

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA
COMUNE DI CASTIONS DI STRADA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE N. 10

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO

MODIFICHE OBIETTIVI, STRATEGIE E FLESSIBILITÀ

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA

SOMMARIO

1. PREMESSA	Pag	3
2. LE DIRETTIVE	Pag	4
3. PUNTI DELLA VARIANTE	Pag	6
Indicazioni per correzioni e adeguamenti		6
Richieste e osservazioni dei cittadini		11
Adempimenti e norme sovraordinate		25
Casi presentati dall'Amministrazione comunale		26
Le zone A0: assorbire il PRPC nel PRGC		26
Modifica incrocio ex SS 252 e 353		38
Aggiornamento particelle in zona A0		39
Modifica linee struttura viabilità zona C località Bradoneschia		39
Strada rurale "Venchiarut"		39
Sentenza Tribunale di Udine Sez. Civile		40
TABELLA VARIAZIONI SUPERFICI ZONE	Pag	43
4. AGGIORNAMENTO GRAFICO TAVOLA STRATEGIE DI PIANO	Pag	45
5. MODIFICA A OBIETTIVI, STRATEGIE E FLESSIBILITÀ	Pag	45
6. CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA	Pag	46
7. VALUTAZIONE D'INCIDENZA	Pag	47
8. BENI CULTURALI E PAESAGGIO	Pag	50
9. ALLEGATI	Pag	55
DICHIARAZIONE	Pag	56
MODIFICHE A OBIETTIVI, STRATEGIE E LIMITI DI FLESSIBILITÀ	Pag	57
MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA	Pag	59
MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE	Pag	60

**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI CASTIONS DI STRADA
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE N. 10**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

L'adeguamento del PRGC del comune di Castions di Strada alla L.R. 52/91 è stato adottato con deliberazione consiliare n. 43 il 16/10/1998 ed approvato con la deliberazione consiliare n. 4 del 17 gennaio 2001 resa esecutiva con DPGR 291/Pres del 1/8/01 il 23/08/2001

Dopo questo adeguamento il PRGC è stato interessato da altre 9 varianti non sostanziali, in regime di flessibilità:

n. Descrizione sommaria dei contenuti ed estremi degli atti

- 1 Modifiche a NTA e zonizzazione - flessibilità (2.650 m² di nuova zona B).
Delibera comunale di approvazione n. 11 del 28/4/2004 in vigore dal 8/7/2004.
- 2 Adeguamenti volumetrici per zone produttive sature, esercizio pubblico in zone F e commerciale; adeguamenti recupero della cava Tamburlini; nuova zona C.
Delibera comunale di approvazione n. 12 del 28.4.2004, esecutiva con DGR 2493 del 24/9/2004.
- 3 Accordo di programma per interventi pubblici nel biotopo Torbiera Selvôte, sottoscritto il 22.3.2004 tra Regione e Comune
Delibera comunale n. 7 del 26.3.2004 di ratifica
- 4 Modifica a NTA
Delibera comunale di approvazione n. 45 del 29/11/2004 in vigore dal 10/2/2005.
- 5 Nuova zona VI in Via Domenico da Tolmezzo.
Delibera comunale di approvazione n. 46 del 29/11/2004 in vigore dal 10/2/2005.
- 6 Intervento di Protezione Civile casse d'espansione sul Cormôr, località S. Andrât.
Delibera comunale di approvazione n. 39 del 30.9.2005
- 7 Ampliamento dell'area cimiteriale di Morsano
Delibera comunale di approvazione n. 21 del 13.05.2006
- 8 Revisione dei vincoli
Delibera comunale di approvazione n 13 del 29.05.2009 – Approvata con D.P.R. n. 020/Pres del 03.02.2009 in vigore dal 18.02.2009.
- 9 Cambio destinazione d'uso edificio pubblico a Morsano
Delibera comunale di adozione n. 2. del 26.1.2012
- 10 Variante in corso
- 11 Variante: Centro golfistico internazionale
Delibera Consiglio Comunale n. 11 del 21.3.2013

2. DIRETTIVE

a) In generale

Dalla data di esecutività della variante n. 8 di revisione dei vincoli, è stata ulteriormente approvata una variante non sostanziale e sono state evidenziate da parte degli uffici e di singoli cittadini delle esigenze di assestamento della normativa e di correzione cartografiche.

L'amministrazione, inoltre, ha ricevuto da parte di ditte e singoli cittadini richieste per adeguare le destinazioni urbanistiche a loro specifiche esigenze maturate negli ultimi tempi.

Sono anche necessari adeguamenti inerenti agli adempimenti sovraordinati, in particolare per quanto riguarda il vincolo preordinato all'esproprio per le fasce di rispetto per la terza corsia dell'autostrada A4. Invece, per quanto riguarda l'eventuale indicazione delle distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti e cabine di trasformazione in merito all'inquinamento elettromagnetico, si rimanda l'applicazione del DPCM 8/7/2003 e DM 29/5/2008, sulla base dell'indicazione grafica della linea elettrica riportata nella cartografia della zonizzazione.

Sono emerse valutazioni durante il periodo di gestione del piano particolareggiato zona A tali da suggerire una strategia di conservazione che non richieda il piano attuativo.

Infine, considerando che sono presenti delle previsioni strutturali non riportate in modo organico nella rispettiva tavola del piano struttura (Strategie di Piano), si ritiene opportuno aggiornare la veste grafica di questa tavola, senza con questo intendere che costituisca revisione strutturale del piano.

Allo stesso modo si ritiene opportuno di aggiornare la cartografia della zonizzazione, correggendo le discrepanze, con le norme tecniche d'attuazione evidenziate nel corso della gestione del piano.

b) Le direttive

In data 16.4.2012 con deliberazione n. 15 il Consiglio Comunale ha impartito le direttive per la revisione di alcuni aspetti del PRGC vigente, sulla base dell'esperienza maturata e tenendo conto delle sollecitazioni pervenute dalla cittadinanza e dai portatori d'interesse in genere.

Le direttive sono composte da Indirizzi generali e dalle Direttive vere e proprie come segue:

INDIRIZZI GENERALI

L'indirizzo generale alla variante è di operare in un quadro di sostenibilità ambientale ed economica, in collaborazione con i comuni limitrofi e con gli enti che detengono i livelli di pianificazione sovraordinati, adottando soluzioni che ammettano flessibilità gestionale, comportino il minimo consumo di energia e risorse naturali e la massima diversificazione biologica, salvaguardando l'identità, i valori storici e culturali e favorendo la valorizzazione delle risorse locali. Gli indirizzi di carattere generale sono:

1. conservare e valorizzare la struttura territoriale primaria, costituita da acque, strade e dagli elementi caratteristici del paesaggio agrario;
2. conservare e valorizzare l'insediamento storico e i suoi usi compatibili, favorendo l'aggregazione attorno ad esso dell'insediamento più recente e sparso, secondo modelli di mobilità che tengano conto di pedone e ciclista in modo realistico;
3. orientare la riqualificazione della recente espansione per favorire il formarsi di ambiti qualificati e dotati di una riconoscibile identità;
4. valorizzare le caratteristiche degli insediamenti e delle attività economiche in genere, in rapporto con la residenza e il territorio agrario, nelle sue espressioni produttive e paesistiche, tradizionali e no, tenendo conto degli aspetti economici che possono sorgere da un turismo di passaggio verso le aree costiere e di un turismo locale legato alla qualità dell'ambiente e delle sue produzioni;
5. nell'inquadramento strutturale del territorio, fermi restando gli aspetti di coerenza funzionale, storica, economica ed ambientale, aderire alle sollecitazioni che perverranno dalla popolazione, da intendersi quali indicatori di attuabilità del piano.

DIRETTIVE

Ambiente

Riconoscere, confermare e valorizzare, secondo un obiettivo di integrazione a rete entro il territorio comunale ed in rapporto con i comuni limitrofi, gli elementi naturali o prossimi al naturale sui quali poggia l'organizzazione storica del comune di Castions di Strada, in particolare gli ambiti soggetti a tutele sovra-ordinate e gli elementi costitutivi del paesaggio agrario che ricadono nella competenza urbanistica. Adempiere alle norme sovraordinate che riguardano il Piano stralcio per la difesa idraulica del torrente Cormor.

Insediamiento storico

Valutare la modifica della strategia prevista dal PRGC per la tutela del nucleo storico, eliminando il livello di pianificazione intermedia, per semplificare la gestione con l'assunzione dei criteri di tutela entro il piano generale.

Sulla base dell'esperienza acquisita con l'applicazione del piano particolareggiato approvato e utilizzando la documentazione di analisi e di progetto del medesimo piano particolareggiato, rimuovere il doppio livello di pianificazione che comporta un aggravio burocratico non giustificato e assorbire, con gli opportuni adattamenti e integrazioni, le norme particolareggiate nel piano generale;

Nella fattispecie, assumere quale base di riferimento le risultanze analitiche e progettuali contenute nel vigente piano attuativo, l'esperienza a tutt'oggi maturata con la sua gestione ed eventualmente aggiornare gli elementi sulla base dell'attuazione concreta.

Espansione oltre l'insediamento storico

Sulla base dei rilievi tipologici ed infrastrutturali e delle analisi quantitative sulle componenti che identificano l'espansione edilizia ed il relativo territorio interessato, individuare le integrazioni necessarie ed opportune, anche sulla base delle indicazioni pervenute dai cittadini, tanto per quanto riguarda il completamento che l'espansione. Valutare, a questo proposito, correzioni di strategie adottate, qualora possano favorire l'attuazione senza pregiudicare la struttura dell'insediamento, la buona articolazione degli spazi di servizio e riducendo al minimo compatibile l'entità delle opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune.

In considerazione dell'esperienza recente e delle situazioni che attengono al mercato immobiliare, valutare l'opportunità di riarticolare i comparti delle zone d'espansione al fine di favorirne l'attuazione con il minimo dispendio di opere di urbanizzazione primaria da prevedere in aggiunta a quelle esistenti.

Insedimenti produttivi agricoli

Le caratteristiche rurali ed agricole del comune sono evidenti e ne costituiscono un elemento di forte identità. Questa tipologia economica è strettamente collegata con la storia, con le caratteristiche fisiche del territorio e con la localizzazione e dimensione degli insediamenti. Si ritiene che gli insediamenti produttivi agricoli, il territorio agricolo e gli insediamenti storici si debbano considerare come parti di uno stesso paesistico, tale da costituire una risorsa da valorizzare e sfruttare anche con criteri e finalità economiche nuovi ed originali.

Si ritiene che l'edilizia rurale debba corrispondere con queste aspettative che, tra l'altro, possono costituire una opzione integrativa o alternativa delle tradizionali forme economiche di allevamento o di coltivazione estensiva.

Infine, qualora si pongano le condizioni, favorire la conclusione del processo di fuoriuscita dell'attività di allevamento dal nucleo storico ovvero dall'insediamento prevalentemente residenziale.

Insedimenti produttivi artigianali ed industriali

Valutare l'opportunità di modificare la strategia delle zone produttive di interesse comunale, rimuovendo il doppio livello di pianificazione in base allo stato effettivo d'attuazione e di occupazione, per semplificare l'onere della burocrazia tecnica.

Dotazione di servizi ed attrezzature

I dati confermano un esubero di aree destinate a soddisfare gli standard dei servizi pubblici a livello comunale.

Alcune previsioni di viabilità pubblica di tipo urbano sono state attuate, altre, già in esercizio pubblico, attendono la formalizzazione dello stato patrimoniale, altre ancora ricadono nei vincoli preordinati all'esproprio. Considerando le condizioni cui è sottoposta la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, è necessaria verificare l'effettiva necessità o eventuali alternative alla previsione dell'esproprio puro e semplice ovvero alla loro reiterazione.

Viabilità di grande comunicazione e di interesse regionale

Sulla base dei presupposti e delle conclusioni riportati sul Piano Regionale della Viabilità (PRV) e in considerazione:

- della insoddisfacente condizione funzionale dell'incrocio tra la SS 252 e la SS 353, più volte oggetto di considerazioni preoccupate da parte di questa Amministrazione comunale;
- delle previsioni insediative, commerciali e turistiche sui quattro quadranti determinati dall'incrocio stesso, già presenti nel PRGC;
- del disagio che nei periodi estivi si determina in seguito alla scarsa capacità di smaltimento del traffico nell'incrocio e delle conseguenti, dannose ricadute di qualità ambientale, con altrettanti dannosi effetti economici e di immagine.

Si ritiene opportuno accogliere le previsioni generali contenute nel citato PRV, disponendo che in sede di variante al vigente PRGC, entro le competenze di pianificazione comunale e sulla base delle aree disponibili, si provveda a definire le condizioni territoriali per agevolare l'attuazione di una ristrutturazione dell'incrocio, da parte di iniziativa pubblica o pubblica e privata.

Terza corsia

Adempiere alle disposizioni sovraordinate che riguardano la previsione della terza corsia sulla A4.

Alta velocità

Verificare ed eventualmente adempiere alle prescrizioni sovraordinate inerenti la cosiddetta AV/AC Venezia-Trieste.

Integrazione direttive

Il Consiglio comunale, nella seduta del 27/5/2013 con deliberazione n. 16, ha ritenuto opportuno di integrare le direttive già impartite. Con questa integrazione, sulla base della situazione economica nazionale e internazionale, il CC afferma l'inopportunità di conservare la previsione operativa della zona produttiva industriale, mantenendo tuttavia la previsione strutturale e si esprime come segue:

“ Stralciare dal PRGC vigente l'area posta a ridosso della S.R Napoleonica destinata a Zona D2 Ampliamento mantenendone comunque la previsione sul piano struttura vigente”.

3. PUNTI DELLA VARIANTE

Indicazioni per correzioni e adeguamenti

1. Integrare la zona **5a** che interessa la roggia intubata tra Via Pordenone e Via Zorutti, aggiungendo la porzione intubata a sud della Via Zorutti. Si tratta di un corso d'acqua che possiede qualifica di acqua pubblica (n. 482 dell'elenco regionale, secondo l'allegato alla quarta circolare esplicativa), a partire da sud della Via Zorutti, denominato “Rio del Lago”¹ Inoltre, l'amministrazione chiede di chiarire qual è il rapporto di vincolo assoggettato a esproprio con l'area e con il manufatto interessato rispetto alla servitù di acquedotto goduta dal Consorzio di bonifica che gestisce la rete (Consorzio di bonifica della Bassa Friulana) e con la proprietà dell'immobile che, trattandosi di servitù costituita, la proprietà dell'immobile si distingue dalla stessa servitù. L'estensione della zona **5a** dovrebbe permettere il completamento di un percorso ciclo-pedonale che l'amministrazione comunale intende realizzare sull'area coperta della detta roggia.

Trattandosi di un corso d'acqua raccolto in canna armata, si possono distinguere la funzione dell'invaso artificiale che trasporta l'acqua dalla possibilità di usare il manufatto al piano di campagna come di fatto già potenzialmente avviene. Tuttavia, è necessario valutare se l'area sottesa dal corso d'acqua, ancorché coperto e disponibile per essere praticato e transitato a piano di campagna, richieda l'intesa di cui all'art. 63bis comma 13: “... *il Comune deve raggiungere con le Amministrazioni competenti le intese necessarie ai fini degli eventuali mutamenti di destinazione dei beni immobili, appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile dello Stato o della Regione...*”

Nel merito si può osservare che il Consorzio di Bonifica della Bassa Friulana, che gestisce il corso d'acqua, detiene unicamente la gestione della servitù di acquedotto, mentre la proprietà dell'area su cui scorre l'acqua è o del Demanio idrico regionale oppure degli

¹ Nel testo allegato alla Quarta Circolare Esplicativa sono riportate diverse diciture: Fiume Muzzanella, Roggia Revonchio, Roggia del Lago e Rio del Lago. Inoltre, si richiama la denominazione Della Pilla, R. Menigola sulla C.T.R.

originari proprietari dei terreni a suo tempo assoggettati alla servitù di acquedotto e quindi oggi dei rispettivi aventi causa. Se così fosse (proprietari privati), si potrebbe dedurre che, mutare la destinazione d'uso dell'area non comporta mutamento di destinazione d'uso di un bene appartenente al Demanio e al patrimonio indisponibile dello Stato o della Regione, ma, fatta salva la servitù di acquedotto, di un bene privato gravato appunto da servitù che, nel caso specifico, scorre in sotterraneo come un qualsiasi sottoservizio. In realtà, se valessero le premesse, si tratterebbe di un'acqua pubblica che scorre in alveo di proprietà privata che allo stato attuale si trova nelle condizioni di aver ripristinata la continuità del piano di campagna. Avendo il Consorzio competente, nei limiti della sua facoltà, ceduto al Comune la possibilità di usare questa continuità, impegnandosi il Comune stesso alla manutenzione del corso d'acqua intubato, si pone il seguente ulteriore quesito: ha facoltà il Comune di rendere pubblico l'uso della striscia sottesa dal corso d'acqua sul solo presupposto del consenso del Consorzio? La risposta, quella che pare la più appropriata, è negativa e pertanto l'area dev'essere interessata da una previsione di vincolo preordinato all'esproprio rivolto alla originaria proprietà dell'area su cui è stata costituita la servitù di acquedotto.

A corredo di queste osservazioni si richiamano i provvedimenti con cui il Servizio dell'Irrigazione regionale e il Consorzio di Bonifica della Bassa Friulana hanno autorizzato la formazione della canna armata, rendendo possibile l'ipotesi di realizzare il percorso ciclo-pedonale.

Bisogna tuttavia ricordare che allo stato attuale, l'area del corso d'acqua è catastalmente incensito e che la destinazione dell'incensito catastale (partita 4 acque), dal 17/01/2002 è stato trasferito dallo Stato alla Regione. In ogni caso per modificare la destinazione "acque" è necessario raggiungere l'intesa con il Demanio Idrico Regionale competente in materia.

Dal punto di vista paesaggistico (D.Lgs 42/2004), in seguito alla condizione di essere intubata, la situazione di fatto non comporta che si possano produrre effetti di sorta rispetto alla fonte del vincolo costituito dall'acqua pubblica.

Nel PRGC vigente, il tratto intubato a sud della Via Zorutti, fino al Vicolo Ristori è in parte indicato quale acqua e in parte ha destinazione B2.

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 1

Si aggiunge la zona 5a per la parte in condotta interrata del Rio del Lago a sud della Via Zorutti e fino al Vicolo Ristori, come sul restante tratto della descritta zona 5a coincidente con il sedime del corso d'acqua coperto. Questa previsione viene introdotta in sub-ordine al raggiungimento delle intese come previste dall'art. 63bis comma 13 della LR 5/2007.

La previsione non ha carattere strutturale e non incide sulle strategie e sugli obiettivi. Mancando le intese viene semplicemente depennata.

NB Resta eventualmente facoltà del Comune di dimostrare che si tratta di servitù di acquedotto e che la proprietà non è pubblica ma privata.²

2. Rivedere l'indice di fabbricabilità e la superficie coperta consentiti nelle zone B0 e B1 in considerazione delle numerose condizioni particolari (piccole aree) che interessano il tessuto urbano.

VARIAZIONE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N. 1

Nel caso dell'una tantum si aggiunge la deroga anche per la superficie coperta e in generale si riconosce la possibilità di applicare l'indice di $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e 0,50 per la

² Va comunque ricordato che la particella interessata, qualora fosse ancora di proprietà privata, mancherebbe di tutti gli aggiornamenti necessari per portare l'intestazione agli aventi causa capaci di ricevere una notifica. Il numero delle particelle interessate potrebbe portare la situazione ad uno stato di significativa complicazione, praticamente di stallo.

superficie coperta nei casi di situazione esistente da ampliare, satura o prossima alla saturazione alla data dell'approvazione della variante.

3. Introdurre un indice di fabbricabilità per la zona B2 ora limitato al fatto che esista una preesistenza volumetrica sul fondo. L'indice riguarderebbe quelle zone B2 non edificate ed entro cui è ammesso un unico nuovo alloggio.

È previsto dalle norme vigenti (Art 5 - Disposizioni particolari commi 5 e 6) che per queste zone B2 si applichi lo stesso indice di fabbricabilità delle zone B1, che è pari a $0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

4. L'amministrazione comunale chiede di esaminare il caso dell'abitazione in zona impropria, zona E, per aumentare di uno il numero di alloggi.

La costruzione o il ricavare un alloggio presuppone che la zona consenta la destinazione residenziale o che, nel caso di zona E, il richiedente possieda requisiti soggettivi che ammettano la sua abitazione (imprenditore agricolo a titolo principale) ovvero che sia una zona produttiva dove ci sia la possibilità di riconoscere l'alloggio del custode o simile. Mancando una di queste condizioni nel caso specifico non è possibile riconoscere l'aggiunta di un alloggio.

