

COMUNE DI GRADO



VARIANTE ALLA COMPONENTE STRUTTURALE ED OPERATIVA DEL PRGC

**PROPOSTA DI REVISIONE ED INTEGRAZIONE DELLE DIRETTIVE ASSUNTE CON
DELIBERA CONSILIARE N°3/2018 IN SEGUITO ALLA SOPRAVVENUTA
EFFICACIA DEL PIANO REGIONALE PAESAGGISTICO DELLA REGIONE
AUTONOMA DEL FRIULI VENEZIA GIULIA**

Maggio 2019

Terre s.r.l.

Venezia | Parco Scientifico Tecnologico Vega | 30175, Via delle Industrie, 15 | tel. +39 041 5093216 -
terre@terre-srl.com | PEC: terre.srl@pec.it | www.terre-srl.com

R.E.A.: VE - 400008 | C.F./P.IVA 04312280276

DIRETTIVE OGGETTO DI INTEGRAZIONE E PRECISAZIONE

[....]

Sistema Paesaggistico

Componente strutturale

Essendo intervenuta l'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale adeguarsi ai contenuti dello stesso, apportare alcune modifiche ai temi paesaggistici di rilevanza locale non in contrasto con i contenuti del PPR (paragrafo 3.4.2 lettera c del **Documento di analisi preliminare**), alcuni dei quali sono già presenti nel vigente piano struttura, ed in particolare:

- a) precisare e individuare i **percorsi panoramici**: carrabili, ciclabili e pedonali;
- b) precisare i **coni visuali**, riportando quelli di maggior rilevanza scenografica e panoramica, predisponendo per ciascuno una specifica scheda descrittiva;
- c) individuare i **Riferimenti paesaggistico/identitari di scala comunale e i relativi contesti di pertinenza paesaggistica** fra i quali definire, per la parte urbanizzata dell'isola, **lo skyline identitario** (ingombri, profili, sagoma e altezze) come quello derivante dalla disciplina dei tessuti consolidati (Zone A, B0 e B), come normati dal vigente PRGC e dai suoi strumenti attuativi, ulteriormente integrata dalle direttive ed indirizzi del PPR per il **Morfotipo d) insediamenti ad alta densità (comprendente le B0 e B - Capoluogo)** di cui alla scheda AP12; la definizione dello skyline identitario potrà essere mutata e/o adeguata in sede di Conferenza dei servizi **di cui all'art. 14 delle N.T.A. del P.P.R.**;

Componente operativa

Adeguare anche per stralci successivi, il vigente P.R.G.C. al P.P.R. stesso, secondo le modalità definite nelle norme tecniche di attuazione del P.P.R. e declinate nella componente strutturale sopra riportata.

Sistema Insediativo

Componente strutturale

- a) Riconoscere il centro storico come *morfortipo a) Insediamenti storici originari* di cui al Piano Paesaggistico Regionale e definire le strategie operative nel rispetto degli obiettivi di qualità ed indirizzi riportati nella scheda AP12 dello stesso PPR;
- b) Riconoscere la zona B come appartenente ai seguenti morfortipi di cui al PPR: *morfortipo d) insediamenti compatti ad alta densità (Zona B e Zona B0) e Insediamenti compatti a bassa densità (Cavarera ed ex sacca dei Moreri)* definendo le strategie operative coerentemente con gli obiettivi di qualità ed indirizzi di cui alla scheda AP12 dello stesso PPR
- c) Verificare il dimensionamento delle zone C di Boscat e Fossalon, valutando altresì l'opportunità di inserire "punti vendita a chilometri zero"; definire le strategie operative;
- d) Verificare l'opportunità del mantenimento e/o della riduzione e/o della eliminazione della zona D2 adiacente all'asse viario Monfalcone – Grado; definire le strategie operative;
- e) Prevedere, per la zona B Pineta, da considerarsi satura dal punto di vista volumetrico, il solo mantenimento delle quantità residenziali esistenti, senza ulteriori edificazioni, con contemporanee azioni mirate alla qualificazione dell'area dal punto di vista della qualità urbana e dei servizi;
- f) Valutare per le attuali Zona C "Ex Cavarera" e Sottozona C in G1 Comparti A e B (ex sacca dei Moreri), con riferimento alle motivazioni di cui al paragrafo 3.4.3 lettera f del **Documento di analisi preliminare**, l'opportunità di definire uno scenario alternativo in termini distributivi e quantitativi volto alla risposta delle effettive esigenze di soddisfacimento del fabbisogno abitativo. Nella variante degli elementi strategici del piano si dovrà quindi valutare, previa esaustiva analisi dei parametri demografici e socio economici, si dovrà:

