

Oggetto:

Progetto di variante 4
al Piano di Zona 167 e
conseguente variante agli
atti del PGT vigente

Testo approvato con delibera
del C.C. n.....Reg.C.C.

n... Prop.Del. del

A

**Relazione tecnica di
variante**

Premessa

La variante n. 4 al vigente Piano di Zona (l. 167/62) consiste nello stralcio del comparto di Piano di Zona n.39, Via Pizzo Scais. L'area è localizzata nel quartiere di Celadina ed è identificata catastalmente al foglio 57 mappali n. 16287 e 1567 e parte del 9278, corrispondenti ad una Superficie territoriale (St) complessiva di circa 2.776 mq.

All'interno di tale ambito è già presente un edificio recentemente ristrutturato di proprietà della cooperativa sociale "Lavorare Insieme" nel quale sono attivi un Centro Diurno per persone con Disabilità (CDD) e un Centro Socio-Educativo (CSE). Tale immobile corrisponde ad una volumetria complessiva esistente di circa 2.590 mc.

La richiesta di stralcio del comparto di Piano di Zona, depositata dalla proprietà in data 1 luglio 2015, prot. E0162953, è finalizzata alla realizzazione di un attrezzatura a servizi socio-assistenziali con la seguente articolazione funzionale:

- Nuovo Centro per la comunicazione e l'apprendimento in età evolutiva
- Nuova Comunità alloggio Socio Assistenziale per persone con disabilità
- Nuovi alloggi protetti

La suddetta variazione comporta la necessità di adeguare, oltre agli elaborati costituenti il Piano di Zona, anche i relativi elaborati del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del PGT.

Si sottolinea peraltro che:

1. non sono previste modifiche dei parametri urbanistici e delle prestazioni pubbliche attese derivanti dalla realizzazione di tale volumetria;
2. l'intervento è localizzato all'interno del tessuto urbano consolidato ed inoltre prevede la realizzazione di un servizio che implementerà l'offerta di servizi pubblici sul territorio a rilevanza territoriale;
3. il carico urbanistico previsto nel PGT vigente rimane confermato ed invariato. Infatti nel Piano di Zona era atteso l'inserimento di n. 17 abitanti teorici, mentre i nuovi servizi prevedono la realizzazione di n. 2 alloggi protetti (per circa 6-8 persone) e di una comunità alloggio per circa 10 utenti. Il nuovo centro per la comunicazione e l'apprendimento in età evolutiva, prevede la sola presenza diurna dell'utenza e del relativo personale sanitario.

Il Piano di Zona Vigente

Con deliberazione del Consiglio comunale del 16 gennaio 2007 è stato approvato il Piano per l'edilizia economica e popolare per il decennio 2006-2016 di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche, previo esame delle osservazioni presentate e approvazione delle relative controdeduzioni.

Il piano di zona approvato ha individuato n. 26 ambiti di intervento della superficie complessiva di 182.012 m², con una edificabilità complessiva di 349.800 m³, di cui 323.500 m³ a destinazione residenziale e 26.300 m³ a destinazione terziaria e attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Con successiva deliberazione n. 44 Reg. del Consiglio comunale del 26 marzo 2009 è stata approvata la prima variante al Piano per l'edilizia economica e popolare per il decennio 2006-2016 che prevede l'inserimento di dodici nuovi interventi in aggiunta a quelli previsti nel piano originario.

Con deliberazione n. 45 Reg del Consiglio comunale del 26 marzo 2009 è stata approvata la seconda variante al Piano per l'edilizia economica e popolare che prevedeva la modifica della perimetrazione dell'intervento n. 18 e l'integrazione volumetrica dell'intervento n. 29, finalizzata a perfezionare la dotazione di spazi per Housing sociale.

Infine, con deliberazione n. 188 Reg del Consiglio comunale del 2 dicembre 2013 è stata approvata la terza variante al Piano per l'edilizia economica e popolare per il decennio 2006-2016 che ha previsto l'aggiornamento degli elaborati di piano, l'inserimento di un nuovo comparto e lo stralcio di n. 3 comparti.