5. Alcune fasce di rispetto stradale presentano interruzioni non giustificate:

Senza segnalare come Variazione grafica nella tavola Modifiche, si completa la grafia delle fasce di rispetto che tuttavia possiedono carattere indicativo.

6. Le fasce di rispetto delle strade comprese nella zona **E6.1** (ex cava) non vengono cancellate, in quanto, anche se assorbite dallo scavo, le strade non sono stati sdemanializzate e compaiono tuttora nelle mappe catastali.

Senza segnalare come Variazione grafica nella tavola Modifiche, si aggiorna la grafia delle fasce di rispetto che tuttavia possiedono carattere indicativo.

7. Mancano i contorni grafici che identificano l'assoggettamento a PRPC dei comparti 2 e 3 dell'area Bradoneschia.

Senza segnalare come Variazione grafica nella tavola Modifiche, si corregge la grafia, aggiungendo i contorni che indicano i comparti soggetti a PRPC già previsti con la variante n. 8 già approvata.

8. Valutazione in merito all'individuazione di aree da destinare a impianti fotovoltaici a terra: la LR 11 agosto 2011, n. 11 "Assestamento di bilancio ecc..." all'articolo 4 comma 60 modifica la LR 5/71 urbanistica, in particolare per quanto riguarda l'installazione degli impianti fotovoltaici a terra, aggiungendo il comma 1bis all'articolo 40 (Interventi relativi a impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili):

comma 1bis. "Per quanto riguarda la realizzazione degli impianti fotovoltaici a terra l'individuazione di cui al comma 1 può interessare esclusivamente aree agricole che abbiano almeno una delle seguenti caratteristiche:

- a) non essere comprese in piani o programmi regionali di valorizzazione dei prodotti agroalimentari tradizionali o dei prodotti di cui alla legge regionale 17 febbraio 2010 n. 4 (Norme per orientare e sostenere il consumo dei prodotti agricoli regionali³);
- b) non rientrare nell'ambito di filiere di prodotti di pregio come individuate dalla struttura regionale competente;
- c) risultare incolte per almeno l'80 per cento della superficie;

³ Che attende i regolamenti d'attuazione.

d) possedere opere di urbanizzazione o edifici. “
Si vedano le conclusioni riportate al punto n. 37 seguente.

9. Valutare lo stato di attuazione della zona D2/H2 per rimuovere il doppio livello di pianificazione, assorbendo e integrando le norme necessarie nel piano generale.
La struttura non risulta completata come previsto dal piano particolareggiato (PIP) e pertanto le previste variazioni si annullano:

VARIAZIONE A OBIETTIVI, STRATEGIE E FLESSIBILITÀ N. 1

Si introduce l'ambito:

**4/A. INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI INTERESSE COMUNALE ATTUATO
ANNULLATA**

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 2

- Introduzione della zona D2.2
- Introduzione delle zone S per attrezzature pubbliche attuate con il PRPC della originaria zona D2

ANNULLATA

VARIAZIONE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N. 2

Si introduce l'art. 7bis. Zona D2.2 - Artigianale Industriale comunale attuata

ANNULLATA

10. Valutare lo stato di attuazione della lottizzazione PRPC Ellero per rimuovere il doppio livello di pianificazione, assorbendo e integrando le norme necessarie nel piano generale.
- approvazione PRPC
 - collaudo delle opere di urbanizzazione
 - cessione delle opere di urbanizzazione al Comune
 - adempimento dell'art. 5 DPGR 126/95: della copertura disponibile (4.373 m²) l'ambito è edificato per 2.500 m², il 57 % ed è localizzato in continuità con la zona B.
 - adempimento dell'art 33 del PURG

Superficie	Copertura	Volume	Zona	Indice	Pert satura	12,50%
14577	2500	10000	B1	0,8	12500	1822

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 3

- **Introduzione della zona B1 morfologica dell'ambito 5**
- Le zone S attrezzature collettive originate dal PRPC sono già rappresentate in cartografia e computate agli effetti dello standard

VARIAZIONE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N. 3

Si introduce nell'art. 5 l'ambito 5 (Via Ellero)

11. Valutare lo stato di attuazione della lottizzazione PRPC Dorigo per rimuovere il doppio livello di pianificazione, assorbendo e integrando le norme necessarie nel piano generale.
- approvazione PRPC
 - collaudo delle opere di urbanizzazione
 - cessione delle opere di urbanizzazione al Comune

- adempimento dell'art. 5 DPGR 126/95: della copertura disponibile (2.938 m²), l'ambito è edificato per 2.069 m², il 70% ed è localizzato in ambito urbano consolidato, in continuità con la zona B.
- adempimento dell'art 33 del PURG

Superficie	Copertura	Volume	Zona	Indice	pert sat	12,50%
9793	2069	8276	B1	0,8	10345	1224

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 4

- **Introduzione della zona B1 morfologica dell'ambito 6**
- le zone S attrezzature collettive originate dal PRPC sono già rappresentate in cartografia e computate agli effetti dello standard

VARIAZIONE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N. 4

Si introduce nell'art. 5 delle NTA l'ambito 6 (Dorigo)

12. Valutare i provvedimenti opportuni in merito alla previsione del comparto di zona C tra Via Saba e Via Gallerio nel Capoluogo fino al chiarimento circa la capienza legittima e di fatto dell'allevamento localizzato a distanza inferiore ai 300 m.

Si congela la previsione di zona C fino al definitivo chiarimento di qual è la consistenza di UBA da considerare e quindi della distanza da osservare, dall'allevamento a nord lungo la Via Saba. Nondimeno si provvede a ipotizzare la migliore soluzione attuativa, suddividendo il comparto in due sub-comparti.

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 5

(Introduzione della zona C condizionata)

Eliminata

VARIAZIONE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N. 5

(Si introduce nelle NTA art 6 C) Disposizioni particolari, il seguente comma 6:

“Le parti di zona C, segnalate con particolare grafia (condizionate ex L.R. 13/2000 art. 6 c. 26 e s.m.i.), indicano l'appartenenza entro l'arco di 300 m da un insediamento aziendale con oltre 50 UBA; in queste parti di zona C, le possibilità d'intervento sono quelle previste in zona agricola E5. La possibilità di riacquistare la piena condizione di zona C non soggetta a limitazioni è subordinata al documentato e definitivo riconoscimento che l'allevamento posto a distanza inferiore a 300 m non possiede e non ammette un numero di UBA superiore a 50.”)

Eliminata

Nota. Le Variazioni cartografica e alle norme tecniche, di cui al presente punto 12, vengono eliminate, in seguito ai definitivi accertamenti e alle comunicazioni pervenute da parte dell'ASS con cui l'ufficio tecnico conferma che l'allevamento all'origine dell'obbligo di osservare una distanza di 300 m da nuove previsioni residenziali, non ammette una capienza legittima superiore a 50 UBA e pertanto, se tale capienza eventualmente eccede, dev'essere adeguata al limite legittimo e pertanto non determina l'obbligo previsto dalla L.R. 13/2000 art. 6 c. 26, successive modifiche e integrazioni.

Richieste e osservazioni formulate da parte di cittadini

- 13. 15 settembre 2011 prot 10192 Foglio 3 mappale 457 – Rodaro Marco e Cocetta Sabrina:** chiedono di ripristinare la destinazione antecedente (Verde privato) alla variante 8 sulla porzione di loro proprietà (Foglio 3 mappale 457), in quanto l'attuale destinazione (E5.3) rivolta alla commercializzazione di prodotti agricoli non rientra nelle loro possibilità attuative e nel contempo non consente di attuare le opere accessorie che potrebbero integrare la funzionalità della loro abitazione..
Ripristinare la destinazione V1 per la porzione indicata.

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 6

Da zona E5.3 a zona V1

- 14. 31 marzo 2010 prot 3646 Foglio 15 mappale 482 – Colussi Sony:** chiede il cambio di destinazione d'uso da Verde privato V1 a zona B1 di completamento estensiva del fondo di sua proprietà Foglio 15 mappale 482.
Il fondo interessato dalla richiesta manca di opere di urbanizzazione e si colloca sul retro di una linea di residenze, con una chiara forma urbana (lotti prevalentemente unifamiliari con accessori all'estremità est), servita dalla Via Marinoni. Il fondo urbano da attraversare con opere di connessione appare inoltre insufficiente.
La richiesta si ritiene accoglibile parzialmente per la porzione dell'area oggetto di demolizione e mancante delle caratteristiche di Verde privato ed inoltre in continuità con una esistente previsione di zona B1 .

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 7

Da zona V1 a zona B1

- 15. 3 maggio 2011 prot 4799 Foglio 5 mappali 685, 687 – Dri Erminia e Stocco Rinaldo:** chiedono di modificare la destinazione da B1 a Verde privato o a strada. Si può intuire che la richiesta è finalizzata a riconoscere il sito quale accesso al prolungamento della zona B1 ovvero a riconoscere un'area a giardino. Le due ipotesi non richiedono modifica alla destinazione di zona, in quanto, nella fattispecie del lotto, le due possibilità (accesso e verde, sono comunque compatibili e realizzabili).
NEGATIVO

- 16. 29 ottobre 2010 prot 12107 Foglio 5 mappali 2, 17, 883, 885, 16, 18, 312, 314, 375, 697, 879, 881 – Frezza Rinaldo** (per conto dell'”Immobiliare 3 Erre”): chiede di modificare il perimetro del PRPC “Ex cava Putelli” per adeguarlo alla proprietà e facilitare l'attuazione. Il comparto soggetto a PRPC, come previsto dal Piano vigente, insieme al contiguo comparto “ex cava Comand” completa un'area chiaramente identificata con un perimetro stradale e non pare opportuno scorporare dal PRPC le aree che non appartengono alla proprietà dell'immobiliare. Vero è tuttavia che la pianificazione attuativa potrebbe essere alquanto facilitata qualora possa procedere senza la necessità e gli oneri di accordi interpropriari.
La soluzione che si propone è quella di distinguere, entro il comparto esistente, due sub-comparti coordinati in sede di piano generale e attuabili in tempi diversi. Si stabiliscono delle linee di struttura a cui i due sub-comparti devono adeguarsi, consentendo che i medesimi due comparti si possano attuare in tempi diversi. Per quanto riguarda la cabina Enel essa possiede destinazione quale attrezzatura tecnologica.

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 8

Si introduce una ripartizione dell'originario comparto in due comparti

17. **8 febbraio 2010 prot 1409 Foglio 3 mappale 1023 – Basello Gabriele:** chiede di modificare le norme della lottizzazione Dorigo, per consentire la costruzione a confine. Come è stato fatto in casi precedenti, con i comparti originati da PRPC e riconosciuti in zona B, le principali caratteristiche morfologiche originarie sono state mantenute.

NEGATIVO

18. **18 febbraio 2011 prot 1995 Foglio 11 mappale 147 – Pitton Efrem.**

Richiesta di cambio di destinazione da Verde privato di servizio in zona “lottizzazione di completamento”. Pare di capire che la richiesta è di riconoscere, stante l’affermata esistenza di strada fornita di opere di urbanizzazione, l’area in zona B. L’area rientra nelle strategie di piano in parte. Soffre la contiguità con un’attività produttiva per la quale il piano prevede: “Rimozione od occultamento di opere secondarie o depositi all’aperto causanti degrado di veduta o potenziale pericolo”. Le NTA per le zone D3 non consentono di costruire a distanza inferiore di 50 m. Si ritiene di applicare il senso ambientale della norma nel non consentire che si pongano le condizioni per determinare distanze tra attività produttiva e abitazione inferiori a 50 m.

NEGATIVO

19. **27 maggio 2010 prot 5867 Foglio 12 mappali 676, 296, 482– Pitta Costantino e D’Ambrosio Adina:** chiedono che il mappale 296 venga destinato da zona B a Verde privato.

Al di là delle motivazioni addotte dalla richiesta che come tali non si possono prendere in considerazione, la richiesta è ricevibile dal punto di vista urbanistico in quanto l’area interessata è racchiusa e non facilmente edificabile e il verde privato trova ragion d’essere anche in continuità con altro verde privato.

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 9

Da zona B a zona VI

20. **3 giugno 2010 prot 6113, Foglio 8 mappali 90 e 97 – Gilberto Dusso:** chiede di modificare la destinazione D3 in Zona per attrezzature socio-sanitarie-assistenziale al fine di consentire attività rivolte a disabili e anziani per attività motorie, ricreative e didattiche comprensive di palestre e attrezzature legate alla coltivazione e alla pet-therapy. Così posta, la richiesta comporta l’introduzione di una nuova destinazione sul territorio comunale, affine alla categoria delle zone S – attrezzature per l’assistenza e la sanità extra-standard. L’ipotesi avanzata richiede che si dimostri la compatibilità del sito rispetto al contenuto della trasformazione e all’ambito circostante interessato.

In particolare, è necessario prevedere la convivenza tra le attrezzature e le attività riferite all’uso di palestre, laboratori, aree di coltivazione e la logistica legata alla pet therapy. Quest’ultima pratica configura una co-terapia con l’assistenza o l’ausilio degli animali. In Italia ci sono diversi centri di riferimento. Il Ministero della salute non indica centri di riferimento in regione. La regione FVG, del resto, ha regolamentato solo recentemente la pet therapy, come hanno fatto la regione Piemonte e la regione Veneto, di cui si riportano le rispettive norme sull’ambito applicativo:

LR Piemonte n. 11/210

“Art. 3

(Ambiti applicativi)

1. La TAA⁴ e l'AAA⁵ possono essere praticate in particolare presso ospedali, centri di riabilitazione, centri residenziali e semi-residenziali sanitari, case di riposo, scuole di ogni ordine e grado, istituti di detenzione, comunità di recupero, centri privati, fattorie socio-terapeutiche e didattiche, centri gestiti da cooperative sociali.”

Dall'elenco dei luoghi indicati nell'articolo, in cui è ammissibile la pratica di cui si parla, si ricavano indicazioni circa le caratteristiche ambientali richieste. Un riferimento con le previsioni già presenti nel PRGC di Castions di Strada è con le fattorie didattiche, tipologia regolamentata anche dalle leggi regionali. Nondimeno si può fare riferimento alla figura dell'Agriturismo, anch'essa rivolta all'ospitalità estranea ai componenti dell'azienda e finalizzata a produrre economia collegata con le risorse aziendali. Infatti, tanto la Fattoria didattica che l'Agriturismo promuovono un uso straordinario, economicamente finalizzato, delle risorse aziendali. In entrambi i casi la logistica aziendale dev'essere dotata di requisiti non tipici della produzione agricola e dell'allevamento tradizionali.

L'applicazione della pet therapy ovvero della terapia assistita con animali o dell'attività assistita con animali rientra anche nella categoria dell'uso marginale della dotazione dell'azienda agricola, opportunamente attrezzata per la temporanea ospitalità estranea all'azienda dell'imprenditore agricolo.

Dalla LR n. 18/2004 art. 23 si ricava la sottintesa compatibilità tra la fattoria didattica e sociale, l'agriturismo e la pet therapy, questa pratica introduce un'ulteriore aggiunta per dotare l'insediamento di spazi destinati agli ospiti che si avvalgono delle co-terapie con animali.

La regione Veneto, a differenza della regione Piemonte, con la LR n. 3/2005 riconosce la possibilità di esercitare la pet therapy (art. 3) “...nell'ambiente ospedaliero in via prioritaria nei reparti di pediatria, neurologia e oncologia e nelle strutture semiresidenziali e residenziali per disabili, anziani autosufficienti e non. “ A differenza della regione Piemonte non riconosce alle Fattorie didattiche questa possibilità.

La proposta di legge regionale del FVG n. 154 approvata il 22 marzo 2012, all'art. 3 riconosce che l'attività in questione può essere praticata in più luoghi, in modo non dissimile da quanto previsto nella regione Piemonte:

Art. 3.

(Ambiti applicativi)

1. La TAA e l'AAA possono essere praticate presso ospedali, centri di riabilitazione, centri residenziali e semi-residenziali sanitari, case di riposo, centri diurni, scuole di ogni ordine e grado, istituti di detenzione, comunità di recupero, centri privati, fattorie socio-terapeutiche e didattiche, centri gestiti da cooperative sociali.

La proposta di legge è oggi in elaborazione presso la III Commissione.

L'orientamento tuttavia pare essere quello di riconoscere tra le strutture ammesse per la pratica della pet therapy anche la fattoria didattica.

È stato preso contatto con la DIREZIONE CENTRALE SALUTE, INTEGRAZIONE SOCIOSANITARIA E POLITICHE SOCIALI – Servizio Sicurezza Alimentare, Igiene della Nutrizione e Sanità Pubblica Veterinaria, in particolare con il direttore dr. Manlio Palei che ha indicato quale esperto il dr. Abatangelo, referente regionale e membro del centro nazionale di riferimento per la pet therapy.

Al dr. Abatangelo è stato chiesto quali sono i criteri per localizzare un'attrezzatura socio-sanitarie-assistenziale dove esercitare la pet therapy e quale logistica essa richiede.

La risposta è stata essenziale, quanto esauriente nell'indicare che attualmente la pet therapy si esercita in agriturismi e segnalando come volontà del legislatore regionale, attraverso l'art. 3 della proposta di legge, gli ambiti di applicazione che sono quelli del seguente:

⁴ Terapia assistita con animali

⁵ Attività assistita con animali

Art. 3 (Ambiti applicativi)

1. **Le TAA e AAA** possono essere praticate presso strutture sanitarie pubbliche e private, centri di riabilitazione, centri residenziali e semi-residenziali sanitari, case di riposo, centri diurni, scuole di ogni ordine e grado, istituti di detenzione, comunità di recupero, centri privati, fattorie didattiche e sociali, centri gestiti da cooperative sociali.

Allo stato attuale, in attesa che la proposta di legge venga approvata, si prende atto che l'attività di pet therapy ovvero nella formulazione scientifica di terapia assistita con animali (TAA) o con l'ausilio di animali (AAA), la prima con obiettivi di carattere sanitario-terapeutico e la seconda con obiettivi di tipo educativo, ricreativo e ludico, si possono praticare nelle Fattorie didattiche e sociali (LR n. 18/2004 art. 23). Come tali, le Fattorie didattiche e sociali, sono strutture che rientrano in quelle ammesse in zona agricola.

Il 12 marzo 2012 è stata approvata la legge regionale n. 8. "Norme in materia di terapie e attività assistite con gli animali (pet therapy)"

L'area interessata dalla richiesta, che riguarda attrezzature più complesse, come indicato in premessa, ha oggi una destinazione produttiva D3 (n. 8) con la limitazione di:

“h) Nella zona D3 n. 8 le destinazioni a) industriale e b) artigianale sono ammesse per la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti dell'agricoltura e dell'allevamento e delle relative destinazioni accessorie e affini, necessarie per svolgere queste attività.”

In seguito alla richiesta, osservando la questione in termini generali, è opportuno chiarire nella normativa la possibilità di consentire l'applicazione della co-terapia nelle aziende agricole che assumono la qualifica di fattorie didattiche e sociali.

VARIAZIONE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N. 6

Si modifica l'art. 10 – B) Opere e indici – 2ter) come segue:

2ter) Opere per strutture aziendali agricole che svolgono la funzione di fattoria didattica e di fattoria didattica e sociale.

1. Per Fattorie didattiche **e sociali** si intendono le aziende agricole che, oltre all'attività produttiva, sono strutturate per svolgere attività divulgativa ed informativa rivolta, in particolare, alle scuole (L.R. 18/2004 articolo 23) **e per fornire accoglienza anche per lo svolgersi di co-terapie come quelle con l'ausilio degli animali.** Le fattorie didattiche **e sociali** sono ammesse nelle zone E5 ed E6, **oltre a quanto eventualmente specificato per altre zone.**

2. le opere rispettano gli indici previsti al precedente punto 2) con la seguente integrazione: la distanza di allevamento zootecnico di consistenza fino a 20 UBA, distanza non ulteriormente riducibile, è la seguente:

1) da zone A, B, C, D2, G, H e S esclusa S6: non minore di m 75.

2) da abitazione estranea: m 3,75 x numero di UBA con minimo di 50 m.

3. l'area occupata dalla fattoria didattica e sociale deve essere dotata di adeguati spazi per consentire l'accoglienza degli ospiti e il parcheggio dei mezzi provenienti dall'esterno, **secondo le disposizioni vigenti.**

I parcheggi devono essere alberati con specie locali e avere pavimentazione in materiale drenante.

