FISCALE: CSTFBN67B54C817A  
DATA FIRMA: 13/07/2022 12:50:47  
IMPRONTA: 55DED5F2C6F614EF6B97D5C55E50BDF0717A8E841B300947976C193714BD04B4  
717A8E841B300947976C193714BD04B4FBAF14BC190556EC089332A50C87C198  
FBAF14BC190556EC089332A50C87C198060663DEE2A023E48416108E27B9375A  
060663DEE2A023E48416108E27B9375AFBB7D3E5D9B3CBF69A59F3BBC7C158F7

NOME: TONEGUZZI MARCO  
CODICE FISCALE: TNGMRC67P28G888G  
DATA FIRMA: 14/07/2022 17:27:26  
IMPRONTA: 676324AB1D439BAFE706B316C5C4326872BBA4FBDBC1DB1BC479611837AD8324  
72BBA4FBDBC1DB1BC479611837AD8324EB2B7255A99D13F0A0346443F5BA099B  
EB2B7255A99D13F0A0346443F5BA099BDC63642ED30ABF51BA76BC2CD69D4B7C  
DC63642ED30ABF51BA76BC2CD69D4B7C8979F8AEDEBB354568332412E39BFDC8

NOME: CESCO GIAMPIETRO  
CODICE FISCALE: CSCGPT65E24B1280  
DATA FIRMA: 26/07/2022 11:51:41  
IMPRONTA: 12801133305674EE905CA2B60B03C2EC62D93679CC2978FC37E96228E06C6CFE  
62D93679CC2978FC37E96228E06C6CFEC9070E528439BFBA0F82F4CC07587D3D  
C9070E528439BFBA0F82F4CC07587D3D97A11CA980A827B0BC373EFFF831D03A  
97A11CA980A827B0BC373EFFF831D03AEAC90EC38F5F64D768E6A657A6DC79FB

NOME: CIRIANI ALESSANDRO  
CODICE FISCALE: CRNLSN70M02G8880  
DATA FIRMA: 26/07/2022 12:15:34  
IMPRONTA: A170FAF63C85FC8380E80616E939113B1DB92A5CBD8C91D7D6F0376BCEB4E7AE  
1DB92A5CBD8C91D7D6F0376BCEB4E7AE834ACCACFF5142667EC387B29699DD23  
834ACCACFF5142667EC387B29699DD23D306CD04ECF3B95250D6331C6E3BAF53  
D306CD04ECF3B95250D6331C6E3BAF537BCCC698A3A60E7B9CEFFD318E681B