Zona C – "Ex Cavarera"

- *Verificare se l'attuale porzione edificata prevalentemente per scopi residenziali dell'attuale zona C possiede i parametri ed indici minimi previsti dal P.U.R.G. per essere zonizzata quale zona B;*
- *Per i lotti dell'attuale zona C destinati ad artigianato produttivo compatibile con la residenza: definire le funzioni ammissibili;*
- *Verificare se confermare, per una porzione della zona C di cui sopra, adiacente al Viale Cavarera, una quota residenziale ed una quota destinata all'edilizia convenzionata (intesa nella declinazione della L.R. 1/2016), come completamento dell'attuale disegno dei tessuti residenziali esistenti nelle adiacenze, confermando la destinazione C, da realizzarsi assumendo parametri e tipologie coerenti con il contesto paesaggistico ed ambientale;*
- *Verificare se l'area restante dell'originario ambito C Cavarera, (al netto delle 3 aree come più sopra individuate) possa essere ricompresa all'interno dell'ambito G1 "turistico ricettivo" prevedendo in alternativa alle attuali dense e concentrate previsioni volumetriche, una infrastrutturazione leggera preferibilmente per scopi turistico/ricettivi all'aria aperta, da realizzarsi secondo i principi di reversibilità ed integrazione ambientale.*

Comparti A e B – Ex Sacca dei Moreri

- *Verificare se il comparto A (ex Sacca dei Moreri), rappresentando il completamento verso ovest della città residenziale, possa essere escluso dal perimetro della zona G1, prevedendo una quota destinata all'edilizia convenzionata (intesa nella declinazione della L.R. 1/2016) e contribuendo al potenziamento ed integrazione del nodo logistico centrale in termini di parcheggi e servizi.*
- *Verificare se per il comparto B (ex Sacca dei Moreri) si possano aprire nuove prospettive e potenzialità. Verificare, in particolare, se possa ospitare, nella sua porzione orientale (ad est della strada della Rotta), una consistente quota di ricettività all'aperto collegandosi con le medesime destinazioni a nord (come più sopra prospettate) ed est e se, ed in che misura, possa ospitare, nella sua porzione occidentale (ad ovest della strada della Rotta), destinazioni d'uso pertinenti al turismo, con volumetrie complessive più contenute rispetto all'attuale e comunque coerenti con l'aumento della ricettività alberghiera prevista dal vigente Piano Turistico regionale, con una*

infrastrutturazione permanente, con esclusione di qualsiasi forma di residenzialità e contribuendo alla dotazione pubblica del nodo logistico centrale,.

Lo scenario sopradescritto, se verranno confermate le analisi previste in precedenza, dovrà confrontarsi con una ipotesi di revisione dell'ambito G1 Turistico marino. In ogni caso, per ogni singolo ambito, dovranno essere definite le strategie operative.

- g) analizzare, per i nuclei edificati nelle zone agricole, la situazione socio economica e patrimoniale e definire gli elementi strategici che faranno da guida all'individuazione degli ambiti agricoli ove potrà essere rinforzata una residenzialità anche non direttamente collegata con l'uso agricolo, attraverso il recupero o ristrutturazione degli edifici residenziali esistenti ovvero il recupero funzionale degli annessi rustici individuando le funzioni e gli usi compatibili con l'attività agricola dell'intorno.