Per le volumetrie edilizie richieste per allestire le Fattorie didattiche e sociali non valgono le limitazioni stabilite per l'imprenditore agricolo non a titolo principale di cui al precedente comma 2bis).

Contemporaneamente, per dar seguito alla richiesta specifica, si ritiene di valutare la compatibilità urbanistica del sito D3 n. 8 al fine di convertire gli immobili rispettivi a una destinazione socio-sanitaria-assistenziale, che comprenda anche l'attività di pet therapy.

La verifica si effettua:

- in rapporto al territorio circostante;
- in rapporto alla coerenza funzionale dell'attività.

Rispetto al punto 1), l'insediamento si trova ampiamente attorniato dalla zona agricola e, per quanto riguarda la sua conversione per la componente legata all'uso degli animali, viene intesa nell'accezione di contenuti affini all'attività agricola e di allevamento. In altre parole, l'insediamento (ora D3 n. 8), oltre al resto, consentirà di ospitare animali assumendo i limiti in misura pari alla previsione consentita per la fattoria didattica, con i necessari accessori, quali depositi, ricoveri, ecc. Inoltre, seguendo i criteri di gestione dell'agriturismo (LR 25/96 – Regolamento di attuazione:

DPR 11 ottobre 2011, n. 0234/Pres), a queste dotazioni si devono aggiungere quelle che consentono le attrezzature con cui si rende attuabile l'ospitalità dei soggetti interessati dalle terapie. In questo caso, l'ospitalità viene rivolta a soggetti che vi accedono per praticare tutte le forme di co-terapia tra cui la cosiddetta pet therapy.

Per quanto riguarda il punto 2), si osserva che l'area del sito è di circa 11.500 m², oggi coperta per circa 850 m², cioè per meno circa il 7%. La sua localizzazione è contemporaneamente disposta lungo la Strada regionale napoleonica (ex SS 252), da cui l'accesso è immediato. L'area dista 700 m dalla più vicina attività produttiva (essiccatoio) e circa un chilometro dal centro di Morsano, 3,6 km dal centro del Capoluogo e 2,4 km dal centro di Gonars, tutte località divise dalla strada napoleonica. L'area circostante è pertanto agricola e non occupata da edifici, individuata nel PRGC con la zona E6.

Il sito possiede pertanto le caratteristiche urbanistiche essenziali per localizzare una struttura socio-sanitaria-assistenziale, dotata di sufficiente autonomia funzionale. Si trova ben collegata con la rete stradale regionale, prossima a località dove sussistono servizi essenziali e all'autostrada A4.

Nelle definizioni della destinazione degli immobili la LR 19/2009 riconosce questa attività **socio-sanitaria-assistenziale** tra quelle direzionali e in particolare all'art. 5

LR 19/2009

Art. 5

(Definizione delle destinazioni d'uso degli immobili)

1. Ai fini dell'applicazione delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici comunali e dei regolamenti edilizi, le destinazioni d'uso degli immobili sono distinte nelle seguenti categorie

e) direzionale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività amministrative o professionali, quali: uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti; la categoria comprende le seguenti attività:

.....

2) sanitaria e assistenziale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge, quali: strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale, tutti di natura privata

Nella fattispecie del caso in questione, per quanto attiene alla pet therapy, il tipo di insediamento è riconosciuto dalla legge regionale. In sede nazionale è stato emanato il DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 28 febbraio 2003 -

Recepimento dell'accordo recante disposizioni in materia di benessere degli animali da compagnia e pet-therapy.

Pr quanto riguarda le possibilità edificatorie che si possono attribuire al sito, esse, per quanto riguarda la consistenza edilizia, possono replicare quelle previste dalla norma che regola la fattoria didattica ovvero l'art. 10 delle NTA – B) Opere e indici – 2Ter), per quanto riguarda la pet therapy e relative attrezzature è riconosciuta una consistenza edilizia legata alle caratteristiche ambientali del sito. Si ritiene che le caratteristiche dell'opera, per la sua particolarità, richiedano una specificazione con il livello intermedio della pianificazione attuativa, convenzionata con l'amministrazione comunale, tradotte come segue:

VARIAZIONE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N. 7

Art. 16bis. Zona S – per insediamento socio sanitario assistenziale

- 1. In questa zona è ammessa la destinazione socio-sanitaria-assistenziale per l'esercizio di attività motorie e ricreative con finalità socio sanitarie assistenziali, tra cui la pet therapy.**
- 2. L'attuazione della zona è soggetta alla predisposizione di un piano particolareggiato di iniziativa privata, dove si devono specificare tutte le caratteristiche edilizie, economiche e socio-sanitarie riguardanti l'insediamento, entro i limiti seguenti:**
 - a) Ai fini della destinazione ammessa, l'attrezzatura può essere predisposta per ospitare un massimo di 30 persone, oltre agli addetti al servizio.**
 - b) numero di posti letto per ospiti temporaneamente residenti non superiore a 10;**
 - c) consistenza UBA non superiore a 20 capi per le attività di pet therapy ovvero per consentire attività svolte con l'ausilio di animali (AAA) o terapie effettuate con l'ausilio di animali (TAA), secondo le norme regionali vigenti in materia;**
 - d) la destinazione ammessa comprende uffici amministrativi, ambulatori, attrezzature quali palestre, laboratori didattici, piscine, mense, ecc;**
 - e) è ammesso l'alloggio del custode che non può superare 600 m3 e dev'essere integrato nel corpo degli edifici socio sanitari.**
- 3. Le opere rispettano gli indici seguenti:**
 - a) rapporto di copertura: 0,20;**
 - c) distanza da strada:**
 - 1) statale 252 napoleonica: m 40;**
 - 2) comunale: m 10 o pari all'esistente;**
 - b) distanza da confine:**
 - 1) in genere: m 5, o pari a esistente se inferiore;**
 - 2) per ricovero animali: m 10;**
 - c) distanza di ricovero animali:**
 - 1) da zone A, B, C, D2, G, H e S esclusa S6: non minore di m 75.**
 - 2) da abitazione estranea: m 3,75 x numero di UBA con minimo di 50 m.**
 - d) altezza: m 8 o pari a esistente se superiore;**
 - e) superficie per parcheggio, privato, minima:**
 - 1) abitazione custode: idem come zona B;**
 - 1) stanziale: 1 posto auto/2 addetti;**
 - 2) di relazione: di Su: 30 %;**
 - f) superficie a verde non produttivo agricolo in misura non inferiore al 50% della superficie totale dell'area;**
- 4. Disposizioni particolari da rispettare:**
 - a) connessioni alle reti di urbanizzazione primaria comunale o dotazione autonoma delle stesse opere di urbanizzazione primaria;**
 - b) adeguamento dell'accesso dalla strada regionale 252 di Palmanova secondo le disposizioni dell'ente regionale competente;**

- b) attrezzatura per la raccolta e lo smaltimento delle immondizie e dei reflui zootecnici;**
- c) parcheggi alberati con specie locali e avere pavimentazione in materiale drenante;**
- d) caratteristiche tipologiche degli edifici in armonia con il paesaggio agrario, escludendo le superfici specchianti.**

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 10

Si introduce la zona **Zona S.1 – per insediamento socio sanitario assistenziale modificando l'attuale zona D3 n. 8**

- 21. 22 agosto Prot. 8583 2011 Foglio 9 mappale 358, 332, 331 – Zaina Leonardo e Zaina Federico.**

La richiesta è di modificare la destinazione d'uso, da zona E6 di interesse agricolo a zona B di completamento. La richiesta non può essere accolta per evidente mancanza nell'area degli indispensabili ed elementari requisiti richiesti dal DPGR 126/95 (Revisione degli standard urbanistici regionali), in particolare per quanto riguarda la continuità della zona edificata ovvero della omogeneità della zona urbanistica.(art.li 63 bis comma 3 lettere f e h). Si prospetta tuttavia l'esame della situazione per altra via, cioè nella valutazione di riconoscere la possibilità di aggiungere un alloggio all'esistente. La soluzione non è ancora possibile in quanto nella zona agricola la possibilità di edificare abitazioni è riconosciuta esclusivamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, con le eventuali agevolazioni fornite da leggi sovraordinate ovvero limitazioni poste dal PRGC nell'ambito delle sue competenze.

NEGATIVO

- 22. 3 ottobre 2011 Prot. 10134 Foglio 15 mappali 90, 91, 593, 82 – Romanese Emanuela.**

La richiesta è di modificare la destinazione urbanistica di una parte dell'area (F. 15 mappali 90 e 91) da zona E5 a zona B per edificare un'abitazione.

Le strategie di piano non escludono la possibilità di realizzare ampliamenti dell'area fabbricabile B; il sito risponde ai requisiti del DPR 126/95.

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 11

Da zona E5 a zona B2

- 23. 19 settembre Prot. 9629 2011 Foglio 5 mappali 904, 905 – Rottaris Leonardo.**

La richiesta è di incorporare 1230 m² dall'area del comparto 2 del previsto PRPC Bradoneschia, in considerazione della presenza dei requisiti per attribuire la destinazione di zona B. Le motivazioni addotte dalla richiesta non sono prive di fondamento e si devono verificare con gli effetti che un eventuale accoglimento determina sull'area soggetta a PRPC. Una pregiudiziale è che viene a ridursi la superficie del comparto, rendendo più oneroso l'impegno per quanti dopo devono intervenire. Contemporaneamente, non si può non prendere atto che le condizioni di urbanizzazione sono presenti e strutturalmente abbastanza definite e che rispettano i requisiti richiesti dal DPGR 126/95 e quindi anche l'appartenere ad una struttura di viabilità definita e con presenza, altrettanto definita delle reti tecnologiche.. Si ritiene quindi che aderire alla richiesta rientri nella volontà di semplificazione cui tende l'amministrazione comunale, senza che la scelta manchi della verifica ex DPGR 126/95 citato.

Indefinitiva, la Via Aldo Moro, su cui prospetta l'area, è elemento di struttura urbana che il piano riceve e conferma e la nuova previsione è in continuità con l'insediamento esistente, come voluta dal DPR 126/95 art. 5 comma 1 sub 2) a): "essere formate da agglomerazioni

compatte, contigue e consolidate di edilizia residenziale o prevalentemente residenziale e dai relativi servizi e spazi pubblici in esse compresi.”

Si propone di riarticolare i comparti per favorire l’attuazione utilizzando le infrastrutture esistenti e pertanto riducendo gli oneri del proponente e della stessa amministrazione che dovrà poi riceverle e gestirle.

Contemporaneamente si propone di ridurre l’area di zona C a favore di una porzione di zona B1.

La modifica comporta una riduzione della zona C e un incremento di zona B1 e di zona B2 e di zona Verde privato V1, nonché un adeguamento delle linee di struttura.

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 12

- **da zona C a zona V1**
- **da zona C a zona B1**
- **da zona C a zona B2**

24. 15 settembre Prot. 9496 2011 Foglio 3 mappale 923 – Piazza Dino.

La richiesta è di modificare la destinazione E5 agricola in B2 residenziale di un lotto di circa 1500 m². L’ipotesi rientra nelle condizioni previste dal DPR 126/95 e non contrasta con le strategie del PRGC. Per quanto riguarda l’erosione di zona agricola si può osservare che l’intervento, mantenuto nei limiti di un alloggio, rientra nell’auspicabile modello rurale troppo rapidamente abbandonato in questi anni. Il limite di un alloggio tende a garantire una tipologia urbanistica opportuna per l’area circostante..

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 13

Da zona E5 a zona B2

25. 1 settembre Prot. 8944 2011 Foglio 5 mappale 370 – Stocco Pierino.

La richiesta non contrasta con il DPR 126/95 e nemmeno contrasta con le strategie di piano. La prescrizione di limitare l’edificazione a un solo alloggio (ancorché corrispondere alla richiesta di un solo alloggio) è dettata dal porre freno a iniziative future finalizzate a incrementi residenziali impropri per densità e tipologia.

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 14

Da zona E5 a zona B2

26. 29 luglio Prot. 7895 2011 Foglio 3 mappale 765 – Garbin Ermanno.

La richiesta è di estendere la destinazione B1 a scapito della destinazione prevista. L’ipotesi non contrasta con il DPR 126/95 e rientra nella flessibilità che consente di ridurre destinazione per attrezzature pubbliche pur non abbassando oltre il limite standard la dotazione. Nel caso specifico è opportuno mantenere il collegamento con Via G. Da Udine, per consentire all’impianto sportivo più uscite verso le vie pubbliche e limitare l’area oggi destinata ad attrezzatura pubblica soprattutto in considerazione della presenza dell’abitazione interclusa, che non consentirebbe estensione degli impianti sportivi veri e propri, ma solo di spazi accessori, quali parcheggi o verde.

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 15

Da zona S 5c a zona B1

27. 13 luglio Prot. 7382 2011 Foglio ... mapp. ... Via Garibaldi n. 24 – Vecchiato Walter.

La richiesta è riferita a una zona D3 produttiva e viene richiesto di riconoscere un’altezza dei fabbricati produttivi da 10 e fino a m 12 per consentire l’installazione del carro ponte

secondo i criteri attuali. Attualmente, per le zone D3, il piano prevede un'altezza massima di m 8 con possibilità di m 10 qualora ci sia una distanza dalle zone A, B, C e G maggiore di m 100.

In linea generale, se rapportata all'attività produttiva in quanto tale la richiesta appare ragionevolmente condivisibile. Bisogna tuttavia tenere conto che nella fattispecie la richiesta è riferita alle zone D3. Le zone D3 registrano la situazione originaria di un'attività esistente in situazione non riconosciuta nelle strategie del piano per le aree produttive industriali e artigianali (D2), queste non condizionate dalla prossimità del contesto urbano o altro contesto non affine.

La valutazione, pertanto, non dev'essere fatta rispetto all'attività che si svolge nella zona D3, ma rispetto al contesto territoriale ove questa zona si colloca. Il PRGC vigente stabilisce che l'altezza massima, che di norma è 8 m, può raggiungere i 10 m qualora il manufatto disti almeno 100 dalle aree in zona B. Se si considera che nelle zone B l'altezza massima è di 9,5 per le B0 e 7,5 m per le B1 e B2, è ragionevole non superare tale altezza se l'edificio produttivo è in prossimità.

Per quanto riguarda il contesto regolato dalle zone E agricole, anch'esse sono obbligate a un'altezza massima di 10 m.

Si fa inoltre notare che nella definizione di altezza vengono esclusi dal computo: "coperture; opere per impianti tecnologici". L'applicazione di questa deroga suggerisce alcune considerazioni:

- si ritiene che la "copertura" derogata debba intendersi quale volume tecnico conseguenza della dimensione della campata da coprire e della pendenza necessaria per svolgere la sua funzione.
- che cosa s'intende per impianti tecnologici e quale può essere la loro dimensione: è sostenibile che il carro-ponte sia da intendersi quale impianto tecnologico.

In generale, è tuttavia ovvio che se il volume tecnico è quello di un'abitazione esso esprime un certo impatto, mentre l'impatto è diverso se riferito ad un impianto industriale. Vale pertanto e senza dubbio il concetto di valutare secondo omogeneità di destinazioni. Nella zona residenziale sono riconosciuti i volumi tecnici delle abitazioni, mentre nella zona industriale sono riconosciuti quelli degli edifici produttivi. In altre parole, è ragionevole sostenere che l'attività industriale in zona impropria prossima alla zona residenziale propria debba uniformarsi alle principali caratteristiche tipologiche della residenza. L'introduzione del carro-ponte si riflette sulla tipologia aumentandone l'altezza e, al di là delle interpretazioni convenzionali, è ciò che si percepisce dall'esterno.

Resta da valutare che cosa si intenda per prossimità e cioè quando essa c'è e quando si estingue. Abbiamo a disposizione le norme della zona E, spesso contigua con le zone B. Nessuna disposizione stabilisce distanze da zone diverse tra loro in rapporto alla tipologia dell'edificio, ma solo in merito alla presenza di allevamento. Ragioni sanitarie, dunque, non tipologiche.

In conclusione, si ritiene che le norme riguardanti l'altezza degli edifici nelle zone D3 non sia il caso di modificarle.

NEGATIVO

28. 12 luglio Prot. 7339 2011 Foglio 3 mappale 213 – Stocco Aldo.

La richiesta è di modificare la destinazione d'uso di un'area ora in zona E, in zona B. L'ipotesi contrasta apertamente con il DPR 126/95 e con le strategie del piano comunale. Nell'eventualità di una destinazione residenziale, questa dovrebbe presupporre la previsione di una zona di espansione con conseguente revisione delle strategie di piano residenziale, a fronte di precise direttive da parte dell'amministrazione fornite a seguito di analisi che dimostri la necessità di previsione non contemplata dal regime di flessibilità.

NEGATIVO

29. 12 luglio Prot. 7340 2011 Foglio 3 mappale 923 – Piazza Dino.

La richiesta è stata trattata dal precedente n. 18 Prot 9496 del 15 settembre 2011.

30. **29 giugno 2011 prot 6958 – Officine Forgiarini:** chiede di estendere la zona D3 modificando 100 mq della destinazione attuale Verde privato, compensando. La modifica D3 compensata porta in gioco una superficie modesta. Infatti la questione non è la superficie di D3 in gioco, ma come la modifica avvicina ulteriormente il corpo industriale alla zona B e alle abitazioni realizzate. In linea di principio l'avvicinamento non può essere ammesso quando la distanza è inferiore a m 150. Questa misura è stabilita come misura minima per le industrie insalubri di prima classe (Decreto Ministero Sanità 5 settembre 1994 - Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie) dalle vigenti NTA che regolano le zone D3 – art. 8, B) Indici, comma 1, lettera d) – 2). La distanza di 150 m può essere ridotta con parere favorevole dell'azienda sanitaria, ma mai al di sotto dei 50 m, d) – 3).

Nel caso in questione, la distanza del corpo edilizio che dovrebbe essere ulteriormente avvicinato, per quanto solo di 5 m, è attualmente a circa 30 m dalla zona B. Tenendo conto delle reciproche distanze dai confini dei futuri manufatti, la distanza tra i manufatti non raggiunge i 40 m.

NEGATIVO

31. 13 dicembre 2011 prot 12451 – Forgiarini Romano:

Richiede di riconoscere come D3 tutta l'area di proprietà.

Si veda il punto precedente n. 30

32. 3 settembre 2011 prot 9791 – Officine Forgiarini.

Richiesta di modificare il limite di altezza per le zone D2 e per le zone D3:

Si veda il precedente punto: n. 21 Vecchiato Walter Prot. 7382 del 13 luglio 2011.

33. 16 gennaio 2012 prot 538 Foglio 7 mappale 327 – Munari Dario.

Richiesta di modificare la destinazione da E5 a B per costruire un'abitazione. L'area è localizzata nella frazione di Morsano e manca di accessibilità autonoma dalla strada pubblica che collega il Capoluogo alla frazione di Morsano. Rientra nelle strategie di piano, ma è necessario verificare la presenza delle opere di urbanizzazione e in particolare dell'accesso dalla strada. Bisogna tuttavia considerare che la destinazione attuale B1 consente la costruzione sul retro del fabbricato esistente sulla strada e che pertanto è già riconosciuto l'accesso. Si può ritenere giustificato che sul retro venga costruito un alloggio, non che la volumetria ammissibile venga usata per più alloggi: attualmente non esclusa. La richiesta, pertanto, permette di limitare le possibilità di edificare senza controllo. La soluzione è di mantenere la superficie attuale della zona B1, ma distribuendola in modo diverso, cioè distaccandola con il Verde privato e ponendo il limite di un alloggio.

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 16

- Da zona E5 a zona B1
- Da zona B1 a V1

34. 18 febbraio 2011 prot 1995 Foglio 4 mappale 980 – Efrem Pitton

Richiesta di scorporare la pertinenza dell'immobile di proprietà dalla destinazione S 4a e riconoscerlo nella zona residenziale A o A0.

35. 11 ottobre 2011 prot 10324 Foglio 3 mappali 542, 1054 – Facini Franco e Facini David, (abitazione e accessori) e Foglio 3 mappali 918, 1055 (abitazione e scoperto).
Richiesta di modificare la destinazione attuale sostituendola con B2 e V1 in modo tale da rendere coerente lo stato di fatto e di consentire l'edificazione di un ulteriore alloggio. L'area rientra nelle strategie di piano e gode delle essenziali opere di urbanizzazione primaria. Si riconosce che l'attuale destinazione di zona non corrisponde in modo coerente con lo stato di fatto. La situazione riguarda anche un'area fabbricata a sud di quella oggetto della richiesta e di proprietà altrà. Si ritiene opportuno sistemare la coerenza dello stato di fatto e anche di consentire la costruzione del nuovo fabbricato.

