

2009

Comune di Capriva del Friuli
Provincia di Gorizia

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

RELAZIONE DI FLESSIBILITA'



marcello palozzo
architetto pianificatore paesaggista conservatore
viale XXIV maggio 15 34170 gorizia italia
tel e fax 0481 534360 e-mail sara_ianesch@tele2.it

sara ianesch
conservatore

Progettista	arch.	Sara Ianesch
Collaboratori	arch. geom. arch.	Marcello Palozzo Roberta Battiston Claudia Vasta

La presente relazione illustra i limiti di flessibilità per l'attuazione, la revisione e l'aggiornamento del piano.

Sono consentiti tre tipi di flessibilità applicabili all'azzonamento di piano ed alle NTA (che prevedono indirizzi procedurali semplificati della gestione dello strumento generale con varianti delegate all'autonomia comunale).

1. Flessibilità azzonativa

che riguarda:

- a) la rettifica della perimetrazione delle zone omogenee del PRGC non superiore al 10% dell'estensione di ogni singola parte di zona urbanistica definita e relativa alla proprietà; si tratta di aggiustamenti di perimetro che non modificano la funzionalità e la destinazione di parti significative del territorio.
- b) le modifiche fino ad un massimo del 10% delle superfici previste per le zone omogenee B, C, D e H, in relazione alla quantità complessiva delle superfici previste per ogni zona omogenea, attuabili anche con più interventi successivi.
- c) l'individuazione di nuove aree per opere pubbliche.

Si riportano di seguito i limiti di flessibilità ammessi per ciascun ambito

AMBITO	ZONE INTERESSATE	LIMITI DI FLESSIBILITA'
COMPIUTO	B1/O	È ammesso modificare il perimetro dell'ambito solo in aumento.
DI RECENTE EDIFICAZIONE E SVILUPPO	B2/B3/B4/C	Fatti salvi i criteri per la determinazione delle zone omogenee B (con riferimento alle aree edificate ed urbanizzate identificate nella tav. A5) è ammesso modificare la configurazione e l'estensione dell'ambito sia in aumento che in riduzione. La modifica di superficie, da effettuarsi anche per sommatoria di più varianti, è fissato nel valore massimo del 10% nel rispetto di quanto disposto dalla presente relazione. La modifica in aumento della superficie delle zone B è subordinata a: - conseguimento di una razionale organizzazione dell'edificato; - inclusione di lotti edificati ed aree libere adiacenti alle aree perimetrate. Per quanto attiene alle zone omogenee C sono ammesse: - modifica dell'estensione delle singole zone C, al fine di favorire l'attuazione e/o per ottenere un migliore risultato compositivo, nel rispetto di quanto previsto nell'art. 13.4 delle N.T.A. del P.R.G.C.
PRODUTTIVO - COMMERCIALE DEGLI INSEDIAMENTI SPARSI	D2/D3/H3	È ammesso modificare il perimetro dell'ambito solo in riduzione riconoscendo le aree residue in zona agricola, verde privato o in zona residenziale con riferimento alle aree edificate ed urbanizzate identificate nella tav. A5.
PRODUTTIVO - COMMERCIALE STRATEGICO	D2/D2/H2/H3	È ammesso modificare il perimetro dell'ambito solo in riduzione riconoscendo le aree residue in zona agricola, verde privato o in zona residenziale con riferimento alle aree edificate ed urbanizzate identificate nella tav. A5.

Si riportano di seguito le superfici riferite alle singole zone omogenee:

ZTO	mq
B1	78.635
B2	236.840
B3	19.655
B4	139.137
C	62.501
D2	39.634
D3	67.691
H2	14.643
H3	22.399

2. Flessibilità normativa

che riguarda:

- a) l'incremento dell'indice di edificabilità fondiaria delle zone residenziali B, non superiore al 20%
- b) la modifica che non attiene all'indice di edificabilità territoriale e fondiaria ed al rapporto di copertura, fatto salvo quanto previsto al precedente punto

In particolare è ammesso apportare variazioni agli indici di edificabilità, alle distanze e alle altezze con una o più delle seguenti motivazioni:

- necessità di renderli rispondenti alla tipologia e allo standard locale;
- ottenere un migliore risultato compositivo, infrastrutturale e un aumento dimensionale e qualitativo delle urbanizzazioni, adeguare le norme a leggi Nazionali e Regionali;
- massimizzare l'utilizzo delle possibilità edificatorie a fronte di un migliore risultato architettonico, infrastrutturale e delle urbanizzazioni

3. Flessibilità relativa al recepimento nel piano operativo di previsioni contenute all'interno della Rappresentazione schematica delle strategie del piano che l'Amministrazione ha ritenuto prematuro inserire nell'Azzonamento, non ritenendo ipotizzabile una loro attuazione in tempi brevi

La loro individuazione nella tavola P1 - *Rappresentazione schematica delle strategie del piano* risulta comunque indispensabile per garantire una equilibrata e coerente pianificazione del territorio anche a lungo termine.

Vengono pertanto individuate le seguenti previsioni:

- Nuovo assetto viario dell'Ambito strategico produttivo-commerciale.
Nel piano operativo l'area corrisponde alla zona commerciale-industriale compresa tra via Cavour e via Moraro, parzialmente attuata, sulla quale insistono grandi strutture destinate parte al commercio e parte ad attività di tipo artigianale-industriale, nonché aree ancora inedificate.
La *Rappresentazione schematica delle strategie del piano* attribuisce un ruolo strategico all'intero ambito riconoscendolo come ambito commerciale e prevedendo una consistente opera di assestamento e di riorganizzazione delle aree destinate all'attività. Le indicazioni relative al riassetto viario dovranno essere recepite all'interno del piano operativo (Azzonamento) contestualmente alla volontà di dare avvio ad attività commerciali in zona industriale/artigianale.
I tracciati della viabilità inseriti nella tavola P1 – *Rappresentazione schematica delle strategie del piano* hanno valore indicativo e non prescrittivo, pertanto in fase di studio del nuovo assetto viario, da definire con piano particolareggiato, potranno subire modificazioni in funzione della effettiva consistenza delle nuove attività commerciali che si intendono insediare.
- Zona turistica posta in Ambito collinare.
Nel piano operativo l'edificio identificato con il codice F.03.3 e relativa pertinenza sono classificati in zona omogenea E4d. La Zona turistica potrà essere assunta all'interno del piano operativo solo successivamente l'avvio delle altre attività poste lungo la “stringa turistica” e classificate nell'Azzonamento come zone turistiche.