Componente operativa

In concomitanza alle verifiche ed alle declinazioni dei nuovi obiettivi riguardanti il sistema insediativo che saranno attuate per la componente strutturale, al fine di garantire la completa coerenza interna del Piano Regolatore Generale Comunale, valutare di porre in essere le seguenti azioni:

- a) Zona omogenea A – Centro Storico: Procedere ad una rivisitazione complessiva delle norme attualmente contenute nel Piano Particolareggiato del Centro Storico adeguandole:
- alla disciplina del PPR (Piano Paesaggistico Regionale) dove il centro storico di Grado è classificato come Morfotipo a) *insediamenti storici originari* cui corrispondono i seguenti obiettivi di qualità, indirizzi e direttive così come riportati nella scheda AP12:

Obiettivi di qualità paesaggistica

- 1) Conservare e rendere leggibili i segni della struttura insediativa originaria generata dalle particolarità idrogeomorfologiche (rogge, alti morfologici) e leggibili nell'impianto viario, nell'organizzazione degli spazi pubblici, nella presenza di rogge, di "sfuei" o di pozzi e nei toponimi, e conservare le tipologie edilizie, i manufatti e i materiali che sono testimonianza significativa della stratificazione storica;
- 2) rafforzare la struttura insediativa originaria spesso di impianto lineare attraverso l'eliminazione e/o sostituzione delle parti incongrue. Le nuove architetture devono essere coerenti con i valori del sito e con la sua morfologia e con l'organizzazione spaziale delle zone storiche; possono essere espressione architettonica del proprio tempo, evitando però la frammentazione della continuità del tessuto urbano, l'intrusione con elementi estranei ed incongrui o fuori scala;
- 3) contrastare il degrado e l'abbandono dei centri storici anche attraverso il recupero funzionale alla residenza e alle funzioni economiche (commercio, servizi, direzionale), il rafforzamento degli spazi di relazione e di pedonalizzazione in una cornice di conservazione dei valori formali ed incremento della qualità dello spazio urbano.

Indirizzi/direttive

Gli strumenti di pianificazione programmazione e regolamentazione:

- 1) individuano i segni della struttura insediativa originaria (impianto viario, particolarità idrogeomorfologiche ...) e gli edifici di rilevanza storico culturale, gli elementi architettonici e i materiali che li caratterizzano e definiscono norme volte al loro recupero ed alla salvaguardia dell'organismo edilizio nel suo insieme. Per la salvaguardia dell'organismo nel suo insieme, vanno considerati tanto gli elementi edilizi, quanto altri elementi costituenti gli spazi aperti (strade, piazze, cortili, giardini, spazi liberi ecc.), ed altre strutture significative (mura, porte, rocche ecc.), nonché eventuali elementi naturali che accompagnano l'insieme caratterizzandolo più o meno accentuatamente (contorni naturali, corsi d'acqua, singolarità geomorfologiche ecc.). Gli elementi edilizi che ne fanno parte vanno conservati non solo nei loro aspetti formali, che ne qualificano l'espressione architettonica o ambientale, ma altresì nei loro caratteri tipologici in quanto espressione di funzioni che hanno caratterizzato nel tempo l'uso degli elementi stessi;
- 2) definiscono norme volte alla disciplina dei nuovi interventi edilizi;
- 3) prevedono interventi negli spazi di relazione che considerino i segni della struttura originaria, i materiali propri della zona nonché tendano alla razionalizzazione degli impianti a rete aerei con l'eventuale loro interrimento ove possibile

- alle sopravvenute normative regionali in materia di interventi edilizi

per trasferirle poi nel corpo normativo del vigente P.R.G.C.; la variante tratterà il Centro Storico in maniera autonoma con documenti specifici analogamente a quanto in passato effettuato per i porti, le strutture ricettive e le spiagge;

- *Zone omogenee B0 e Zona B* – revisione complessiva dell'attuale disciplina, recependo i contenuti del PPR nell'ambito del quale le **due zone sono equiparate** in quanto classificate come **Morfotipo d) insediamenti compatti ad alta densità**, cui corrispondono i seguenti obiettivi di qualità, indirizzi e direttive così come riportati nella scheda AP12:

Obiettivi di qualità paesaggistica

- 1) Conservare gli impianti urbani di valore storico e restaurare gli edifici con valore monumentale;
- 2) riconnettere gli spazi aperti pubblici a sistemi paesaggistici più ampi (rurali, periurbani, naturali) e potenziare le connessioni ecologiche;
- 3) porre attenzione al ripristino delle dinamiche relazionali dei quartieri con le altre parti della città ed in particolare con quelle destinate alle funzioni economiche ed ai servizi.