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 17

- **Da zona E5 a zona B2**
- **Da zona E5 a zona V1**
- **Da zona B2 a zona V1**

36. 14 ottobre 2011 prot 10501 Foglio 15 mappale 677 – Cannistraci Andrea e Sandri Doris Maria.

Richiesta di modificare l'attuale destinazione d'uso residenziale d'espansione, zona C, con altra in parte B1 e parte a Verde privato. La richiesta è inesatta. L'area di che trattasi è a destinazione Verde privato. La destinazione "C" era stata adottata dalla variante 8/2009, ma in seguito all'opposizione della proprietà, che affermava il non interesse a urbanizzare, è stata ripristinata quella a Verde privato.

Nel merito dell'attuale richiesta, si osserva che le condizioni che avevano portato alla destinazione "C" residenziale di espansione non sono sostanzialmente mutate.

Nel contesto urbano interessato, la superficie di circa 6.000 mq di un'area, chiusa su quasi il 90% del perimetro, assume significato non irrilevante, rispetto all'esigenza di rendere organica la struttura, per un futuro sfruttamento edificatorio. In generale, non è un provvedimento urbanistico razionale quello di estrarre porzioni d'area da rendere fabbricabile per la residenza, sulla base di un'urbanizzazione potenziale, lasciando il resto inedificabile e tuttavia suscettibile di ulteriori erosioni con lo stesso fine. Se in taluni casi esso, basandosi su una struttura di urbanizzazione già definita si può tollerare, ci sono dei casi, come questo, sconsigliabili, perché il controllo urbanistico dell'amministrazione pubblica verrebbe effettuato nella fase impropria del progetto edilizio che potrebbe avanzare per successive approssimazioni.

NEGATIVO

37. 28 giugno 2010 prot 7031/ 28 ottobre 2010 prot 12085/ 29 giugno 2010/ prot 7066 – Dal Carobbo Ivan (parco fotovoltaico):

Richiesta: riconoscere un'area per installare un parco fotovoltaico.

Nel merito vale l'art. 40 della LR 5/2007 oggi vigente, in particolare il comma 1bis e tenuto conto del comma 61 dell'articolo 4 della LR 11/2011

LR 5/2007 art 40 comma 1 bis. Per quanto riguarda la realizzazione degli impianti fotovoltaici a terra l'individuazione di cui al comma 1 può interessare esclusivamente aree agricole che abbiano almeno una delle seguenti caratteristiche:

- a) non essere comprese in piani o programmi regionali di valorizzazione dei prodotti agroalimentari tradizionali o dei prodotti di cui alla legge regionale 17 febbraio 2010, n. 4 (Norme per orientare e sostenere il consumo dei prodotti agricoli regionali);
- b) non rientrare nell'ambito di filiere di prodotti di pregio come individuate dalla struttura regionale competente;
- c) risultare incolte per almeno l'80 per cento della superficie;
- d) possedere opere di urbanizzazione o edifici

L.R. 11/2011 art. 4 comma 61. L'Agenzia regionale per lo sviluppo rurale (ERSA) è autorizzata a realizzare e aggiornare un monitoraggio delle aree di cui all' articolo 40, comma 1 bis, della legge regionale 5/2007, come aggiunto dal comma 60.

In merito al “monitoraggio”, il direttore del servizio affari giuridici, amministrativi, contabili e generali dell'ERSA, con lettera 21 marzo 2012 prot 3204 SA/FP 26-2 ha comunicato che “questa Agenzia non ha ancora provveduto al monitoraggio delle aree di cui all'art. 40, comma 1bis, della L.R. 5/2007, né ha provveduto alla definizione di protocolli operativi e criteri interpretativi.”

Non ci sono le condizioni per esprimere una valutazione tale da consentire l'individuazione nel PRGC di aree dedicate al fotovoltaico

38. 2 luglio 2010 prot 7031/ 28 ottobre 2010 prot 12085/ 29 giugno 2010/ prot 7066 – Dal Carobbo Ivan (parco fotovoltaico):

Si vedano le conclusioni riportate al n. 37 precedente

39. 7 marzo 2011 prot 2523 – Gianfranco Tonon per General Beton.

Richiesta: riconoscere che l'area non permette la coltivazione e che pertanto venga stralciata dalla “zona urbanistica agricola” per essere classificata nella categoria dei “siti dismessi ex cava”.

Nel merito formale della richiesta, si precisa che il PURG non prevede zone che identifichino “siti dismessi ex cava”. Prevede unicamente che vengano individuate con la sigla D4 le attività estrattive esistenti e di progetto. La condizione di ex cava è oggettiva quando la coltivazione prevista dalla concessione è completata e non risultano attività in corso prescritte entro la predetta concessione. La condizione oggettiva di ex cava assume tuttavia valore storico, non urbanistico.

In questo caso prospettato dalla richiesta, il sito dell'ex cava è stato oggetto di elaborazione finalizzata alla coltivazione. Pertanto pare del tutto corretto che la classificazione, intervenuta con la variante generale di adeguamento alla LR 52/91 (adottata con deliberazione consiliare n. 43 il 16/10/1998 ed approvata con la deliberazione consiliare n. 4 del 17 gennaio 2001 resa esecutiva con DPGR 291/Pres del 1/8/01 il 23/08/2001), sia stata di zona agricola.

I rilievi avanzati dalla richiesta pongono in evidenza che il terreno interessato, per ragioni prevalentemente morfologiche (risalita sporadica della falda), presenta una capacità produttiva limitata e condizionata. Nondimeno, l'area è e resta una zona a destinazione agricola, per quanto siano presenti fenomeni idro-geologici originati dallo scavo. Infatti, l'area di cui si tratta è stata interessata da coltivazione a cava fino al 30/06/1994 (proroga del decreto ex lege regionale n. 25/92) e nel frattempo e successivamente è stata interessata da opere di ripristino finalizzate alla coltivazione agricola, con consolidamento delle scarpate.

Da riscontri locali si è ricavato che come area agricola è stata coltivata con alterno o scarso successo per almeno tre decenni. L'ultimo tentativo, recente, è stato quello della piantagione di olivi, non riuscito a causa delle gelate di questi ultimi anni che hanno fatto seccare le piante.

Ciò che può essere riconosciuto entro le categorie del PURG è che l'area in questione è una particolare zona agricola, con caratteristiche proprie, non coincidenti pienamente con nessuna delle zone E indicate dal PURG. Il piano regionale, infatti, non esclude che le zone E possano essere specificate in subalterni, ciò che comunemente avviene nella definizione dei PRGC.

Passando a una verifica dello stato dei luoghi, si può affermare che, tra le zone E4, E5, E6 pertinenti al territorio, l'area non si può considerare E4 (interesse agricolo paesaggistico) in

quanto manca delle condizioni previste dall'art. 8 del PURG, in particolare quella di "qualificanti valori ambientali e storico culturali..." Lo sporadico affioramento della falda, ancorché rilevante dal punto di vista ambientale, è frutto di una manomissione morfologica e pertanto va tutelato per la fragilità ambientale che ciò comporta, non perché ha un'origine naturale, né perché ha fatto evolvere un ambito con caratteristiche naturalistiche che eventualmente, se ci fossero, richiederebbero tutela specifica.

Non si può considerare E5 (preminente interesse agricolo) in quanto manca delle condizioni previste dall'art. 9 del PURG e in particolare "condizioni organizzative e infrastrutturali..." Si ritiene che si tratti di una zona E6 (interesse agricolo) perché possiede, seppur limitatamente, le caratteristiche espresse dall'art. 10 del PURG, in particolare il non possedere la condizione organizzativa e infrastrutturale della zona E5.

La classificazione può essere quella di una **sotto-zona E6**, tenuto conto che la morfologia dell'area è originata dalle opere di ripristino a fini agricoli eseguite a coltivazione ultimata della cava. La zona richiede che venga riconosciuta la possibilità di miglioramenti fondiari e che venga tutelata la falda semi-affiorante dagli effetti delle eventuali strutture e della coltivazioni e pertanto che venga riconosciuto che la produzione è limitata rispetto alle zone E6 vere e proprie.

VARIAZIONE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N. 8

Si introduce nell'art. 10 – A Previsioni per zone, il seguente:

4) Zona E6.1 di interesse agricolo (ex cava)

1. Valgono le condizioni previste dalla zona E6 con le seguenti integrazioni:

- comprende terreni agrari ottenuti rimodellando e integrando il fondo della cava, depressi rispetto al naturale piano di campagna di circa 4 m;
- tutti gli interventi edilizi ammissibili nella zona E6 richiedono che per l'area necessaria a realizzare gli interventi stessi venga ripristinato l'originale piano di campagna.

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 18

Si introduce la zona E6.1, in sostituzione di zona E6

40. 7 febbraio 2012 prot 1272 – Dri Giosuè per la società agricola VERA s.r.l.

Richiesta: che il sito venga riconosciuta la condizione di "ex cava" o di "sito dismesso".

Si vedano le conclusioni riportate al n. 39 d'ordine precedente.

41. 6 marzo 2012 prot 2345 Foglio 5 mappali 909, 912, 119, 120, 121 – Tartaro Gabriele geom

Richiesta: variare la destinazione la destinazione da E5 a B1. L'area interessata dalla richiesta è attigua con alcune abitazioni che il PRGC individua in zona B2 ovvero nella zona che, salvo casi particolari e specificati, riconosce l'edilizia esistente e consente di intervenire su di essa. Questa scelta comporta anche la conferma delle unità esistenti e sostanzialmente anche la tipologia. Mancando continuità con zona B1, la richiesta come formulata non può essere accolta.

NEGATIVO

42. 9 marzo 2012 prot 2545 Foglio 4 mappale 623 – Biasutti Maria Luigia.

Richiesta: cambiare destinazione di immobile oggi compreso in zona A di piano particolareggiato da Verde privato a A2.

In sede di trasposizione del piano particolareggiato nel PRGC si riconosce opportuno modificare la destinazione da zona a Verde privato a zona per Conservazione tipologica.

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 20

Modifica della Zona A in A0

43. 9 marzo 2012 prot 2939 Foglio 5 mappali 197, 930, 931. 822 – Marcon Gian Antonio.

Richiesta: modificare l'attuale destinazione C residenziale d'espansione per una parte tale da costituire due lotti in zona B1.

In generale, la possibilità di attuare la previsione residenziale dell'area interessata è subordinata al chiarimento circa la consistenza in UBA di un allevamento posto a distanza inferiore a m 300. Nel caso specifico della richiesta, ancorché ricadente su una previsione di zona C, non mancano le condizioni previste dal DPGR n. 126/95 e pertanto si ritiene opportuno proporre la zona B2 con facoltà di costruire un alloggio per lotto, subordinandone l'attuazione alla deroga favorevole da parte dell'ASS. Infatti, la L.R. 25/2005 (modificando l'art. 6 della L.R. 13/2000), all'articolo 23 subordina la possibilità di espandere le zone residenziali A e B *“a condizione che la distanza dagli insediamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 UBA (Unità di Bestiame Adulto) delle aree costituenti ampliamento non sia inferiore a quella minima degli immobili abitativi esistenti e non connessi all'attività”*, sempre *“previo parere favorevole dell'Azienda per i servizi sanitari”* (Art 15 L.R. 12/2003). Immobili abitativi, rispetto all'allevamento di cui è in discussione la capienza, sono a distanza di 119 m, 189 m e 205 m. Il punto più vicino della nuova zona B1 di cui si tratta è di 282 m e della superficie complessiva di 1.474 m², quelli che rientrano nei 300 m dall'allevamento sono 487 m².

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 19

Si introduce la zona B1 in sostituzione di zona C

44. 13 marzo 2012 prot 2760 – Bernardis Paolo geom.

Richiesta: modificare l'art 5 Zone B – Di completamento, lettera B)

“... In assenza del consenso del confinante è ammessa la costruzione a confine solo per fabbricati accessori dell'abitazione (o di attività compatibili con la residenza), nei seguenti due casi::

- 1) con superficie coperta massima fino a mq 30 e con altezza massima sul confine di ml 3;
- 2)”

Con la seguente espressione:

- 1) con lunghezza massima lungo il confine di ml 6,00 e con altezza massima di ml 3,00;
- 2) ... (invariato)

Inoltre si chiede di non porre limiti alla destinazione e di consentire che il vano possa essere anche abitabile.

In merito al primo punto si conviene sull'estensione massima lungo il confine che nella misura di m 6 pare ragionevole e rapportabile ad una figura di accessorio razionale anche per due posti macchina.

Non si conviene sul secondo punto, ricordando che la costruzione a confine è un fatto che deroga solo a fini di funzione accessoria all'impostazione della zona di costruire non a confine. Per quanto riguarda i volumi esistenti, qualora essi risultino già a confine, non ricadono nella condizione di limite alla funzione che è fissata solo nel caso di nuova costruzione. Nel caso di costruzione esistente valgono le disposizioni oggi vigenti e i diritti acquisiti.

VARIAZIONE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N. 1

All'art 5 Zone B – B) Indici 1) – d) – 1) si aggiunge:

“l'estensione lungo il confine non può eccedere i m 6;”

45. 20 marzo 2012 prot 2929 – Bernardis Paolo geom.

Richiesta: modificare l'art 17 Zone V – Di verde privato, lettera B)... distanza dal confine m 0; d) altezza: m 4,5 o pari a esistente se superiore, per non aggravare le proprietà confinanti. Si ritiene che la richiesta contribuisca a migliorare la composizione dell'edificato.

VARIAZIONE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N. 9

All'art 17 Zone V – Di Verde privato, B) Indici, 1) si propone la seguente variazione della lettera c)

- c) **distanza da confine: m 5; è ammessa la costruzione a confine con il consenso del confinante espresso nelle forme di legge. In assenza del consenso del confinante è ammessa la costruzione a confine con una lunghezza sul confine fino a m 6 e altezza massima, sempre sul confine, di m 3. In caso di demolizione e costruzione, restano salvi i diritti acquisiti che riconoscono estensioni e altezze maggiori.**

Adempimenti a norme sovraordinate

1. Commissario delegato per l'emergenza della viabilità riguardante la A4 . Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3702 del 5 settembre 2008 e s. m. i.
Delibera CIPE n. 13 del 18/03/2005
Decreto Commissario Delegato per la A4 n. 68 del 30 agosto 2010 (B.U.R. 15/9/2010, n. 37 G.U. n. 8 del 22/01/2011
Nota ANAS S.p.A. dd. 30/11/2007, prot. UBO-0004544-P
(75 m di fascia dalla recinzione)

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 25

2. Distanza dalle linee elettriche

VARIAZIONE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N. 12

3. Vincoli in relazione al Piano stralcio per la difesa idraulica del torrente Cormor: Decreto del Presidente della Regione 7 luglio 2009 n. 0188/Pres – LR 3 luglio 2002 n. 16 art. 14 comma 6, Piano stralcio per la difesa idraulica del torrente Cormor (Terzo supplemento ordinario n. 17 del 24 luglio 2009 al Bollettino ufficiale n. 29 del 22 luglio 2009).
La tavola che riporta l'estensione e il potenziamento della cassa di espansione di Sant'Andrat è la n. F04 del Piano stralcio in scala 1/5.000 su base CTR. La traslazione sulla mappa catastale, che riporta l'area dell'argine a suo tempo segnalato sul PRGC per consentire l'azione di esproprio, richiede un adattamento che produce una figura diversa da quello che appare sul Piano stralcio.

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 26

Identificazione grafica della nuova cassa d'espansione

4. Alta velocità ferroviaria: non sussistono a tutt'oggi disposizioni sovraordinate che devono essere recepite dal PRGC

Casi presentati da parte dell'Amministrazione comunale

Stalla nell'insediamento del Capoluogo

Si presenta il caso di una stalla in centro, nell'abitato del Capoluogo. Il PRGC consente che lo spostamento definitivo dal centro permetta di costruire la nuova stalla in zona E a 100 m di distanza, riducibili a 70 m con la deroga, dalle zone A, B, C, D2, G, H e S esclusa S6.

Il riferimento è alle NTA Art 10 – 3) Zona E6, B) Opere e indici – 2) Opere produttive...ecc, 1.3) e 2.2).

La richiesta formulata dal signor Stocco Fabrizio, che presenta un indubbio interesse per l'amministrazione affinché l'insediamento del Capoluogo venga liberato dall'allevamento, è di ridurre ulteriormente la distanza precisata sopra.

Tale richiesta non può essere presa in considerazione in quanto, un limite inferiore entrerebbe in contrasto col limite di 75 m fissato per i 20 capi massimi delle fattorie didattiche.

Insedimento commerciale Levade,

Si presenta il caso dell'attività commerciale "Levade" in cui si chiede di costruire entro il rispetto del depuratore.

La fascia di rispetto del depuratore, come previsto dall'allegato 4 della Deliberazione del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977 – Impianti di depurazione, 1. Scelta del sito, 1.2 Condizioni ambientali e zone di rispetto:

“Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto. La larghezza della fascia è stabilita dall'autorità competente in sede di definizione degli strumenti urbanistici e/o in sede di rilascio della licenza di costruzione. In ogni caso tale larghezza non potrà essere inferiore ai 100 metri. “ Nel caso specifico, eventuali disposizioni in materia di zona di rispetto contenute nel piano regolatore possono solo precisare quanto già disciplinato dalle norme statali o rendere più restrittivo il vincolo, per ragioni urbanistiche o di igiene edilizia, ma non possono consentire interventi o attività già proibite dalle stesse norme statali. Il vincolo di rispetto, essendo stabilito da disposizioni di legge particolare ed estranea alla materia urbanistica, opera di per sé, indipendentemente ed anche contro gli strumenti urbanistici vigenti.⁶

Le zone A0: assorbire il PRPC nel PRGC

La strategia del PRGC per le zone A, ovvero per l'insediamento storico di Castions Capoluogo e per quello della frazione di Morsano, prevede che l'attuazione avvenga previo approvazione di piano particolareggiato. La versione definitiva del relativo piano particolareggiato approvato è stata consegnata nel marzo 2003. Si avvicinano pertanto i dieci anni di validità del piano stesso. In realtà, questo piano non prevede azioni di esproprio e, per quanto riguarda i vincoli procedurali, esso introduce due previsioni di ristrutturazione urbanistica che configura nella forma di "progetto guida". Questa figura formale non rientra nella LR 52/91 vigente allora (né nell'attuale LR 5/2007). Per quanto fosse intuibile (e anche dichiarato) l'obiettivo di questo progetto guida, esso manca della struttura formale che gli consenta di possedere i caratteri formali del PRPC e quindi il poter essere attuato anche in assenza del totale consenso. Vero è, tuttavia, che per quanto riguarda l'area n. 1 a Castions (Area lato ovest di via Udine compreso tra via Cavour e via Pordenone), il piano attuativo prevede uno schema a cui la ristrutturazione urbanistica deve attenersi e una descrizione dei contenuti finalizzati a migliorare la viabilità pedonale lungo quel tratto di strada statale Via Udine notoriamente problematico. Anche se in assenza di schema grafico contenuto nel piano attuativo, viene inoltre indicato l'obiettivo da perseguire nella ristrutturazione urbanistica dell'ambito n. 2 a Morsano, riguardante un'area in parte esterna alla zona A, area peraltro già regolata dal PRGC.

⁶ (Consiglio di Stato, Sez. V, 25 febbraio 1977, n. 131) in merito a fascia di rispetto cimiteriale.

Per quanto riguarda le aree destinate a **Servizi e attrezzature collettive**, il piano attuativo rimanda al PRGC.

Anche per quanto riguarda le **zone V1 – Verde privato**, il piano attuativo rimanda semplicemente al PRGC.

Il piano attuativo è impostato per zone che richiamano le categorie d'intervento previste nell'art. 34 del PURG per le zone A. Queste zone sono cartograficamente individuate distinguendo gli edifici dalle aree scoperte e ad ognuna di esse vengono attribuite delle facoltà d'intervento riferite agli edifici che vi sono compresi e alle aree scoperte.

La struttura dei due insediamenti storici viene confermata dal piano attuativo che, come detto, non prevede nuove opere di urbanizzazione né primaria e né secondaria che non siano già state previste dal PRGC, fatta eccezione dell'area interessata dalla citata ristrutturazione urbanistica, dove è previsto l'allargamento del marciapiede. Del resto, la natura stessa della zona A come interpretata dal PURG, richiede la conferma della struttura urbana. Pertanto, la gran parte degli interventi sono di tutela e di valorizzazione degli edifici esistenti e quindi del tessuto edilizio esistente nel suo complesso.