Il progetto di variante n. 4 al Piano di Zona e conseguente variante agli atti del PGT vigente

Con avviso n. U0311772-15 P.G. del 07/10/2015, ai sensi dell'art. 13, comma 2, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, in atti, è stato comunicato l'avvio del procedimento di variante modificativa e integrativa degli atti costituenti il vigente Piano per l'Edilizia Economico e Popolare di cui alla L. n. 167/1962, riferito al decennio 2006-2016, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 Reg. C.C./107 Prop. Del. del 16 gennaio 2007 e successive varianti n. 1, n. 2 e n. 3 approvate rispettivamente con deliberazione consiliare n. 44 Reg. C.C., n. 45 Reg. C.C. del 26 marzo 2009 e n. 188 Reg C.C. del 2 dicembre 2013.

Con nota in data 14 gennaio 2016, P.G. I0007717 della Direzione Verde Pubblico e Ambiente, Servizio Ecologia e Ambiente, è stato valutato non necessario, ai sensi della normativa vigente, sottoporre il procedimento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica o alla procedura di esclusione dalla stessa.

L'ambito interessato dalla variante al Piano di Zona e al PGT vigente riguarda il comparto di Piano di Zona n.39, Via Pizzo Scais. L'area è localizzata nel quartiere di Celadina ed è identificata catastalmente al foglio 57 mappali n. 16287 e 1567 e parte del 9278, corrispondenti ad una Superficie territoriale (St) complessiva di circa 2.776 mq.

Si prevede lo stralcio del comparto 39 del PDZ Vigente, come formalmente richiesto dalla proprietà in data 1 luglio 2015, prot. E0162953, finalizzato alla realizzazione di un attrezzatura a servizi socio-assistenziali con la seguente articolazione funzionale:

- Nuovo Centro per la comunicazione e l'apprendimento in età evolutiva

ambito del Piano dei Servizi -> gruppo: (Sh) Servizi Sanitari - Tipologia (Sh3)

poliambulatori - scala: Locale

- Nuova Comunità alloggio Socio Assistenziale per persone con disabilità

ambito del Piano dei Servizi -> gruppo: (So) Servizi Sociali - tipologia: (So3) per la fragilità - classe: (So3a) CSS - scala: Locale

- Nuovi alloggi protetti

ambito del Piano dei Servizi -> gruppo: (So) Servizi Sociali - tipologia (So3) per la fragilità - classe (So3e) Alloggi protetti scala: Locale.

Si prevede conseguentemente di variare gli atti del PGT per l'individuazione del nuovo servizio con l'obiettivo di incrementare in modo preponderante l'unità di offerta assistenziale già presente con l'attuale Centro Diurno per persone con Disabilità e Centro Socio-Educativo, così come auspicato dall'art. 17 del piano dei servizi.

PDZ VIGENTE STRALCIO INT. 39 VIA PIZZO SCAIS		VARIANTE PGT VIA PIZZO SCAIS
<u><i>DIMENSIONI INTERVENTO</i></u>		<u><i>DESTINAZIONI URBANISTICHE VARIANTE</i></u>
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	5.200 m ³	Le aree saranno inserite nei seguenti tessuti urbani: <ul style="list-style-type: none"> ▪ SAU - Servizi urbani e attrezzature a scala locale ▪ Ns_51 - Nuovo servizio
VOLUME massimo residenziale (V Res.)	2.610 m ³	
DENSITÀ TERRITORIALE	1,79 m ³ /m ²	
ALTEZZA massima consentita (H)	3 piani	
ABITANTI TEORICI PREVISTI (V Res./150)	17	

Piano di Zona

Elaborato cartografico

Estratto "Inquadramento generale, stato di fatto - ortofoto"