Indirizzi/direttive

Gli strumenti di pianificazione, programmazione e regolamentazione:

- 1) riconoscono e delimitano gli insediamenti espressivi del morfotipo, con particolare riguardo alla identificazione delle parti originarie e delle successive stratificazioni. All'interno del morfotipo:
- 2) promuovono la rigenerazione e la fruizione degli spazi aperti e pubblici, anche attraverso l'eventuale ridisegno del loro sistema e delle attrezzature collettive, incentivando pratiche di cura, gestione, manutenzione degli spazi comuni da parte degli abitanti e la mobilità pedonale e ciclabile;
- 3) in caso di introduzione di elementi di architettura contemporanea negli impianti urbani di valore storico, definiscono norme volte al rispetto delle caratteristiche del sito e del contesto; 4) in caso di interventi di restauro e adeguamento funzionale ed energetico degli edifici di valore storico e monumentale, definiscono norme volte ad evitare l'inserimento di elementi di intrusione (impianti tecnologici quali pannelli solari, termici o fotovoltaici, micro generatori eolici, tralicci, antenne) rispetto a visuali da spazi pubblici; 5) prevedono interventi volti ad eliminare gli elementi detrattori del paesaggio (cavi aerei, mezzi pubblicitari, arredi urbani non coerenti o elementi architettonici incongrui).

Si procederà dapprima ad una ridefinizione dei perimetri degli isolati in modo tale che essi corrispondano ad ambiti morfologicamente e funzionalmente omogenei sulla base dei seguenti parametri:

- appartenenza *Morfotipo d) insediamenti ad alta densità* per tutte le zone B e la zona B0 individuati dal Piano Paesaggistico Regionale;
- appartenenza al *Morfotipo e) insediamenti a bassa densità* per la zona edificata della Ex Valle Cavarera "Sacca dei Moreri";
- contestualizzazione e ruolo all'interno della *Scena Urbana*;
- ruolo e contributo all'interno dello skyline identitario;
- sicurezza Idraulica e coerenza con il PAIR.

prevedendo, per ogni isolato, come sopra ridefinito, i parametri edilizi (indici, altezze, destinazioni d'uso) coerenti con:

- **obiettivi di qualità, direttive ed indirizzi di cui alla scheda Ap12 del PPR**
- il contesto urbano e paesaggistico;
- le relazioni formali e /o funzionali con il centro urbano;
- il carattere delle cortine edilizie;
- la messa in sicurezza idraulica adeguandosi alle disposizioni del PAIR;
- le destinazioni d'uso prevalenti, ovvero la vocazione funzionale degli isolati (residenziale, turistica, mista residenziale e turistica).

- b) Rivedere le Zone C ed equiparate (ex Cavarera, comparto A e B ex Sacca dei Moreri, Fossalon, Boscat, Villaggio di Primero, Ca' Marin) (**direttiva prioritaria limitamente a ex Cavarera, comparto A e B ex Sacca dei Moreri**);
- c) Modificare il perimetro della zona G1 (**direttiva prioritaria**);
- d) Eliminare ogni ulteriore quota residenziale all'interno della zona G1, confermando solamente quelle presenti nei nuclei di Grado Pineta, case sparse lungo la S.P. n° 19, Villaggio Primero (una quota ulteriore potrebbe essere potenzialmente sovradimensionata rispetto alle attuali dinamiche della domanda e del mercato immobiliare ed inoltre in contrasto con il disegno della città che ci si propone di prefigurare in virtù sia della declinazione delle direttive dettate per la componente strutturale del sistema insediativo sia di alcuni aspetti delle direttive dettate per il sistema ambientale e quello paesaggistico: ripristino della continuità ambientale attraverso la definizione dell'infrastruttura verde, tutela delle viste dalle strade panoramiche e dello skyline identitario); (**direttiva prioritaria**);
- e) Rivedere i parametri urbanistici della zona G1 in coordinamento con la rivisitazione della componente strutturale (**direttiva prioritaria**);
- f) Rivedere i perimetri e l'entità delle zone D2 in coordinamento con la rivisitazione della componente strutturale;
- g) Procedere alla individuazione degli ambiti agricoli ove potrà essere rinforzata una residenzialità anche non direttamente collegata con l'uso agricolo, attraverso il recupero o ristrutturazione degli edifici residenziali esistenti.

[...]