Come si diceva, nel Prpc che costituisce il presupposto di questa zona A0, la classificazione delle aree e degli immobili prende origine dai tipi di intervento ammessi sugli edifici che appartengono alle sub-zone. L'individuazione di queste aree è altresì finalizzata ad attribuire a ogni singolo edificio una pertinenza su cui eventualmente calcolare indici edilizi. La mancata coincidenza di queste aree con la pertinenza di fatto giuridica dell'immobile può talvolta rendere inattuabile la previsione dell'indice previsto.

A queste zone, originate dal tipo di intervento ammesso, si aggiungono quelle del Verde privato e dei Servizi e attrezzature collettive. Queste due zone appartengono al perimetro del piano particolareggiato e tuttavia la loro applicazione viene rimandata in modo puro e semplice alle norme del PRGC.

Non riconosciute in nessuna zona, ma semplicemente rimandate al "progetto guida", sono invece le due già citate aree soggette a ristrutturazione urbanistica obbligatoria. Questa previsione introduce un obbligo in astratto. Un obbligo a non fare altrimenti, ma non certamente a dover fare. Il fare, infatti, è subordinato alla disponibilità dei singoli aventi diritto sugli immobili interessati, in modo non diverso da quanto accade per il rilascio del permesso a costruire. Valgono pertanto le prescrizioni riportate dal piano attuativo in merito ai modi d'intervento sugli immobili perimetrali entro l'area soggetta a ristrutturazione urbanistica. Ma nessuno dei titolari di diritto è obbligato a intervenire se non lo vuole fare. Inoltre, anche se volessero intervenire, la previsione di passaggio pedonale adombrato entro l'area n. 1 sottintende un'espropriazione di diritti reali di godimento di cui il PRGC non tratta.

Ciò che oggi si può affermare è che la strategia adottata con la previsione di ristrutturazione urbanistica non ha prodotto effetti e non li produrrebbe nemmeno una previsione più incisiva e formalmente applicabile, se non ci fosse la disponibilità a intervenire o del privato possessore o dell'amministrazione pubblica. Considerato che allo stato attuale, né gli uni, né l'altra sembrano ben disposti a prendere in considerazione con propri fondi un progetto come quello impostato, non resta che prendere atto e procedere con disposizioni che consentano di avvicinarsi all'obiettivo per successive approssimazioni.

C'è ancora da aggiungere che l'area n. 2 di Morsano rientra solo in minima parte nella zona A e, del resto, come tutte le aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche è regolata dal PRGC.

Pare a questo punto che lo strumento di PRGC abbia la piena possibilità di regolare direttamente anche la conservazione e la valorizzazione dell'insediamento del nucleo storico del capoluogo e della frazione di Morsano, dettando norme e criteri puntuali riferiti agli edifici e alle loro pertinenze scoperte.

Le zone così riconosciute dal Prpc sono le seguenti:

Zone Residenziali

- A1 RESTAURO CONSERVATIVO
- A2 CONSERVAZIONE TIPOLOGICA
- A3 RISTRUTTURAZIONE
- A4 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE
- A5 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE
- A6 LIBERE EDIFICABILI
- A7 LIBERE INEDIFICABILI
- BO DI CONSOLIDAMENTO

Zone Speciali

- V VERDE PRIVATO

Zone per Servizi ed Attrezzature Collettive

Aree di ristrutturazione urbanistica.

Allineamento obbligatorio

In merito all'opportunità di attuare la zona A con Prpc.

Le località del comune di Castions di Strada non compaiono nell'elenco dei complessi urbanistici di interesse storico-artistico e di pregio ambientale dell'allegato F del PURG. Gli insediamenti (Capoluogo e Morsano) non posseggano qualità tali da rientrarvi è questa condizione è confermata dall'analisi condotta per redigere il piano particolareggiato e ulteriormente confermato dalle scelte degli interventi previsti per la tutela. L'analisi propedeutica al Prpc viene utilizzata per derivare le decisioni puntuali in merito alla nuova strategia di tutela che porta a identificare la gran parte delle originarie zone A in zona A0, .

Il primo elemento da considerare è il fatto che nel Prpc gli insediamenti sono classificati in misura rilevante nelle zone B0 e A3 ovvero in aree comprensive di edifici per cui è ammissibile la ristrutturazione, cioè la manomissione della consistenza edilizia dell'edificio col solo limite sostanziale di conservarne la planimetria e determinate caratteristiche per le nuove costruzioni, ampliamenti, ecc. Queste due zone occupano oltre il 70% dell'area che il PRGC individua come zona A. Irrilevanti sono le categorie del restauro e della conservazione tipologica (poco più dell'uno per cento). Il valore che gli edifici attribuiscono all'insediamento è nella composizione urbana che essi determinano, insieme con le aree pubbliche (strade e attrezzature: 12%).

Il fatto stesso che il piano attuativo non preveda nuove aree per uso pubblico e che la domanda di ricomposizione urbana si esaurisca nelle due aree soggette a ristrutturazione urbanistica, come prima descritte, conferma che l'insediamento possiede una sua struttura definita e definitivamente acquisita e definitivamente connessa con l'insediamento in espansione. Il Prpc non fa altro che prenderne atto, intervenendo in correzioni di dettaglio e concentrando l'attenzione sulle caratteristiche degli edifici. Inoltre, come si è visto, gli edifici, in quanto tali, non sono di particolare pregio storico-artistico e ammettono manomissione edilizia.

L'obiettivo della pianificazione particolareggiata, pertanto, che conferma i caratteri urbani storici, può essere perseguito anche dalla pianificazione generale, ponendo in giusta evidenza quegli aspetti strutturali e puntuali che meritano attenzione.

Dall'esame delle carte di analisi propedeutiche alla formazione del piano particolareggiato e tenuto conto degli oneri di gestione del doppio piano e degli effetti che questo piano ha prodotto dalla sua approvazione ad oggi, di fronte al prossimo compirsi del decennio di vigenza del Prpc, si conclude che è opportuno rivedere le strategie attuative pur confermando senz'altro l'obiettivo di tutela espresso nel PRGC che ha originariamente classificato l'insediamento storico con la zona A.

Si avanza, pertanto, la proposta di attuare la tutela e valorizzazione dell'insediamento storico, eliminando il passaggio attuativo intermedio e classificando l'attuale zona A, come ridimensionata dal Prpc in zona A0, proprio sulla base delle risultanze espresse dall'esperienza di gestione dello stesso piano attuativo.

Dalla tabella che segue si può vedere quali sono le incidenze delle zone che esprimono i vari tipi d'intervento come previsti dall'art 34 del PURG e nella forma di zone come assunti dal vigente piano attuativo, distinte per le due frazioni e per l'intero Comune:

Superficie in m² delle zone previste dal PRPC

ZONE	CAPOLUOGO	MORSANO	COMUNE
A1 RESTAURO CONSERVATIVO ⁷	517	0	517
A2 CONSERVAZIONE TIPOLOGICA	3.733	0	3.733
A3 RISTRUTTURAZIONE	49.851	13.035	62.886
A4 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	332	850	1.182
A5 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	0	0	0
A6 LIBERE EDIFICABILI	0	1.912	1.912
A7 LIBERE INEDIFICABILI	0	1.630	1.630
BO DI CONSOLIDAMENTO	104.369	50.069	154.438
V VERDE PRIVATO	1.442	9.345	10.787
S SERVIZI E ATTREZZATURE	20.250	16.002	36.252
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	1.630	25.325	26.955
TOTALE	181.687	118.168	299.755
%			

Superficie in m² delle aree scoperte nelle zone previste dal PRPC

ZONE	CAPOLUOGO	MORSANO	COMUNE
A1 RESTAURO CONSERVATIVO	517	0	517
A2 CONSERVAZIONE TIPOLOGICA	1.336	0	1.336
A3 RISTRUTTURAZIONE	26.878	8.750	35.628
A4 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	332	850	1.182
A5 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	0	0	0
A6 LIBERE EDIFICABILI	-	-	-
A7 LIBERE INEDIFICABILI	-	-	-
BO DI CONSOLIDAMENTO	75.673	38.632	114.305
TOTALE	104.736	48.232	152.968
%	68%	32%	100%

Superficie in m² degli edifici nelle zone previste dal PRPC

ZONE	CAPOLUOGO	MORSANO	COMUNE
A1 RESTAURO CONSERVATIVO	0	0	0
A2 CONSERVAZIONE TIPOLOGICA	2.397	0	2.397
A3 RISTRUTTURAZIONE	22.973	4.465	27.438
A4 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	332	850	1.182
A5 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	0	0	0
A6 LIBERE EDIFICABILI	0	1.912	1.912
A7 LIBERE INEDIFICABILI	-	-	-
BO DI CONSOLIDAMENTO	28.696	11.437	40.133
TOTALE	54.398	18.684	73.062
%	75%	25%	100%

⁷ Escluse le chiese (1.065 m² a Castions e 380 m² a Morsano)

Rapporto di copertura edifici/zone

ZONE	CAPOLUOGO	MORSANO	COMUNE
A1 RESTAURO CONSERVATIVO	1	-	1
A2 CONSERVAZIONE TIPOLOGICA	0,64	-	0,64
A3 RISTRUTTURAZIONE	0,46	0,33	0,43
A4 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	0,5	0,5	0,5
A5 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	-	-	-
A6 LIBERE EDIFICABILI	-	-	-
A7 LIBERE INEDIFICABILI	-	-	-
BO DI CONSOLIDAMENTO	0,27	0,22	0,26
TOTALE	0,34	0,28	0,32

Percentuale della superficie per zone d'intervento previste nel PRPC

A1 RESTAURO CONSERVATIVO ⁸	0,3%	0,0%	0,2%
A2 CONSERVAZIONE TIPOLOGICA	2,1%	0,0%	1,2%
A3 RISTRUTTURAZIONE	27,4%	11,0%	21,0%
A4 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	0,2%	0,7%	0,4%
A5 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	0,0%	0,0%	0,0%
A6 LIBERE EDIFICABILI	0,0%	1,6%	0,6%
A7 LIBERE INEDIFICABILI	0,0%	1,4%	0,5%
BO DI CONSOLIDAMENTO	57,4%	42,4%	51,5%
V VERDE PRIVATO	0,8%	7,9%	3,6%
S SERVIZI E ATTREZZATURE	11,1%	13,5%	12,1%
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	0,9%	21,4%	9,0%
TOTALE	100%	100,0%	100,0%

Come si nota dai dati esposti, sul territorio comunale, le aree interessate dalla zona B0, da interventi di Ristrutturazione, Verde privato e attrezzature pubbliche costituiscono l'88% delle superfici delle aree comprese nell'insediamento storico. Il valore diventa pari a 97% nel Capoluogo e 75% nella frazione di Morsano.

In quanto ad occupazione di superficie, come già accennato, irrilevanti sono i dati che riguardano il restauro e la conservazione tipologica (1,4%).

Questo significa che il valore della conservazione dell'insediamento non attiene ai manufatti in quanto tali, ma alla composizione urbana che gli edifici interessati determinano. Pertanto, la conservazione-valorizzazione dell'insediamento attiene alla presenza delle rispettive piano volumetrie e delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche, a cominciare dalle strade.

Gli edifici che richiedono la tutela del manufatto esistente in quanto tale, cioè di quelli che ricadono negli interventi di restauro, non sono in numero tale da costituire sistema urbano e pertanto non pare necessario introdurre la procedura intermedia di piano attuativo per preservarne le caratteristiche.

Per quanto riguarda la superficie coperta, limitandosi alle zone B0 e A3, si nota che nella zona B0 essa è sempre inferiore al 50%, con punte del 22% a Morsano. Si può facilmente concludere che, l'insediamento è incompleto e strutturato soprattutto dalle vie pubbliche. Questa prima conclusione ne suggerisce un'altra: che la struttura dell'edificato può essere integrata, cosa che a sua volta si riflette sulla struttura degli spazi aperti. Gli spazi aperti, d'altro canto, possiedono una loro conformazione stabile dovuta alla frammentazione della proprietà e alla presenza delle servitù prediali e anche alla distribuzione degli edifici. Ma la probabilità che questa situazione possa essere superata non è trascurabile. Non va sottovalutata la capacità di assorbimento da parte di terzi in seguito a cessioni per mancanza di occupazione degli alloggi e delle strutture ex agricole.

⁸ Escluse le chiese (1.065 m2 a Castions e 380 m2 a Morsano)

La superficie coperta della zona A3, invece, rivela una maggiore densità comunque inferiore al 50% anche se non di molto. Infatti a Castions è del 46% e a Morsano del 44%.

Una direttiva che emerge evidente da questi dati è quella di considerare relativamente incrementabile il volume esistente.

Sono stati esaminati gli elaborati grafici, aggiornati in seguito agli interventi realizzati, che costituiscono la base del vigente PRPC, per le due località:

- Analisi morfologica (numero piani);
- Analisi funzionale (destinazioni d'uso prevalenti);
- Schede dei fabbricati;
- Infrastrutture a rete.

Sulla base dell'analisi morfologica desunta dagli atti del piano particolareggiato si definiscono le seguenti sub-zone A0:

Zona A1	Restauro conservativo
Zona A2	Conservazione tipologica
Zona A3	Ristrutturazione
	A3.1 – tipologia conforme
	A3.2 – tipologia alterata e recente (ex B0 del Prpc)
Zona A4	Demolizione con ricostruzione
Zona A5	Demolizione senza ricostruzione
Zona A6	Aree libere edificabili
Zona A7	Aree libere inedificabili (che è già indicata come tale nel PRGC).

Rispetto al piano particolareggiato, viene eliminata la zona B0 e sostituita con una sub-zona A3.2, mentre la originaria zona A3 diventa A3.1. Non si tratta, tuttavia di sola variazione formale, ma anche di contenuto. Infatti, si modificano le condizioni per il recupero e l'edificabilità, rafforzando la conferma dell'esistente e consentendo nuove edificazioni esclusivamente secondo tipologie tradizionali ovvero con caratteristiche edilizie rapportabili alla tradizione che connota l'esistente. In particolare, la sub-zona A3.1 corrisponde con un sistema dotato di struttura definita e completa meritevole di conservazione, mentre la sub-zona A3.2 corrisponde con un sistema che ha struttura incompleta e suscettibile di integrazione.

Non si ritiene opportuno di introdurre le norme del Codice Civile in modo acritico per integrare l'esistente. Dall'applicazione delle sole norme del Codice Civile è necessario escludere la nuova costruzione, comunque subordinata alla distanza di 10 m tra pareti finestrate.

La differenza normativa tra le zone A3.1 e A3.2, fermo restando il comune aspetto tipologico, si manifesta nella possibilità di occupare le aree libere con nuove costruzioni. Nel caso A3.1 questo non è possibile, mentre è possibile, seppure in casi particolari, nella zona A3.2. Per caso particolare si intende quello che soddisfa alle seguenti condizioni:

- 1. distanza dai confini di proprietà pari a 5 m ovvero a confine con il consenso del confinante;**
- 2. distanza di 10 m tra pareti finestrate anche se una sola è finestrata;**
- 3. rispetto della tipologia tradizionale.**

Zona V Verde privato V1

L'area che il PRPC riconosce quale Verde privato viene assimilata a quella identificata come V1 nel PRGC di cui, come già nel vigente Prpc, assume le norme tecniche d'attuazione

Zona S Servizi e attrezzature collettive

Il PRPC assume le zone S del PRGC a cui rimanda anche per le NTA e pertanto, a questo proposito, non è necessario apportare modifiche al PRGC.

Aree di ristrutturazione urbanistica.

Vengono depennate le aree soggette a ristrutturazione urbanistica del PRPC. L'area di ristrutturazione del Capoluogo viene sostituita con la previsione di un piano attuativo di iniziativa tanto pubblica che privata. A differenza della categoria d'intervento della ristrutturazione urbanistica, lo strumento attuativo (PAC) consente di intervenire nell'analisi del sito e nella definizione di eventuali aree da assoggettare a vincolo d'esproprio, consentendo altresì all'amministrazione comunale di intervenire, trattandosi di una previsione che ha come obiettivo primario quello di intervenire per migliorare la viabilità pubblica.

Infatti, i contenuti del PAC (come previsto dalla LR 5/2007) che sostituisce l'area di ristrutturazione urbanistica, sono quelli di consentire la sistemazione del tratto di viabilità lungo Via Udine, intervenendo sulla ristrutturazione degli immobili che ne occupano l'area. Fermo restando la valutazione sulle caratteristiche tradizionali degli immobili che devono essere preservate, l'obiettivo è quello di ottenere un arretramento dell'attuale linea degli edifici, consentendo l'applicazione di una tipologia eventualmente anche con portici lungo strada.

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 20

- **Eliminazione della grafia che identifica la zona A soggetta a piano particolareggiato negli abitati del Capoluogo e di Morsano;**
- **Introduzione delle sub-zone A0;**
- **Introduzione dell'area soggetta a piano attuativo (PAC) nell'abitato del Capoluogo;**
- **Tavola allegata delle zone A0 e A0.1 del Capoluogo in scala 1/1000;**
- **Tavola allegata della zona A0 di Morsano in scala 1/1000.**

VARIAZIONE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N. 10

L'art 4. Zone A0 – Di nucleo tipico storico viene sostituito dal seguente:

Art. 4. Zone A0 - Di nucleo tipico storico

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

- a) residenziale;
- b) artigianale di servizio residenziale;
- c) alberghiera e agrituristica;
- d) direzionale;
- e) commerciale al minuto, escluso esercizio di Sv superiore a mq. 400;
- f) opera di interesse pubblico connessa con destinazioni di cui a lettere precedenti.

2. Le destinazioni d'uso esistenti non previste al comma 1 possono essere mantenute, salvo applicazione di Rd 1265/1934, articoli 216 e 217, per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, e salvo quanto previsto al comma 3.

3. In caso di costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività sono vietati usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio residenziale.

B) Indici.

1. In restauro e conservazione tipologica l'altezza degli edifici non può superare la preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di carattere storico-artistico o di pregio ambientale.

2. In ristrutturazione, integrazione e nuova costruzione l'altezza media di edifici non può superare l'altezza degli edifici di carattere storico-artistico e di pregio ambientale circostanti, e la distanza da edifici di carattere storico-artistico circostanti non può essere inferiore a quella intercorrente tra volumi esistenti.

3. Ampliamento e sopraelevazione rispettano l'indice di fabbricabilità fondiaria di 3 mc/mq, o esistente + 200 mc/unità funzionale.

4. La nuova costruzione rispetta l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2 mc/mq

5. Le opere esistenti destinate a usi non previsti in sezione A), comma 1 ad esclusione delle attività artigianali, possono essere recuperate e integrate fino al 10% di volume e 10% di superficie coperta per ogni unità funzionale, ma di volume non oltre la misura ottenibile in applicazione di comma 3, purché non sia aumentata la superficie per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio residenziale.

6. Le opere sono dotate della superficie per parcheggio privato, per nuova costruzione o ricostruzione, salvo norma diversa, nel lotto o fino a distanza di m 200 di percorso, minima seguente:

a) stanziale: 1 mq/10 mc;

b) di relazione:

1) di albergo e agriturismo: 1 posto auto / 2 utenti;

2) di Su artigianale di servizio residenziale: 30%;

3) di Su direzionale: 80%;

4) di Sv commerciale al minuto: 30%;

5) di Su di opera di interesse pubblico: 80%.

7. Per i nuovi edifici costruiti su lotti liberi o ricostruiti a seguito di demolizione e nel caso di sopraelevazioni non saranno consentite altezze superiori a 9,50 m, fermo restando quanto stabilito al precedente punto 2.

8. Per gli edifici costruiti su lotti liberi, il distacco dai confini non potrà essere inferiore a 5 m. Qualora segnalati devono essere rispettati gli allineamenti obbligatori.

9. Per le nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni dev'essere rispettata la distanza minima di 10 m da pareti finestrate; per le altre distanze valgono le disposizioni del codice civile.

10. Nel caso di nuova edificazione su lotti inedificati situati lungo allineamenti preesistenti, è fatto obbligo mantenere gli stessi anche in deroga alle distanze previste. Nelle eventualità di demolizioni e successive ricostruzioni in sito, sono consentiti, nei casi di comprovata necessità, distacchi dai confini stradali, laterali e posteriori anche in deroga a quelli fissati nel presente articolo, purché non inferiori a quelli verificati per la edificazione preesistente all'atto della adozione del PRGC.