VIGENTE



PROPOSTA DI MODIFICA

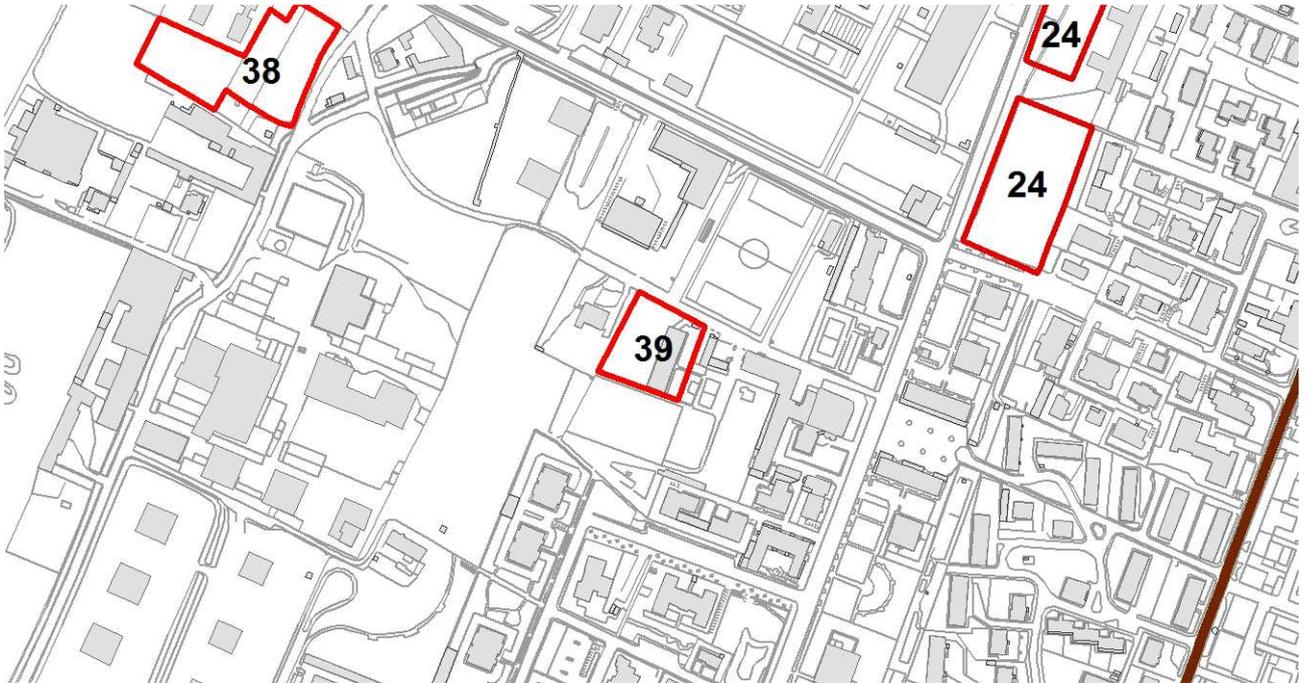


Piano di Zona

Elaborato cartografico

Estratto "Inquadramento generale, stato di fatto - aerofotogrammetrico"

VIGENTE



PROPOSTA DI MODIFICA



PR - Piano delle Regole

Elaborato cartografico

PR7 - Assetto urbanistico generale

PR7.23 - Assetto Urbanistico Generale (Foglio 25)

Quartiere

Celadina

Localizzazione

Via Pizzo Scais

VIGENTE



Destinazione urbanistica **IU5 - Interventi in corso di attuazione**

PROPOSTA DI MODIFICA



Destinazione urbanistica **SAU - Servizi urbani e attrezzature a scala locale**
Ns_51 - Nuovo servizio