11. Sui confini laterali e posteriori sono ammesse recinzioni in muratura, cancellate, reti, siepi sino all'altezza massima di 2 m. Dove già esistenti possono essere ristrutturati ovvero ricostruiti muri di altezza superiore ai limiti suddetti.

12. Sul fronte strada le recinzioni dovranno adeguarsi a quelle contermini esistenti, anche come tipologia di cancellate; in caso di mancanza è ammessa una recinzione in muratura dell'altezza massima di 1,50 m, con eventuale cancellata, ringhiera, o siepe sino all'altezza di 2 m. Dove già esistenti, possono essere ristrutturati ovvero ricostruiti muri di altezza superiore ai limiti suddetti. I limiti di altezza sopra riportati possono essere derogati solo per la realizzazione di eventuali strutture a sostegno della copertura degli ingressi carrai e pedonali.

13. per quanto riguarda gli edifici esistenti, vale la loro condizione reale, cioè quella che risulta dal rilievo dello stato di fatto e l'appartenenza alla zona.

C) Disciplina degli interventi.

1. Il PRGC classifica gli immobili e prevede un'articolazione degli interventi secondo le sottozone A1, A2, A3, A4, A5, A6 e A7 di cui ad art. 3, comma 1, come segue:

A1: edifici o complessi di carattere storico- artistico o di particolare pregio ambientale;

A2: edifici o complessi di interesse documentale particolarmente rappresentativi di tipologie storiche locali;

A3: edifici o complessi tipici storici, alterati o recenti, privi singolarmente di specifico interesse:

1. sistema con struttura definita e completa meritevole di conservazione;

2. sistema con struttura incompleta suscettibile di integrazione;

A4: edifici generalmente di limitata consistenza incompatibili per caratteristiche con l'edificato circostante, ma suscettibili di ricostruzione con esso coerente;

A5: edifici generalmente di limitata consistenza incompatibili per caratteristiche con l'edificato circostante, e insuscettibili di ricostruzione con esso coerente;

A6: aree libere prive di particolare interesse ambientale suscettibili di edificazione coerente con l'edificato tipico storico circostante;

A7: aree libere di pregio ambientale o necessarie a protezione di edificato di particolare interesse circostante.

Nelle tavole grafiche, le sottozone sono identificate dagli edifici e dall'area scoperta di pertinenza degli edifici stessi. Nelle stesse tavole sono indicate le sottozone, gli interventi compatibili e gli allineamenti obbligatori a cui la costruzione o ricostruzione degli edifici deve attenersi. I tipi d'intervento ammessi sono i seguenti.

Zona A1 - RESTAURO CONSERVATIVO: sono ammessi interventi volti a conservare o ripristinare, anche con l'eliminazione di superfetazioni, gli edifici di pregio esistenti e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere compatibili. A tal fine i limiti planimetrici, altezze, figura geometrica, aperture, elementi speciali e tipo di finiture degli edifici vengono conservate o ripristinate senza modifiche o aggiunte. Il progetto di restauro dev'essere preceduto da un'analisi filologica dell'edificio.

Ampliamenti e nuove costruzioni sono ammessi per dotazioni di servizi e accessori necessari per adeguamenti di legge, non altrimenti realizzabili.

Zona A2 - CONSERVAZIONE TIPOLOGICA: gli interventi su edifici esistenti sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione della tipologia edilizia originale e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere compatibili, di conservazione ovvero di sostituzione. È ammesso l'ampliamento fino a mq. 80 di superficie coperta e di mc. 200 in deroga agli indici di zona. A tal fine i limiti planimetrici, figura geometrica, aperture, elementi speciali e tipo di finiture esterne degli edifici saranno mantenute o ripristinate senza modifiche, salvo opere di adeguamento previste dalla legge

Ampliamenti e nuove costruzioni sono ammessi per completamento di edificio o complesso edilizio esistente.

Zona A3 – RISTRUTTURAZIONE: gli interventi sono finalizzati alla ristrutturazione del corpo edilizio mediante un insieme sistematico di opere tali da configurare organismi edilizi in tutto o in parte diversi dagli esistenti, ovvero nuovi organismi, conformi alla tipologia tradizionale. Rientrano fra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli volti alla demolizione e ricostruzione di singoli edifici. Rientrano altresì tra gli interventi di ristrutturazione edilizia quelli che riguardano edifici in parte diroccati, ma di cui sia chiaro e documentabile la consistenza planivolumetrica originaria.

Ampliamenti e nuove costruzioni sono ammessi per saldatura e completamento di tessuto urbanistico esistente

La zona viene distinta in:

A3.1 – non ammette nuove costruzioni isolate in aree libere:

A3.2 – ammette nuove costruzioni isolate in aree libere alle seguenti condizioni:

- a) distanza dai confini di proprietà pari a 5 m ovvero con consenso del confinante;
- b) distanza di 10 m tra pareti finestrate anche se una sola è finestrata;
- c) distanza di m 5 dalla strada o rispettare gli allineamenti obbligati o già presenti in sito.

Zona A4 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE: l'edificio dev'essere abbattuto e facoltativamente ricostruito della quantità di volume massima preesistente, con le sole destinazioni previste per i nuovi edifici e con la piena applicazione degli indici e parametri e tipologia previsti per la zona A0, rispettando gli allineamenti fissati.

Sono comunque riconosciuti in questa categoria tutti i corpi edilizi precari, gabinetti, accessori e ricoveri di animali presenti nella zona A0.

Ampliamenti e nuove costruzioni sono ammessi per saldatura e completamento di tessuto urbanistico.

Zona A6 - LIBERA EDIFICABILE è possibile intervenire con nuova edificazione secondo gli indici, parametri, tipologia e usi indicati per le zone A0. La nuova edificazione è sempre finalizzata a completare il tessuto urbanistico della zona A0 di cui rispetta impostazione e tipologia.

Zona A7 - LIBERE INEDIFICABILI è fatto esplicito divieto di interventi volti alla nuova costruzione di organismi edilizi anche se provvisori e di volume contenuto. In tali zone si potrà procedere solo a lavori di miglioramento delle aree libere con piantagioni di alberi autoctoni o acclimatati comunque storicamente confermati ed eventuali lastricature che interessino una percentuale non superiore al 50% della superficie libera. Le pavimentazioni potranno essere realizzate con materiali compatibili con l'ambiente, a prevalenza verde, il che esclude l'uso dell'asfalto o di materiali cementizi, anche prefabbricati. I materiali ammessi saranno la pietra naturale e i ciottoli.

Gli edifici identificati in cartografia in modo non esatto o incompleto mantengono la classificazione per tipo d'intervento nella loro consistenza reale. Nel caso di corpi edilizi mancanti, vale l'appartenenza alla zona che identifica la categoria d'intervento.

Non costituiscono elementi strutturali i piccoli edifici accessori distribuiti nei cortili o aventi caratteristiche di precarietà, che pertanto possono motivatamente essere demoliti e non ricostruiti. La loro superficie coperta e il loro volume possono essere usati per ampliamento e sopraelevazione.

D) Criteri progettuali ed esecutivi da adottare per tutti gli edifici nelle zone A.0.

Tutti gli interventi edilizi devono uniformarsi ai caratteri architettonici tradizionali, tipici delle zone A0 di seguito precisati, esemplificati in via indicativa dagli edifici segnalati in cartografia come soggetti a *restauro conservativo e conservazione tipologica*, senza tenere conto di eventuali caratterizzazioni particolari e aggiunte recenti:

- 1) i volumi edilizi devono essere semplici e lineari, con tetti a falde e manto in tegole curve (*coppi*), provvisti degli sporti di gronda coronati da grondaie aventi forma ed ampiezza tradizionali, solo in casi particolari, giustificati dalla particolarità del corpo edilizio, superiori a m 1,20; sono vietate le coperture piane anche per gli edifici accessori, salvo piccole porzioni aggiunte al corpo principale non fronteggianti aree pubbliche;
- 2) di regola l'edificio principale dev'essere composto da due piani fuori terra con l'aggiunta della soffitta (*l'originario granaio*), che, qualora ricorrano le condizioni geometriche, può costituire il terzo piano abitabile;
- 3) Gli accessi carrai esistenti saranno conservati nella loro posizione e consistenza; gli elementi dei portali saranno conservati o, se necessario, riparati o sostituiti in modo coerente; gli archi a sesto ribassato o policentrici saranno conservati o se necessario ricostruiti con gli stessi materiali;

- 4) per gli edifici posti sul fronte strada é ammessa la riduzione dell'altezza solo per esigenze di adeguamento tipologico;
- 5) l'altezza dei corpi edilizi dev'essere coerente con quella dei corpi circostanti, senza tenere conto delle sovrastrutture prive di valore storico ed ambientale o dal carattere singolarmente eccezionale di questi corpi. Può essere prescritto il sostanziale allineamento della linea di gronda con quella del corpo contiguo, quando risulti necessario per armonizzare l'insieme;
- 6) Va conservata la struttura lignea di copertura o, se necessario, sostituita da altra dello stesso materiale; è comunque obbligatorio realizzare gli sporti di linda in struttura di legno e sottomanto in tavelle di cotto, preferibilmente adottando la tipologia con *passafuori* sagomati;
- 7) Le gronde, pluviali, mantovane e scossaline si devono realizzare in lamiera pre-verniciata o rame e devono avere sezione essenziale, nel caso di gronde e pluviali rispettivamente semicircolare e circolare; sono ammessi i pluviali inseriti nella muratura per il piano terra e i terminali in ghisa; i fori devono sostanzialmente rispettare uno schema con allineamento sia orizzontale che verticale.
- 8) le superfici murarie, non conservate in ciottoli a vista, devono essere trattate a intonaco civile liscio o *frattazzato*, naturali o tinteggiate, prive di calcestruzzo lasciato a vista, rivestimenti di ceramica o di altri materiali dissonanti con l'ambiente originario. I colori, preferibilmente limitati alla scala delle terre naturali, si devono applicare (a pennello, rullo o spruzzo) con tinte tenui, per campi coerenti con i corpi edilizi interessati e richiamare la consolidata tradizione locale. Sono esclusi i materiali plastici e le decorazioni che tendono a simulare materiali o loro elaborazioni, come bugnati, lesene, ecc.
- 9) l'impiego di materiali tipici come ciottoli, pietra, mattoni, legno ecc deve corrispondere per tipi e modalità esecutive con quelli comunemente riscontrabili nella tradizione costruttiva locale;
- 10) i fori di porte esterne e finestre dovranno prevedere un taglio prevalentemente verticale, con dimensioni tipiche dei modelli di riferimento, eventualmente contornati in pietra, con ridosso di intonaco o semplicemente con la tinteggiatura, in rapporto all'importanza dell'edificio; se i fori esistenti hanno contorni in pietra, devono essere mantenuti o, se necessario, integrati o sostituiti con altri dello stesso tipo;
- 11) i fori delle vetrine commerciali al piano terra sono tollerati anche se di taglio non verticale, ma si devono coordinare con quelli della facciata, componendo un insieme armonico;
- 12) i serramenti compresi gli oscuri devono essere in legno naturale o tinteggiato a smalti opachi nelle varie gradazioni del verde, marrone o grigio. Sono ammessi anche i serramenti in *pvc* e metallici, purché possiedano requisiti di forma e colore corrispondenti con quelli tradizionali. Sono comunque esclusi l'alluminio naturale e anodizzato, i vetri specchianti e tutte le finiture metallizzate in genere;
- 13) non sono ammesse le persiane avvolgibili; nelle aperture al piano terra, gli eventuali oscuri non devono provocare intralcio al pubblico transito, né durante le manovre di apertura e chiusura, occupare suolo pubblico;
- 14) nelle aperture al piano terra sono ammesse le grate metalliche secondo i modelli della consolidata tradizione locale;
- 15) per le vetrine dei negozi sono ammesse le saracinesche metalliche, del tipo a maglie snodate;
- 16) le finestre previste sul tetto, devono essere disposte complanari con la falda e non interessare quella (o quelle) principale che prospetta sulla via pubblica; sono vietati gli abbaini verso le aree pubbliche;
- 17) i poggioni sono ammessi solo sui fronti interni dei cortili e si devono realizzare con modalità e materiali coerenti con la tradizione costruttiva locale;
- 18) le eventuali logge aperte si devono ricavare nel volume dell'edificio e possono essere escluse sui fronti strada, quando mancano di coordinamento armonico con la facciata;
- 19) sono ammesse scale esterne ai corpi di fabbrica purché non prospettino sulla via pubblica e vengano realizzate con modalità e materiali coerenti con la tradizione locale;
- 20) per l'eventuale rimozione di affreschi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli ed altri ornamenti di edifici esposti o no alla pubblica vista è necessario il parere favorevole della Soprintendenza competente;
- 21) la pavimentazione delle aree scoperte dev'essere realizzata con materiali permeabili, preferibilmente acciottolato o lastre di pietra. Sono esclusi i manti bituminosi e possono essere esclusi quelli cementizi, anche se trattati con accorgimenti che li rendano permeabili, qualora non seguano modelli consoni all'ambiente storico;
- 22) la finitura esterna delle cassette dei contatori dei servizi tecnologici (gas, Enel, ecc) si deve adeguare alla finitura dei muri in cui vanno inserite; sono sempre escluse le superfici metallizzate e specchianti;
- 23) le torrette fumarie fuori tetto devono di norma seguire modelli prelevati dalla tradizione locale, seguendo il grado di finitura dell'edificio;

- 24) sono in generale vietate le insegne pubblicitarie disposte sui tetti. Le insegne pubblicitarie si devono armonizzare con la composizione delle facciate, rispettando e lasciando in evidenza gli elementi architettonici di pregio;
- 25) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria devono uniformarsi al valore dell'edificio interessato, desumibile anche dal tipo d'intervento consentito, come riportato nelle tavole del PRGC.
- 26) Sui confini laterali e posteriori sono ammesse recinzioni in muratura, cancellate, reti, siepi sino all'altezza massima di 2 m. Dove già esistenti possono essere ristrutturati ovvero ricostruiti muri di altezza superiore ai limiti suddetti.
- 27) Sul fronte strada le recinzioni dovranno adeguarsi a quelle contermini esistenti, anche come tipologia di cancellate; in caso di mancanza è ammessa una recinzione in muratura dell'altezza massima di 1,50 m, con eventuale cancellata, ringhiera, o siepe sino all'altezza di 2 m. Dove già esistenti, possono essere ristrutturati ovvero ricostruiti muri di altezza superiore ai limiti suddetti. I limiti di altezza sopra riportati possono essere derogati solo per la realizzazione di eventuali strutture a sostegno della copertura degli ingressi carrai e pedonali.
- 28) Delle recinzioni esistenti in muratura di pietrame o ciottoli a vista può essere richiesta la conservazione qualora presentino una buona qualità esecutiva e un buono stato di conservazione.
- 29) Nelle facciate non sono ammesse discontinuità dell'intonaco con esposizione di parti grezze di muratura che non siano finalizzate a mettere in luce lacerti di affresco o elementi edilizi di particolare pregio architettonico o archeologico.

VARIAZIONE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N. 11

Viene introdotto il seguente:

Art. 4bis. Zona A0.1 soggetta a piano attuativo

A) Obiettivi. Ristrutturazione del tessuto urbano finalizzata ad adeguare la funzionalità e la sicurezza della sezione stradale in Via Udine. In particolare, compatibilmente con la conservazione delle caratteristiche ambientali e storiche, si devono risolvere le esigenze della viabilità motorizzata e ciclo-pedonale e il rapporto funzionale dei fronti con la viabilità pedonale.

B) Destinazioni d'uso. Idem come zona A0

C) Indici. Idem come zona A0

D Attuazione. Piano attuativo comunale (PAC) di iniziativa pubblica o privata. In assenza di PAC sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria.

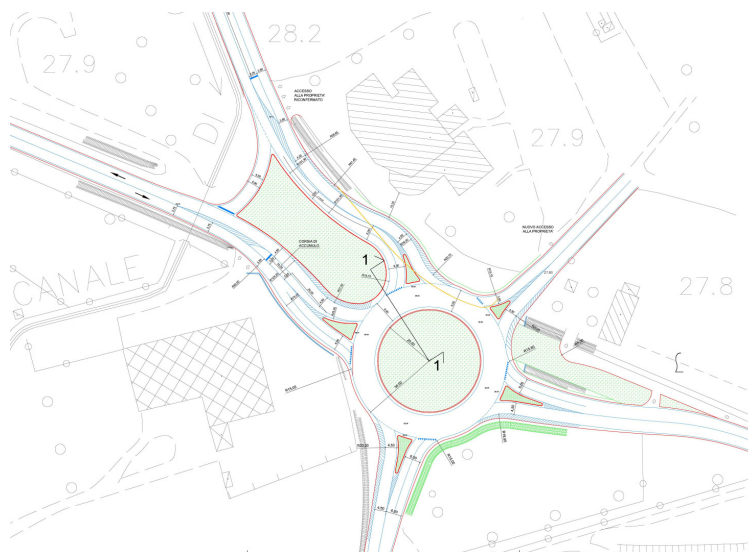
E) Disposizioni particolari. Il piano attuativo deve classificare gli edifici e le aree scoperte secondo le categorie d'intervento previste per la zona A0, fissando in particolare l'andamento della sezione stradale, la composizione degli edifici, degli accessi carraie e pedonali e le caratteristiche edilizie nel rispetto delle disposizioni particolari D) della zona A0. Per risolvere il rapporto funzionale tra il fronte degli edifici e la viabilità pedonale è ammessa la previsione di portici lungo la strada pubblica.

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 21

Introduzione dell'area soggetta a piano attuativo (PAC) nell'abitato del Capoluogo;

Modifica dell'incrocio tra le strade regionali ex SS 252 Napoleonica e 353 di Latisana

Con deliberazione n. 796 dell'11.5.2012 della Giunta regionale⁹ è stato approvato il progetto preliminare: "Lavori di sistemazione a rotatoria dell'intersezione tra la SR 252 al km 14+750 e la SR 353 a Castions di Strada (UD)" secondo la procedura prevista dal Piano regionale della viabilità (DPGR 6.4.1989, n. 0167/Pres) e pertanto anche sulla base delle direttive impartite dal CC si provvede a modificare la cartografia introducendo l'area soggetta a esproprio per le finalità del progetto descritto.



Schema del progetto preliminare dell'intersezione tra la SR 252 al km e la SR 353

L'area interessata dalla previsione di esproprio:

- comprende destinazioni D2/H2, H3, V2 e E5;
- comprende altresì una porzione di prato stabile naturale segnalata nell'inventario regionale dei prati stabili (LR 9/2005 – Norme regionali per la tutela dei prati stabili naturali). Nella fattispecie ricorrono le condizioni per applicare l'art 5 – Deroghe della predetta legge regionale. Infatti si tratta di:

- a) rilevante interesse pubblico in mancanza di soluzioni alternative;
- b) terreni situati al di fuori delle zone E e F dei piani regolatori generali.

Nella zonizzazione, l'area indicata nell'inventario come prato stabile è destinata a verde privato di protezione (V2). Allo stato attuale la condizione di prato stabile naturale è venuta meno, compromessa dai mancati falci.¹⁰ Nondimeno, la progettazione del manufatto si farà carico della

⁹ Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale e lavori pubblici Servizio infrastrutture di trasporto e comunicazione
Lr 14/2002, art 50, comma 4. interventi per la riqualificazione della sr n. 252 □napoleonica□. approvazione progetti preliminari degli interventi.

¹⁰ **Art. 5**
(Deroghe)

1. In deroga alle prescrizioni di cui all'articolo 4, la riduzione delle superfici a prato stabile naturale per diversa destinazione d'uso del terreno o altre cause di manomissione può essere consentita previa autorizzazione rilasciata dal competente Servizio della Direzione centrale risorse agricole, naturali, forestali e montagna in ipotesi di:

- a) eccezionali motivi imperativi di rilevante interesse pubblico e in mancanza di soluzioni alternative;
- b) interventi riguardanti terreni situati al di fuori delle zone E e F dei Piani regolatori generali comunali e dei Programmi di fabbricazione.

2. L'autorizzazione prevede l'obbligo di interventi compensativi secondo le modalità e sulle superfici indicate nell'Allegato C alla presente legge.

procedura, indicando eventuali interventi compensativi (circa 1500 m²) che sono possibili nell'area pertinente alla rotatoria.