Modalità di intervento

Ri1 - Ristrutturazione edilizia

PS - Piano dei Servizi

Elaborato cartografico

PS1 - La città dei servizi: l'offerta

VIGENTE



Destinazione urbanistica Servizio di cui è prevista la dismissione

PROPOSTA DI MODIFICA



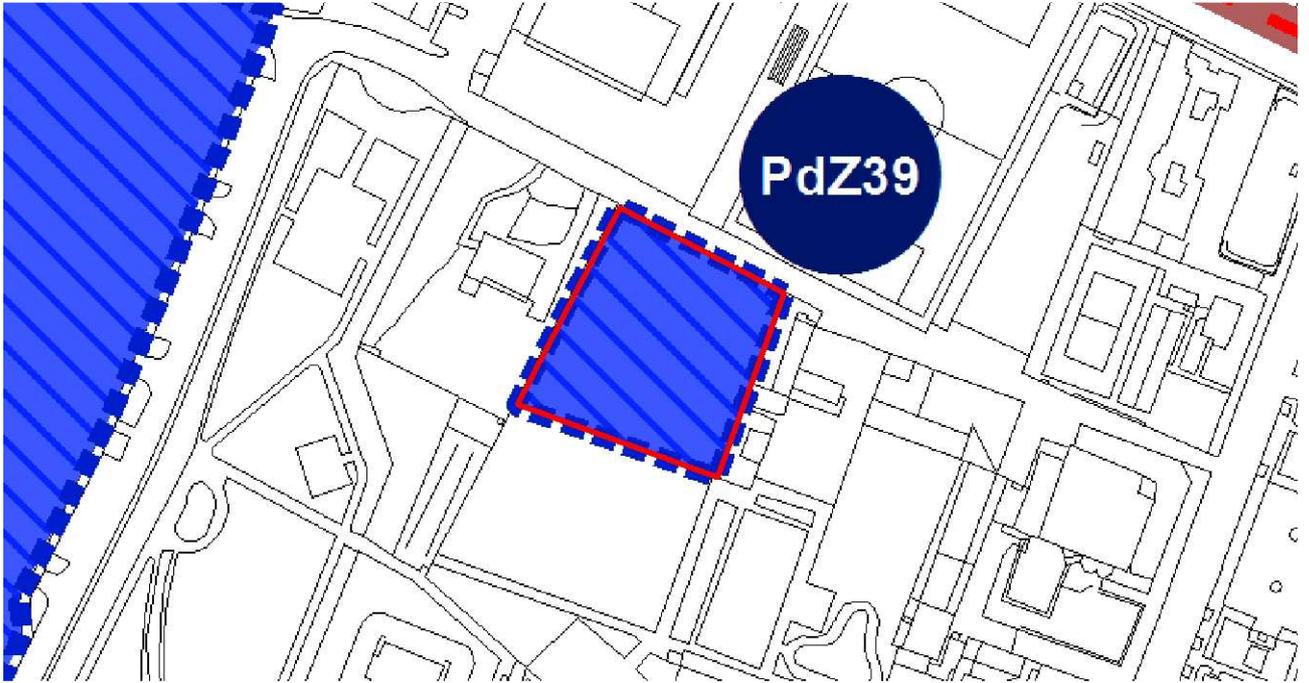
Destinazione urbanistica So3 - Servizi sociali per la fragilità

PS - Piano dei Servizi

Elaborato cartografico

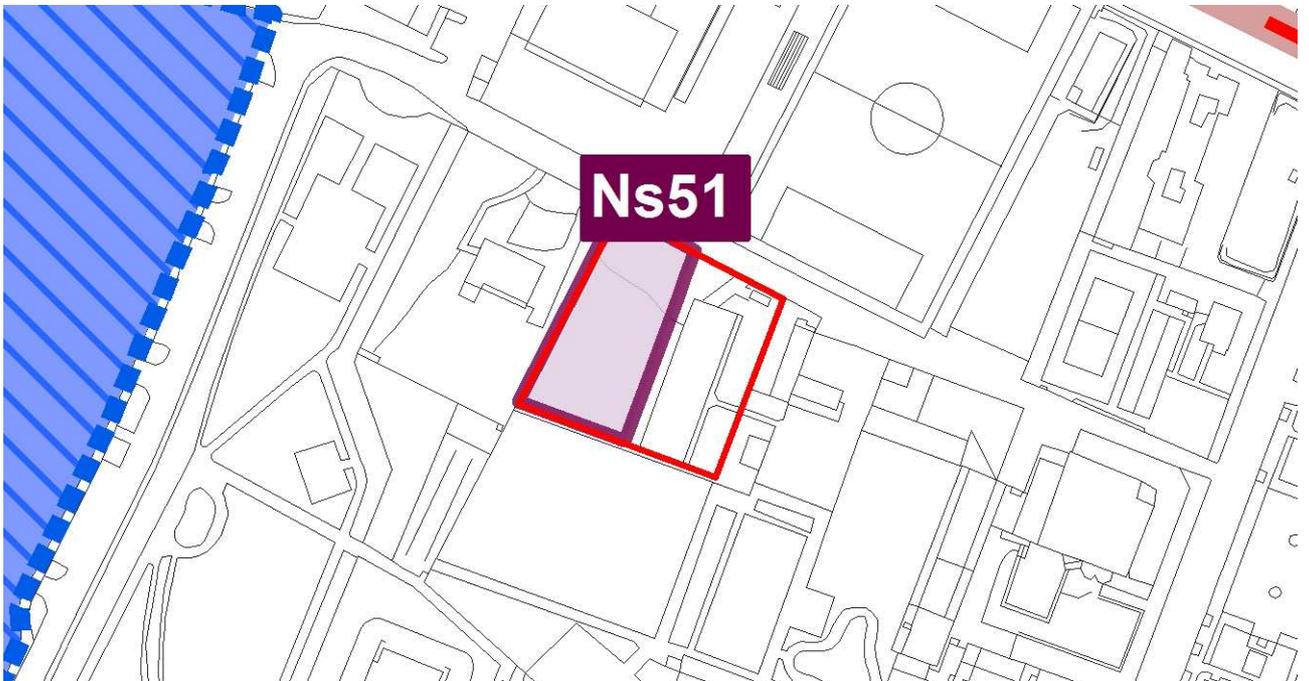
PS2bis - La città dei servizi: strumenti di attuazione

VIGENTE



Destinazione urbanistica **Interventi in corso di attuazione - piani e programmi - Piano di Zona**

PROPOSTA DI MODIFICA



Destinazione urbanistica **Nuovi servizi - Ns51**

Piano dei Servizi - **“PS0b - Apparato normativo”**

PARTE 2 - Catalogo dei Servizi di Progetto

SEZIONE 1 - SERVIZI IN CORSO DI ATTUAZIONE

IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE SERVIZIO	LOCALIZZAZIONE	GRUPPO TIPOLOGIA CLASSE	QUARTIERE	QUANTITA'	
		AMBITO DI INTERVENTO			ST (mq)	SLP (mq)
PdZ39	Parcheggio in superficie	PdZ intervento 39: via Pizzo Scais	P1	CELADINA	135	-
	Giardino pubblico		V2		410	-
	Centro diurno disabili/Servizi sociali per i giovani		So3c		-	1.020
	Residenza sociale		Rs1		-	50

Piano dei Servizi - **“PS0b - Apparato normativo”**

PARTE 2 - Catalogo dei Servizi di Progetto

SEZIONE 2 - SERVIZI DI PROGETTO

IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE SERVIZIO	LOCALIZZAZIONE	GRUPPO TIPOLOGIA CLASSE	QUARTIERE	QUANTITA'		SCALA (L/T)	PRIORITÀ DI INTERVENTO
		AMBITO DI INTERVENTO			ST (mq)	SLP (mq)		
Ns51	Parcheggio in superficie (15 posti auto)	Nuovo Servizio via Pizzo Scais	P1	CELADINA	-	-	L	1
	Nuovo Comunità alloggio Socio Assistenziale per persone con disabilità		So3		-	870		
	Nuovo Centro per la comunicazione e l'apprendimento in età evolutiva		Sh3		-			
	Nuovi alloggi protetti		So3e		-			

Ai sensi dell'art. 16.4 dell'apparato normativo del Piano dei Servizi l'altezza degli edifici destinati ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico dovrà essere sempre valutata tenendo conto del contesto circostante garantendo un corretto inserimento sotto il profilo paesaggistico e ambientale.

In coerenza con i parametri relativi all'altezza consentita, precedentemente definiti dal Piano di Zona, si conferma in 3 piani l'altezza massima di progetto del nuovo servizio.

PARAMETRI URBANISTICO-ECOLOGICI

Così come normati negli articoli 18.4 e 18.5 del Piano dei Servizi sia i servizi già presenti che quelli previsti devono assolvere ai seguenti parametri:

Indice di permeabilità (Ip)	= 30%
Indice di densità arborea (Da)	= 1/50 mq
Indice di densità arbustiva (Dar)	= 1/10 mq