L'area rientra nella fascia del vincolo paesaggistico in virtù della presenza dello specchio d'acqua ex cava Putelli e ex cava Comand. Non si ritiene necessario introdurre condizioni per ottemperare al vincolo trattandosi di ristrutturazione di infrastruttura esistente in contesto sostanzialmente urbanizzato. Resta pertanto nella facoltà della commissione comunale per il paesaggio di fissare le prescrizioni in rapporto alle norme generali e alla situazione esistente e al valore della sorgente del vincolo (Vedi schema in appendice).

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 22

Introduzione dell'area soggetta a esproprio, destinata all'attuazione dei lavori di sistemazione a rotatoria dell'intersezione tra la SR 252 al km 14+750 e la SR 353 a Castions di Strada (UD)

Aggiornamento particella in zona A0

In seguito ad una richiesta del signor Pitton Efreem emerge una inesattezza nella classificazione degli immobili della Zona A che in sede di revisione si corregge. Si tratta di una porzione della particella n. 280 del foglio 4 che attualmente ricade nell'area destinata a Zona S 4a e 2c di 7 m² circa, mentre l'immobile principale è in zona B0 del vigente PRPC e in Zona A3.2 nella Variante n. 10.

In sede di modifica della Zona A in A0 si provvede a correggere la destinazione, rendendo omogenea la destinazione dell'immobile di proprietà.

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 23

Modifica della Zona A in A0

Modifica linee struttura viabilità zona C in località Bradoneschia

L'amministrazione chiede di rivalutare la linea di struttura per la viabilità vigente nell'area Bradoneschia per consentire un migliore coordinamento con origine e destinazione (Via Schiaipis e zona sportiva) e fornire l'attrezzatura anche all'area che attualmente è a destinazione di Verde privato.

La linea di struttura della viabilità, da svilupparsi in sede di piano particolareggiato, che interessa i comparti di zona C n. 2 e n. 3, viene spostata a sud di quella attualmente prevista e integrati i due tratti con direzione nord-sud.

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 24

Modifica delle linee di struttura della viabilità nei comparti n. 2 e n. 3 della zona C in località Bradoneschia.

Strada rurale "Venchiaret"

Viene riportata in cartografia di zonizzazione la nuova strada detta "Venchiaret", con modifica delle zone interessate e della fascia di rispetto. L'esecuzione ha comportato allargamento di due tratti esistenti e la rispettiva connessione già del resto praticata in forma spontanea

Le zone modificate sono:

- Zona B1 con una riduzione di 72 m²
- Zona E4 con una riduzione di 25 m²

3. A garanzia della buona esecuzione dei lavori e delle opere, l'autorizzazione prevede il versamento di un deposito cauzionale ovvero la costituzione di idonea fideiussione, secondo le modalità stabilite nel decreto di autorizzazione

- Zona agricola E5 e E6 per la complessivi 2670 m2

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 27

Modifica di:

- **Zona B1 a sede stradale**
- **Zona E4 a sede stradale**
- **Zona E5 a sede stradale**
- **Zona E6 a sede stradale**

Sentenza Tribunale di Udine Sezione Civile

Nel corso del procedimento civile n. 4875/2010 R.A.C.C. , in merito all'art. 22 punto n. 3) delle NTA del PRGC, il Tribunale di Udine, pur affermando la incertezza applicativa del testo, ha comunque escluso che si possa derogare all'obbligo della distanza di m 10 da pareti finestrate qualsiasi sia l'edificio interessato, principale o accessorio e in qualsiasi posizione esso si trovi, a confine o non a confine. Questo è quanto si deduce dal testo così espresso:

“... Tirando le fila da quanto precede, il P.R.G.C. del Comune di Castions di Strada richiama la norma generale in punto distanze tra parete finestrata e parete di edificio antistante, senza contemplare alcuna deroga applicabile nella fattispecie ovvero, laddove la previsione di cui al menzionato n. 3) dell'art. 22 possa interpretarsi diversamente da quanto esposto, contrasterebbe con la menzionata norma inderogabile, imponendo la disapplicazione delle N.T.A. del P.R.G.C. in punto e del permesso a costruire ...”

In seguito al rilievo, si provvede a riscrivere il punto 3) e ad eliminare il punto 4) dell'art. 22 delle NTA.

VARIAZIONE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N. 13

N) Distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante (Da):

1. E' la distanza minima tra veduta in parete di edificio di nuova costruzione e parete di edificio o di parte di edificio antistante residenziale.
2. Sono escluse dal computo sporgenze fino a m 1,5 aerate e senza sovrastanti corpi chiusi.
3. La previsione di distanza non esclude la possibilità di costruzione in unione o aderenza.
4. **Annullato.**
5. La distanza non è applicata ove tra veduta e parete di edificio antistante sia interposta strada.

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 28

Applicazione della Delibera CC n. 16/1913 modificando la destinazione da:

“ Stralciare dal PRGC vigente l'area posta a ridosso della S.R Napoleonica destinata a Zona D2/H2 Ampliamento mantenendo comunque la previsione sul piano struttura vigente” per le seguenti motivazioni: l'attuale congiuntura economico – finanziaria non consente di programmare in tempi ragionevoli investimenti pubblici per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; né risultano pervenute al Comune proposte dalle quali evincere un qualche interesse da parte dei privati. Conseguentemente il vincolo, procedurale e di destinazione, imposto sulle aree interessate appare non coerente con l'attuale

situazione economico - finanziaria, mentre risulta ragionevole il suo mantenimento nel piano struttura che, come noto, indica le direttrici per gli sviluppi futuri della pianificazione a livello comunale.

Zona D2/H2 – industriale/commerciale di interesse comunale a Zona E5 - di preminente interesse agricolo.

Variante n. 11 – Centro golfistico internazionale

Con deliberazione CC n. 11 del 21.03.2013 è stato approvata la variante n. 11 che introduce nei comuni di Bicinicco e di Castions di Strada l'area destinata ad ospitare il Centro golfistico internazionale. L'approvazione è stata successivamente resa esecutiva con Deliberazione della Giunta regionale n. 699 dell'11.04.2013.

Il territorio comunale di Cations di Strada è interessato per un'area della superficie di oltre 18 ettari, cioè: 182.652 m².

Viene riportato nelle tavole di zonizzazione la zona G1 – Centro golfistico internazionale

Nella pagina seguente si riporta la tabella con le variazioni delle superfici delle zone, come previsto dalla Variante n. 10, senza tenere conto delle variazioni già definite dalla Variante 11, riguardante il Centro golfistico internazionale.

VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 29

Introduzione della zona

G1 – Centro golfistico internazionale

Chiarimento circa la residenza in zona agricola

Ai fini di meglio precisare i criteri d'intervento per le residenze in zona agricola per fini agricoli, si sostituisce il comma 4 di B) Indici e Opere dell'art. 10 – Zone agricole:

“4. la costruzione della residenza per l'imprenditore agricolo a titolo principale è ammessa esclusivamente nell'area, fisicamente contigua, che comprende il Centro aziendale. Per Centro aziendale si intende il luogo dove sono ubicati i principali fabbricati e impianti agrari dell'azienda. Questi fabbricati, esclusa l'abitazione, devono avere almeno 500 m² coperti.”

Con il seguente testo:

“4. la costruzione della residenza per l'imprenditore agricolo a titolo principale o di alloggi per residenza temporanea di persone occupate nella coltivazione dei fondi è ammessa esclusivamente nell'area che comprende il Centro aziendale o fisicamente contigua. Per Centro aziendale si intende il luogo dove sono ubicati i principali fabbricati e impianti agrari dell'azienda. Questi fabbricati aziendali, esclusa l'abitazione, devono avere almeno 500 m² coperti.”

Completamento scrittura di norma vigente

Nell'articolo **20 bis – produzione di energia** delle norme d'attuazione vigenti, si introduce il numero della legge regionale cui l'articolo, la data e l'argomento fanno riferimento in modo non equivoco. Si tratta, infatti della LR n. 16 del 5/12/2008 – Norme urgenti in materia di ambiente, territorio, edilizia, urbanistica, attività venatoria, ricostruzione, adeguamento antisismico, trasporti, demanio marittimo e turismo.

TABELLA VARIAZIONI SUPERFICI ZONE

Variaz	Superficie delle zone in m2																				
	A	A0	A0.1	B1	B2	C	C cond	D2/H2	H3	D3	E4	E5	E5.3	E6	E6.1	V1	V2	S	S1	Acque	Strade
1																		40		-40	
2																					
3				14577		-14577															
4				9793		-9793															
5																					
6													-1419			1419					
7				582												-582					
8																					
9				-564												564					
10										-9370									9370		
11					1038							-1038									
12				1453	680	-5279										3146					
						-11924															
13					1591							-1591									
14					1072							-1072									
15				1898														-1898			
16				-583												583					
				672								-672									
17					471											-471					
												-3442				3442					
					1104							-1104									
18																					
19														-158034	158034						
20	-251462	251469																		-7	
21	-1442		1442																		
22								-92452	-380			92082						-1600			2350
27				-72							-25	-1873		-700							2670
	-252904	251469	1442	27756	5956	-41573	-	-92452	-380	-9370	-25	81270	-1419	-157334	158034	8101	-1600	-1865	9370	-40	5020

4. AGGIORNAMENTO GRAFICO DELLA TAVOLA STRATEGIA DI PIANO

Viene aggiornata la tavola **Strategia di Piano** con le modifiche strutturali approvate con varianti precedenti, gli elementi mancanti e le modifiche proposte con questa variante.

Aggiornamento

1. **Variante n. 2** – Delibera comunale di approvazione n. 12 del 28.4.2004, esecutiva con DGR 2493 del 24/9/2004: introduzione dell'**Insedimento produttivo di interesse comunale** a nord della SS 252, in sostituzione e ampliamento di un'area già destinata a Insedimento produttivo esistente;
2. **Variante n. 2** – Delibera comunale di approvazione n. 12 del 28.4.2004, esecutiva con DGR 2493 del 24/9/2004: introduzione di nuovo **Insedimento preminentemente residenziale previsto** in località Levade;
3. **Variante n. 8** – Delibera comunale di approvazione n... 13 del 2009, approvata con D.P.R. n. 020/Pres del 03.02.2010 in vigore dal 18.02.2009: Modifica all'area dell'**Insedimento produttivo di interesse comunale previsto**, a ovest dell'insediamento esistente corrispondente;

Elementi mancanti

4. **Cimiteri:** vengono riportate le previsioni della zona S corrispondente
5. **Depuratori:** vengono riportate le previsioni della zona S corrispondente
6. **Legenda:** si corregge la legenda per quanto riguarda gli insediamenti produttivi (nella tavola vigente sono invertiti i colori tra “produttivo esistente” e “Insedimento produttivo di interesse comunale esistente” e “Insedimento produttivo di interesse comunale previsto”

Modifiche proposte con la variante in corso

7. **Ambito socio sanitario assistenziale**
8. **Ambito dell'ex cava ripristinata**
Rimozione delle previsioni attuative nelle aree attuate o in quelle dove non è più necessario il doppio livello di pianificazione

Modifica conseguente alla previsione del Centro golfistico internazionale

9. **Variante n. 11 - Ambito del Centro golfistico internazionale**

5. MODIFICA A OBIETTIVI, STRATEGIE E FLESSIBILITÀ

Le modifiche apportate alla zonizzazione e alle norme tecniche d'attuazione conseguenti a nuove o diverse previsioni di zona, sono riferite a modifiche strategiche che richiedono un aggiornamento della relativa relazione di flessibilità.

1. NUCLEI TIPICI STORICI

Riconoscere che l'esigenza del doppio livello di pianificazione è opportuna solo in casi molto particolari, complessi, dove è richiesto di acquisire aree per attrezzature pubbliche; riconoscere che la riclassificazione degli interventi sugli edifici non incide su obiettivi e strategie e può applicarsi in regime di flessibilità.

3/A. SERVIZI SANITARI SOCIO ASSISTENZIALI

Il nuovo ambito è destinato ad accogliere attività private rivolte all'assistenza socio sanitaria tenendo conto degli aspetti che possono trarre vantaggio dalla localizzazione in area prevalentemente rurale.

Le strategie per attuarlo sono quelle dell'individuazione della destinazione d'uso e lo strumento del piano particolareggiato che consente all'amministrazione di controllare la dotazione delle opere di urbanizzazione e di stabilire una convenzione con il proponente per avere piena consapevolezza del rapporto pubblico-privato.

La flessibilità si attesta nel riconoscere margini di manovra sostanzialmente legati alle tolleranze dell'esecuzione e della gestione futura.

3/A. SERVIZI SANITARI SOCIO ASSISTENZIALI

Il nuovo ambito è destinato ad accogliere attività private rivolte all'assistenza socio sanitaria

7 BIS CENTRO GOLFISTICO INTERNAZIONALE

Si veda la Variante n. 11

6. CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA

a) Capacità insediativa teorica prevista dal PRGC vigente

CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA

1. Abitanti previsti nelle zone d'espansione	215
2. Abitanti previsti in regime di flessibilità	31
3. Ulteriore previsione strategica di incremento abitanti nel ventennio	226
4. Abitanti previsti al 2017	4.005
5. Volume lordo stanza m ³	180
6. Numero di nuove stanze	455
7. Numero di nuovi alloggi	86
8. Indice di affollamento previsto	0,5

b) Capacità insediativa teorica in seguito alla Variante

La variante comporta modifiche che interessano aree fabbricabili ma solo in parte con incremento della capacità insediativa teorica. Il PRGC vigente riconosce una capacità residua applicabile in regime di flessibilità pari a 31 abitanti convenzionali. Secondo i criteri adottati dallo stesso PRGC, la superficie dell'area lorda sottesa da un abitante previsto è di 530 m² ovvero 2,7 abitanti per nucleo familiare e quindi approssimativamente per alloggio e quindi, l'ambito di manovra possibile per esprimere una capacità insediativa teorica di 31 abitanti: 16.430 m².

Le modifiche:

- riducono l'area della zona C a favore di V1, B1 e B2;
- incrementano la zona B1 non ricavato da altra area fabbricabile: 2.005 m²;
- incrementa la zona B2 con facoltà di costruire complessivamente 3 alloggi;

$$2.005 / 530 = 3,8 \text{ abitanti}$$

$$3 \text{ alloggi} \times 2,7 \text{ abitanti} = 8,1 \text{ abitanti}$$

$$\text{Totale abitanti} = 11,9 \text{ arrotondato a } 12 \text{ abitanti}$$

CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA AGGIORNATA ALLA VARIANTE

1. Abitanti previsti nelle zone d'espansione	227
2. Abitanti previsti in regime di flessibilità	19
3. Ulteriore previsione strategica di incremento abitanti nel ventennio	226
4. Abitanti previsti al 2017	4.005
5. Volume lordo stanza m ³	180
6. Numero di nuove stanze	455
7. Numero di nuovi alloggi	86
8. Indice di affollamento previsto	0,5

7. VALUTAZIONE D'INCIDENZA

Il territorio comunale è interessato da siti d'importanza comunitaria, le cui schede riportanti le caratteristiche paesistiche, naturalistiche ed ecologiche, sono allegate in calce.

Siti di importanza comunitaria (SIC) e zone di protezione speciale

a) presenti nel territorio comunale

1. Palude Moretto – IT3320027 (29 Ha in comune di Castions)
2. Palude Selvòte – IT3320028
3. Bosco Boscàt – IT3320033

b) presenti nei territori comunali confinanti:

1. Palude Moretto – IT3320027 (area in comune di Talmassons)
2. Risorgive dello Stella – IT3320026 (Bertiolo, Codroipo, Rivignano, Talmassons)
3. Boschi di Muzzana – IT3320034 (Muzzana)
4. Laguna di Marano e Grado– IT3320037 (Carlino, Muzzana, Pocenia)
5. Paludi di Gonars (Gonars e Porpetto);
6. Paludi di Porpetto (Porpetto);
7. Bosco Sacile (Carlino)

La presenza dei SIC richiede di esprimersi circa la necessità di procedere alla valutazione d'incidenza. Con deliberazione n. 2600 del 18/04/2002 la giunta Regionale ha disposto l'estensione della valutazione d'incidenza, oltre che ai progetti, anche agli strumenti di pianificazione. Successivamente. Con altra deliberazione, del 18 luglio 2002 n. 2600, integrata con modifiche dalla successiva n. 2837 del 25 ottobre 2004, ha emanato gli indirizzi applicativi in materia di valutazione d'incidenza. Tali indirizzi richiamano l'allegato G del DPR 357/1997 dove si prescrivono i contenuti della relazione per la valutazione di incidenza di piani e progetti e stabilisce che *“la valutazione d'incidenza deve essere acquisita dal Comune prima dell'adozione del Piano”*.

“Le caratteristiche dei piani e progetti debbono essere descritte con riferimento, in particolare:

- alle tipologie delle azioni e/o opere;
- alle dimensioni e/o ambito di riferimento;
- alla complementarietà con altri piani e/o progetti;
- all'uso delle risorse naturali;
- alla produzione di rifiuti;
- all'inquinamento e disturbi ambientali;
- al rischio di incidenti per quanto riguarda, le sostanze e le tecnologie utilizzate.”

In merito ai contenuti di tutela dei SIC in relazione con gli adempimenti richiesti per la valutazione d'incidenza, si riportano le schede relative ai siti interessati.

Nel merito, i contenuti della relazione per la valutazione d'incidenza di piani e progetti sono:

1. Caratteristiche di piani e progetti

Devono essere descritte in rapporto a:

- Identificazione e localizzazione del sito;
- Habitat;
- Qualità e suddivisione habitat;
- Specie;
- Qualità e importanza.

2. Area vasta di influenza di piani e progetti:

devono essere descritte con riferimento al sistema ambientale, considerando le componenti abiotiche, biotiche e le connessioni ecologiche
le interferenze si devono rappresentare almeno su cartografia Corine Land Cover 1/100.000.

Il metodo adottato per la valutazione preventiva

La tipologia degli elementi che costituiscono il piano urbanistico generale comunale si possono praticamente ricondurre alle Zone, che sono aree caratterizzate da un'omogenea previsione di destinazione d'uso e dai parametri edilizi con cui questa destinazione può esprimersi.

Le reti stradali e tecnologiche si possono anch'esse ricondurre ad una particolare espressione di zona, salvo che in taluni casi le reti si possono anche sovrapporre con propria autonomia funzionale alle altre zone.

Gli effetti di perturbazione che le previsioni di una variante al piano urbanistico generale possono produrre sul territorio si devono dedurre dalle possibili attività che ogni zona variata ammette e dall'inquinamento ambientale che ne può conseguire e trasferirsi sui SIC. Tale valutazione ha carattere generale e non può entrare nel dettaglio di ogni caso in sé, particolarità che si dovrà valutare successivamente, in sede di progetto edilizio, compresa la valutazione dell'impatto del cantiere.

Per la caratteristica propria delle reti, si devono considerare anche le conseguenze provocate dall'effetto barriera di talune, come strade e canali, sull'intero territorio, ma il problema si deve rimandare alla fase del progetto per le eventuali opere di mitigazione. Altrettanto vale per tutti quegli eventi particolari che pur propri di certi insediamenti, assumono carattere eccezionale e come tali vanno puntualmente valutati. Esempio: i fuochi artificiali.

Anche gli effetti indotti dalla presenza di un insediamento, come per esempio l'inquinamento dell'ecosistema locale provocato dalla diffusione di flora esotica o di fauna domestica, meritano una valutazione solo nell'ipotesi di costituire un nuovo insediamento, non nel caso di modificare le previsioni di quello esistente.

È sottinteso che la valutazione che segue è riferita alle decisioni che appartengono all'autorità amministrativa del Comune e comunque per le scelte che avvengono all'interno del territorio comunale. L'eventuale richiamo di infrastrutture di competenza altra si farà solo qualora al piano comunale venga richiesto di precisare sul proprio territorio una previsione sovraordinata di carattere generale.

La valutazione preventiva dell'incidenza delle scelte di piano sui SIC equivale alla simulazione degli effetti futuri, con domande che traducono in forma scientifica (vero/falso) o argomentativa (convincente/non convincente) gli effetti stessi rispetto alle varie zone.

Nel caso nostro, non risultano disponibili dati per esprimere un parere scientifico (vero/falso). Si adotta quindi la forma meno oggettiva ma più praticabile (e tuttavia, nel caso in questione, largamente sufficiente), del modello argomentativo: convincente/non convincente.

Preliminare a questa operazione è la descrizione degli elementi che producono disturbo ambientale, riferiti alle zone, disturbo inteso come l'incidenza negativa sul sito interessato. La misura con cui si fissa il limite oltre il quale non c'è più disturbo, basandosi sull'esperienza corrente, si esprime con una distanza in metri.

La tabella che segue riporta il riferimento a tutte le zone presenti nel PRGC vigente, con in evidenza (grassetto) quelle ampliate in modo significativo ai fini dell'incidenza o introdotte.