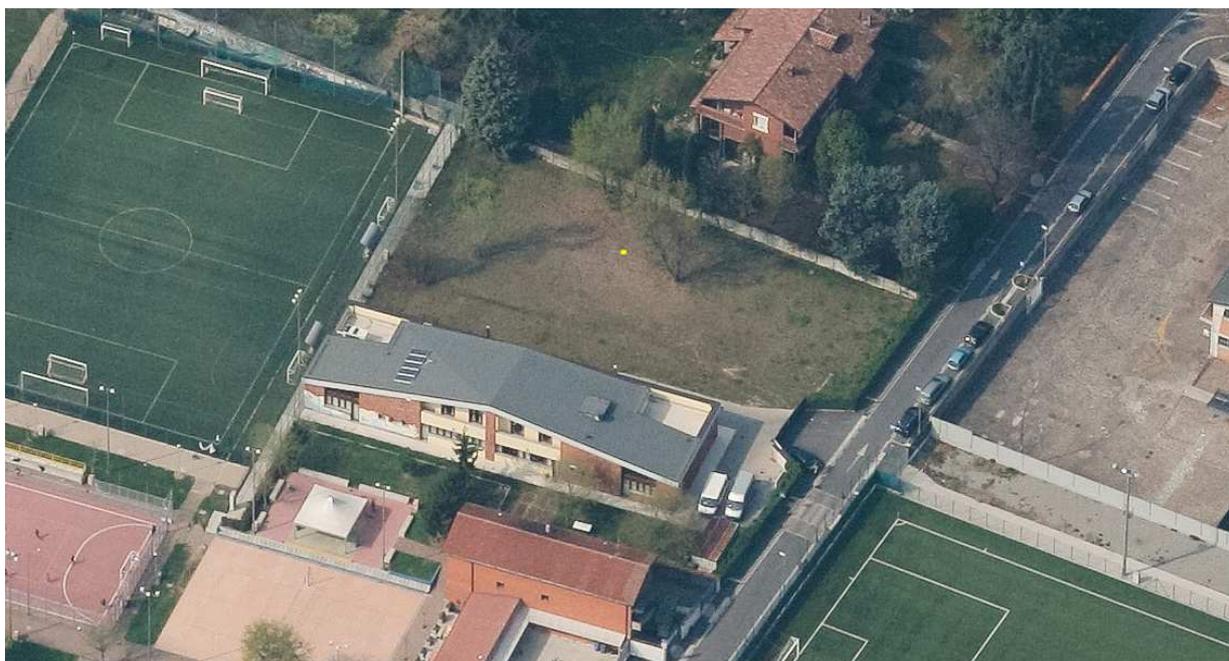
PARCHEGGI

In riferimento alla dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico l'art.15.7 del Piano delle Regole demanda alla normativa specifica del Piano dei Servizi e nello specifico a quanto indicato nei già citati articoli 18.4 e 18.5 che prevedono n°3 posti auto per ogni attività sociosanitaria:

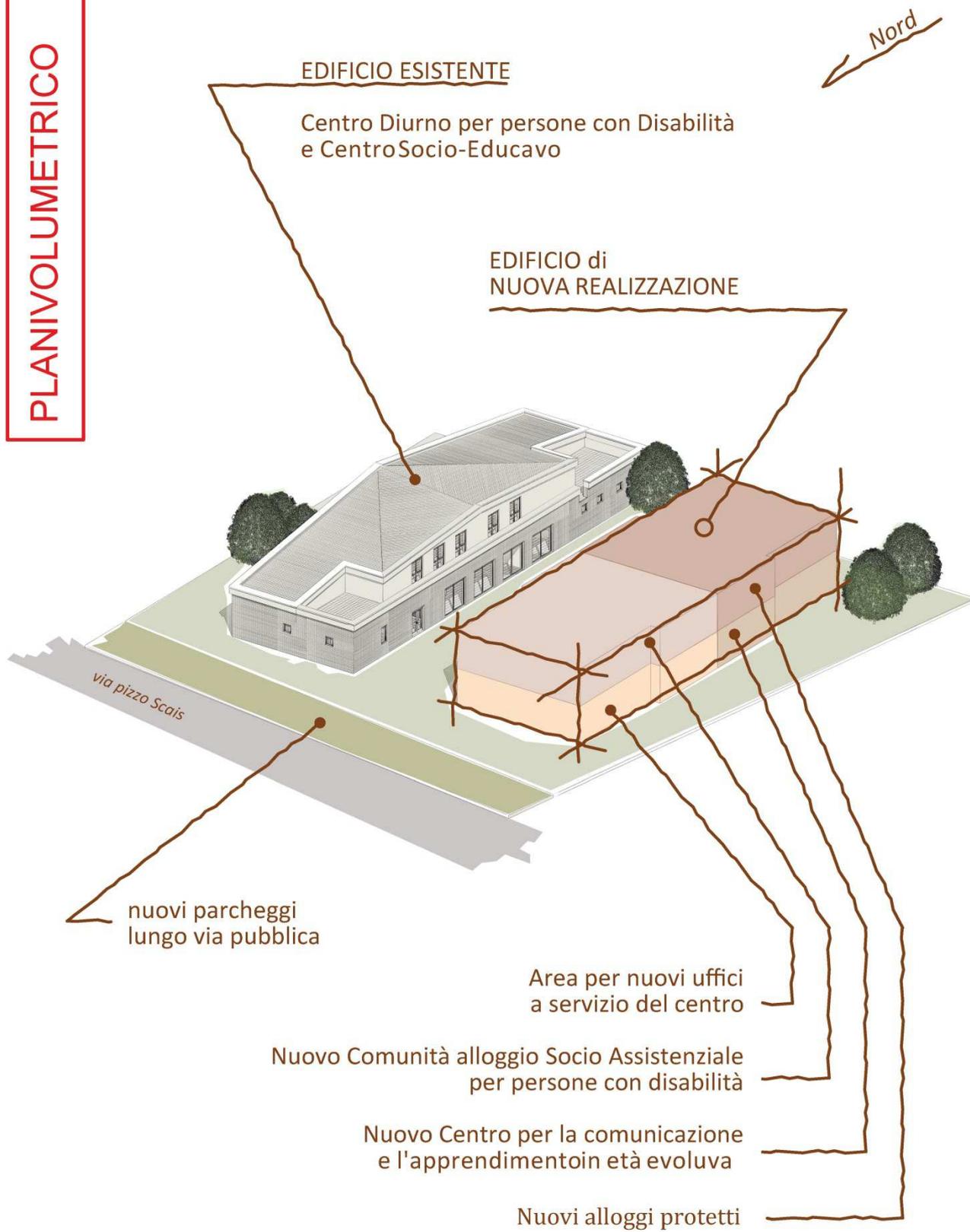
(in quanto secondo la *Tabella 1 del Piano dei Servizi -pag. 22-* : "Classificazione dei servizi: Gruppi, Tipologie e Classi e relativa scala di riferimento" i servizi sono su scala locale)

- Centro Diurno per persone con disabilità	n. 3 posti auto
- Centro Socio-Educativo	n. 3 posti auto
- Nuovo Centro per la comunicazione e l'apprendimento in età evolutiva	n. 3 posti auto
- Nuovo Comunità alloggio Socio Assistenziale per persone con disabilità	n. 3 posti auto
- Nuovi alloggi protetti	n. 3 posti auto

totale richiesti	n. 15 posti auto
-------------------------	-------------------------



PLANIVOLUMETRICO



Verifica fabbisogno abitativo

Per quanto attiene alla verifica del fabbisogno abitativo sulla scorta del quale si deve quantificare la percentuale di edilizia economica e popolare sul totale di edilizia residenziale, che per legge deve essere compresa tra il 40% e il 70%, non esistono ad oggi motivi per modificare la previsione di crescita per il decennio 2007-2016 formulata in sede di adozione del Piano di Zona. Le statistiche demografiche infatti confermano le ipotesi di crescita contenuta della popolazione, costante dal 2007, e del numero dei nuclei familiari.

Esistono pertanto i presupposti per confermare come adeguati i 900.000 mc. residenziali di fabbisogno per il decennio 2007-2016. In sede di adozione del Piano di Zona erano previsti 374.700 mc. realizzabili che sommati all'edilizia convenzionata prevista nel periodo all'interno degli strumenti urbanistici attuativi portava al rapporto del 55-56% sul totale residenziale ipotizzato. In sede di approvazione del Piano di Zona venivano stralciati 43.000 mc., recuperati con l'inserimento di nuovi interventi in variante 1 e ampliamenti volumetrici in variante 2, per un totale di 50.392 mc. residenziali.

La variante 3 al Piano di Zona ha previsto lo stralcio di tre interventi per 21.454 mc. residenziali e il ridimensionamento della volumetria di altri comparti per un totale di mc. 1.939. La variante ha inoltre previsto l'inserimento di un nuovo servizio nel comparto n. 41 per una volumetria di 3.300 e l'inserimento un ulteriore comparto per una volumetria complessiva di mc. 6.000 residenziali. A seguito di detta variante la volumetria di Piano di zona era pari a 364.699 mc

A seguito della proposta di stralcio del comparto 39 del PDZ vigente , di cui alla variante in oggetto, il Piano di Zona presenta una volumetria residenziale pari a 362.089 mc che sommati all'edilizia convenzionata prevista nel periodo all'interno degli strumenti urbanistici attuativi porta al rapporto del 53,60% sul totale residenziale del periodo 2007-2016. Si ritiene che la quasi impercettibile diminuzione di volumetria, che rimane ampiamente nei limiti di legge, mantenga inalterata l'offerta di edilizia convenzionata ad un mercato residenziale in condizioni di sostanziale stallo.