Zona	Perturbazione ambientale Cause	Fino a m
A Di nucleo tipico storico	Disturbo provocato dall'insediamento urbano a bassa densità:	
B Di completamento	- rumore di normale vita quotidiana in ambito urbano	50
C Di espansione	- illuminazione notturna urbana	100
	- presenza di persone	50
	- traffico di autoveicoli	100
	- impatti temporanei di cantiere	100
	Distanza massima	100
D Industriale/Commerciale all'ingrosso	Considerando che per questa zona è consentita una localizzazione a 200 m dalla zona residenziale, si ritiene che la distanza entro cui si esaurisce la sua perturbazione può essere questa più quella attribuita alle categorie dell'insediamento urbano.	
	Distanza massima	300
D4 di cava	Il disturbo immediato e corrente è dato dal rumore dell'attività in corso, dall'espandersi delle polverulente e, intaccando la falda, dall'eventuale trasferimento a valle di sostanze inquinanti, che possono riemergere negli specchi lacuali dei SIC. In rapporto al piano si considera:	
	Idem come per la zona industriale	300
E Agricola	Gli elementi di disturbo che possono prodursi nelle zone agricole sono di due specie, conseguenti alle normali attività ammesse (lavorazioni meccaniche, trattamenti, allevamenti dove ammessi) e derivanti dai progetti di sistemazione agraria. La prima riguarda il piano, la seconda i progetti futuri.	
E4 - di interesse agricolo paesaggistico	- lavorazioni	50
E5 - di preminente interesse agr.	- allevamenti	50
E6 - di interesse agricolo	- residenza rurale	50
	Distanza massima	50
Edifici a libera localizzazione (Idem zona D2)		
	Distanza massima	300
F Di tutela ambientale	Non produce disturbo	
G Ricettivo complementare		
H Commerciale		
O Mista		
S Per servizi e attrezz. collettive		
S.1 Speciale socio-assistenziale		
V Di verde privato		
	Idem come per l'insediamento urbano	100
Strada extraurbana	Non previste variazioni	
Strada rurale	Non previste variazioni	
Collettore fognatura	Non previste variazioni	
Dorsale acquedotto	Non previste variazioni	
Dorsale telecomunicazioni	Non previste variazioni	
Linea Bassa tensione	Non previste variazioni	
Linea Media tensione	Non previste variazioni	
Linea Alta Tensione	Non previste variazioni	

Condotta Gas

Non previste variazioni

Conclusioni.

Osservando le distanze entro cui si esauriscono gli effetti di disturbo provocati dalla zonizzazione in variante, si nota che esse non consentono mai di raggiungere le aree dei SIC. Pertanto, come del resto era largamente prevedibile, in considerazione dei contenuti della variante, non si ritiene necessaria la procedura di valutazione d'incidenza, né rispetto ai SIC localizzati entro, né rispetto a quelli esterni al territorio comunale.

8. BENI CULTURALI E PAESAGGIO

Beni culturali DLgs 42/2004 – Parte Seconda

La Variante n. 10 non interessa beni compresi nella parte seconda del DLgs 42/2004.

Paesaggio DLgs 42/2004 – Parte Terza

La Variante n. 10 comporta previsioni che ricadono nelle fasce di rispetto di cui alla parte terza del DLgs 42/2004 e che sono le seguenti riportate in grassetto:

1. Zona S 5a per la parte in condotta interrata Rio del Lago a sud Via Zorutti e fino al Vicolo Ristori

Riguarda l'origine nord del corso d'acqua n. 482 “**del lago**”, come è la dicitura nella cartografia regionale, il cui numero corrisponde nell'elenco regionale con il “**fiume Urian**” a cui, tuttavia, si attribuisce il territorio del comune di Carlino.

Si tratta della presa d'atto di una situazione tombinata, consolidata da anni, che consente interventi per attrezzare l'area a pista ciclabile (superficie: 126 m²).

2. Eliminata

3. Ex lottizzazione Ellero in zona B1 morfologica in Via Ellero

4. Ex lottizzazione Dorigo in zona B1 morfologica in Via Udine e Via Marconi

5. Eliminata

6. Da zona E5.3 a zona V1 verde privato in Vicolo Joppi

L'origine del vincolo è determinata dalla ex cava Comand. La previsione non comporta effetti di sorta rispetto al paesaggio da tutelare, trattandosi di una porzione di territorio su cui sono ammessi solo minimi interventi edilizi (superficie: 1419 m²).

7. Da zona V1 a zona B1 in Via Marinoni a Morsano

8. Ripartizione del comparto ex cava Putelli in due comparti

L'origine del vincolo è la stessa ex cava Puntelli. Non comporta nuove destinazioni d'uso, limitandosi a consentire la suddivisione del comparto soggetto a piano particolareggiato, in due sub-comparti senza modifica delle norme tecniche.

9. Da zona B1 a zona V1 in Via D'Aronco

10. Da zona E6 a zona S.1 per insediamento socio sanitario assistenziale a nord della strada regionale n. 252 di Palmanova

11. Da zona E5 a zona B2 in Vicolo Stellini a Morsano

12. Da zona C a zona V1 (3135 m²); da zona C a zona B1; da zona C a B2 in area Bradoneschia (1453 m²)

L'origine del vincolo è determinata dall'ex cava Comand. Non vi sono modifiche tali da produrre influenze di sorta rispetto al paesaggio da tutelare, Viene ridotta l'area residenziale e incrementata quella a verde privato non insediabile.

13. Da zona E5 a zona B2 in Via Ronchis

14. Da zona E5 a zona B2 in Via Slataper

15. Da zona S 5c a zona B1 in Via G. Da Udine

La fonte del vincolo è data dalla ex cava Comand. La nuova destinazione integra l'area già destinata a residenziale, dalla parte opposta alla fonte del vincolo (1898 m²).

16. Da zona B1 a zona V1 e da zona E5 a zona B1 in Via Gorizia a Morsano

17. Da zona E5 a zona B2, da zona E5 a zona V1, da zona B2 a zona V1

18. Da zona E6 a zona E6.1

19. Da zona C a zona B1

La fonte del vincolo è la ex cava Comand. La previsione modifica la destinazione di zona C in altra comunque residenziale, aggregandosi a zona B1 già presente (1474 m²).

20. Da zona A a zona A0

21. Da A a A0.1

22. Da zona D2/H2 (260 m²), zona G4 (1535 m²), zona H3 (377 m²), zona E5 (24 m²) a Strada regionale 252/353 (2196 m²)

La fonte del vincolo è la ex cava Comand. La previsione riguarda l'allargamento della sede stradale per ristrutturare l'incrocio tra le strade regionali 252 di Palmanova (Napoleonica) e 353 di Latisana, in seguito al progetto preliminare approvato con Delibera della Giunta Regionale. Comporta effetti irrilevanti rispetto alla sorgente del vincolo.

23. Da zona S 4a a zona A0.

24. La modifica delle linee di struttura della viabilità nei comparti di zona C in località Bradoneschia non hanno riflessi sul vincolo paesaggistico determinato dalla ex cava Comand.

25. Fascia di rispetto terza corsia A4

Interessa il corso canale del Cormôr. La previsione non appartiene a questa variante che si limita ad acquisirla nella cartografia.

26. Vincolo piano stralcio torrente Cormôr

Ricade parzialmente nell'area protetta dei 150 m dal torrente. La previsione non appartiene a questa variante che si limita ad acquisirla nella cartografia.

27. Adeguamento cartografico nuova sede stradale "Venchiaret".

L'origine del vincolo è determinato dalla roggia Raffeletto. La nuova sede stradale è stata approvata con altra variante precedente. La presente variante adegua l'esatta consistenza nella cartografia.

28. Da Zona D2/H2 – industriale/commerciale di interesse comunale a Zona E5 - di preminente interesse agricolo.

29. Introduzione della zona G1 – Centro golfistico internazionale

Recepimento grafico della Variante 11/2013

9. ALLEGATI

a) nel testo

DICHIARAZIONE beni culturali e paesaggio (pag 56)

MODIFICHE OBIETTIVI, STRATEGIE E LIMITI DI FLESSIBILITÀ (pag 57)

MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA (pag 59)

MODIFICA ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE (pag 61)

b) fuori testo

TAVOLA	0	STRATEGIE DI PIANO	Scala	1/10.000
TAVOLA	1	ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE – NORD	Scala	1/ 6.000
TAVOLA	2	ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE – SUD	Scala	1/ 6.000
TAVOLA	3	ZONIZZAZIONE INSEDIAMENTI – OVEST	Scala	1/ 3.000
TAVOLA	4	ZONIZZAZIONE INSEDIAMENTI – EST	Scala	1/ 3.000
TAVOLA	5	VINCOLI AMBIENTALI - ESTRATTI	Scala	1/ 6.000
TAVOLA	3.1	ZONA A0 - CAPOLUOGO	Scala	1/1.000
TAVOLA	4.1	ZONA A0 – MORSANO	Scala	1/1.000
TAVOLA	6	MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE	Scala	1/ 6.000

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI CASTIONS DI STRADA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE 10

DICHIARAZIONE

Il sottoscritto Livio Comuzzi urbanista

DICHIARA

che la Variante 10 del Comune di Castions di Strada:

non interessa beni monumentali soggetti alla Parte Seconda (beni culturali) e interessa
beni paesaggistici soggetti alla Parte Terza del Decreto Legislativo n. 42/2004, successive
modifiche e integrazioni

Udine, lì

Livio Comuzzi urbanista

PRGC CASTIONS DI STRADA VARIANTE N. 10

MODIFICHE

OBIETTIVI

STRATEGIE

LIMITI DI FLESSIBILITÀ

Legenda delle variazioni

Sfondo: parti eliminate
Carattere grassetto: testo introdotto

VARIAZIONE n. 1 – All’ambito territoriale dei NUCLEI TIPICI STORICI, si portano le seguenti modifiche:

1. NUCLEI TIPICI STORICI

1.1. Obiettivi:

1. Tutela, recupero e riqualificazione.
2. Valorizzazione del ruolo residenziale

1.2. Strategie:

1. Conservazione e sviluppo controllato di struttura urbanistica e morfologia edilizia.
2. Classificazione di parti più significative di Castions e di Morsano con zona A.
3. Incentivazione di interventi per recupero e adeguamento di patrimonio edilizio esistente, preminentemente mediante previsioni per indici costruttivi.
4. Mantenimento di funzione prevalente residenziale o di servizio.
5. *Nucleo tipico storico* corrisponde preminentemente a zona A, e a altre connesse.
6. **L’esigenza del doppio livello di panificazione è opportuna solo in casi complessi, dove è richiesto di acquisire aree per attrezzature pubbliche..**

1.3. Limiti di flessibilità:

1. La zona A:
 - a) è riducibile del 2% complessivamente, per:
 - 1) parti costituenti pertinenza di insediamenti esistenti classificati diversamente prive di specifico interesse storico artistico o di pregio ambientale;
 - 2) inserimento di previsioni per servizi ed attrezzature collettive e viabilità;
 - b) è incrementabile, del 4% complessivamente, per parti di territorio aventi interesse storico-artistico, documentale o ambientale, o per parti a quelle circostanti e complementari, salvo rispetto di limiti generali per zone residenziali previsti al capitolo 2.

2. Le destinazioni d'uso di zona A sono modificabili per escludere o limitare opere diverse da residenza.
3. Le attività commerciali al minuto:
 - a) rispettino una superficie di vendita massima di m² 400;
 - b) rispettino per parcheggi il sistema dei fronti strada e delle corti.
4. Le disposizioni particolari per la formazione di Prp di zona A non sono modificabili.
5. **È ammessa la riclassificazione degli interventi sugli edifici qualora si verifichino situazioni oggettive che modificano le condizioni della precedente classificazione..**

VARIAZIONE n. 2 – Introduzione dell'ambito territoriale dei SERVIZI SANITARI SOCIO ASSISTENZIALI

3/A. SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE.

3.1. Obiettivi:

1. **Costituzione di servizi socio-sanitari a gestione privata per la popolazione residente e non residente.**

3.2. Strategie:

1. **Localizzazione di servizi in aree già dotate delle infrastrutture viarie e in ambiti edificati da recuperare**
2. **Attuazione di iniziativa privata.**
3. **Servizio e attrezzatura collettiva corrisponde a zona S.1.**

3.3. Limiti di flessibilità:

1. **La zona S.1 è incrementabile del 10% complessivamente**
2. **Le destinazioni d'uso di zona S sono modificabili per inserire opere pubbliche complementari e compatibili.**
3. **Le disposizioni particolari di zona S.1 sono modificabili per necessità funzionale, miglioramento ambientale o adeguamento a stato dei luoghi.**

PRGC CASTIONS DI STRADA VARIANTE N. 10

MODIFICHE

ALLA CARTOGRAFIA

(Riferimento alla tavola Variazioni)

1. Zona 5a per la parte in condotta interrata Rio del Lago a sud Via Zorutti e fino al Vicolo Ristori
2. Eliminata
3. Ex lottizzazione Ellero in zona B1 morfologica in Via Ellero
4. Ex lottizzazione Dorigo in zona B1 morfologica in Via Udine e Via Marconi
5. Eliminata
6. Da zona E5.3 a zona V1 verde privato in Vicolo Joppi
7. Da zona V1 a zona B1 in Via Marinoni a Morsano
8. Ripartizione del comparto ex cava Putelli in due comparti
9. Da zona B1 a zona V1 in Via D'Aronco
10. Da zona E6 a zona S.1 per insediamento socio sanitario assistenziale a nord della strada regionale n. 252 di Palmanova
11. Da zona E5 a zona B2 in Vicolo Stellini a Morsano
12. Da zona C a zona V1; da zona C a zona B1: da zona C a B2 in area Bradoneschia
13. Da zona E5 a zona B2 in Via Ronchis
14. Da zona E5 a zona B2 in Via Slataper
15. Da zona S 5c a zona B1 in Via G. Da Udine
16. Da zona B1 a zona V1 e da zona E5 a zona B1 in Via Gorizia a Morsano
17. Da zona E5 a zona B2, da zona E5 a zona V1, da zona B2 a zona V1
18. Da zona E6 a zona E6.1
19. Da zona C a zona B1
20. Da zona A a zona A0
21. Da A a A0.1
22. Da zona D2/H2, zona G4, zona H3, zona E5 a Strada regionale 252/353
23. Da zona S4 a zona A0
24. Modifica della linea di struttura della viabilità nei due comparti di zona C n. 2 e n. 3 in località Bradoneschia
25. Fascia di rispetto terza corsia A4
26. Vincolo Piano Stralcio torrente Cormôr
27. Adeguamento cartografico della nuova sede stradale "Venchiaret"
28. Da Zona D2/H2 – industriale/commerciale a Zona E5 - di preminente interesse agricolo
29. Introduzione della zona G1 – Centro golfistico internazionale. Recepimento grafico Variante 11/2013

PRGC CASTIONS DI STRADA VARIANTE N. 10

MODIFICHE

ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Legenda delle variazioni

Sfondo: parti eliminate

Carattere grassetto: testo introdotto per integrare il testo vigente dell'articolo

VARIAZIONE N. 1 – All'Art. 5. Zone B – Di completamento, si modifica B) Opere e Indici, come segue:

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

a) rapporto di copertura per opere aventi o assunti una destinazione d'uso di cui a sezione A), comma 1:

1) in zona B0: 0,50;

2) in zona B1 e B2: 0,30. **In caso di lotto saturo alla data di adozione della variante il rapporto può raggiungere 0,50;**

b) indice di fabbricabilità fondiaria per opere aventi o assunti una destinazione d'uso di cui a sezione A), comma 1:

1) in zona B0: m^3/m^2 1, o esistente + 200 m^3 /unità funzionale;

2) in zona B1: m^3/m^2 0,8, o esistente + 200 m^3 /unità funzionale. **In caso di lotto saturo alla data di adozione della variante l'indice può raggiungere 1 m^3/m^2 ;**

3) in zona B2

3.1) in genere: esistente + 200 m^3 /unità funzionale;

3.2) per unità funzionale residenziale esistente di volume inferiore a m^3 300: esistente + differenza fino a m^3 500, senza aumento di numero di unità immobiliari;

c) distanza da strada: m 5, o pari a esistente se inferiore;

d) distanza da confine: m 5, o pari a esistente se inferiore.

E' ammessa la costruzione a confine con il consenso del confinante espresso nelle forme di legge. In assenza del consenso del confinante è ammessa la costruzione a confine solo per fabbricati accessori dell'abitazione (o di attività compatibili con la residenza), nei seguenti due casi:

1) con superficie coperta massima fino a m^2 30 e con altezza massima sul confine di m 3;

l'estensione lungo il confine non può eccedere i m 6;

2) in misura pari all'altezza e all'estensione dell'edificio **o del muro** già **presenti** **presente** sul confine.

e) distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m 10;

f) altezza:

1) in zona B0: tre piani con massimo m 9,00, o pari a esistente se superiore;

2) nelle zone B1 e B2: m 7,50 **o pari a esistente se superiore.**

VARIAZIONE N. 2 – ELIMINATA

VARIAZIONE N. 3 – All'Art. 5. Zone B – Di completamento si introduce:

5. Ambito 5 (Via Ellero)

Rapporto di copertura Indice di fabbricabilità	Non superiore a 0.25 non superiore a 1,1 mc/mq
Altezza massima degli edifici	6.50 m
Distanza minima dalle strade a doppio senso	7.50 m
Distanza minima dall'asse canali irrigui	5.00 m
Tipologia edilizia	coperture a falde inclinate con manto in tegole curve;
Non ammessa la costruzione a confine	
Recinti:	
a) Su strada muri con finitura omogenea ed altezza di m 1,30;	
b) Rispetto ai canali irrigui, distanza pari a 5 m dall'asse del canale	

VARIAZIONE N. 4 – All'Art. 5. Zone B – Di completamento si introduce:

6. Ambito 6 (Dorigo)

Rapporto di copertura Indice di fabbricabilità	Non superiore a 0.25 non superiore a 1,1 mc/mq
Altezza massima degli edifici	6.50 m
Distanza minima tra edifici	10.00 m
Distanza minima dal canale Ledra	10.00 m
Distanza minima da strade e parcheggi	7.50 m
Distanza minima da verde di quartiere	5.00 m
Destinazioni d'uso	
6.1 – escluso attività commerciali e artigianali	
6.2 – idem come in A.1	
Non ammessa la costruzione a confine	

VARIAZIONE N. 5

Eliminata

VARIAZIONE N. 6 – All'Art. 10. Zona E – Agricole B) Opere e indici, 2ter, si modifica come segue:

2ter) Opere per strutture aziendali agricole che svolgono la funzione di fattoria didattica e di fattoria didattica e sociale.

1. Per Fattorie didattiche e **sociali** si intendono le aziende agricole che, oltre all'attività produttiva, sono strutturate per svolgere attività divulgativa ed informativa rivolta, in particolare,

alle scuole (L.R. 18/2004 articolo 23) e per fornire accoglienza anche per lo svolgersi di **co-terapie come quelle con l'ausilio degli animali**. Le fattorie didattiche e sociali sono ammesse nelle zone E5 ed E6, **oltre a quanto eventualmente specificato per altre zone**.

2. le opere rispettano gli indici previsti al precedente punto 2) con la seguente integrazione: la distanza di allevamento zootecnico di consistenza fino a 20 Uba, distanza non ulteriormente riducibile, è la seguente:

1) da zone A, B, C, D2, G, H e S esclusa S6: non minore di m 75.

2) da abitazione estranea: m 3,75 x numero di Uba con minimo di 50 m.

3. l'area occupata dalla fattoria didattica e sociale deve essere dotata di adeguati spazi per consentire l'accoglienza degli ospiti e il parcheggio dei mezzi provenienti dall'esterno, **secondo le disposizioni vigenti**.

I parcheggi devono essere alberati con specie locali e avere pavimentazione in materiale drenante.

Per le volumetrie edilizie richieste per allestire le Fattorie didattiche e sociali non valgono le limitazioni stabilite per l'imprenditore agricolo non a titolo principale di cui al precedente comma 2bis).

VARIAZIONE N. 7 – Si introduce il seguente art 16bis:

Art. 16bis. Zona S speciale - per insediamento socio sanitario assistenziale.

3. In questa zona è ammessa la destinazione socio-sanitaria-assistenziale per l'esercizio di attività motorie e ricreative con finalità socio sanitarie assistenziali, tra cui la pet therapy.

4. L'attuazione della zona è soggetta alla predisposizione di un piano particolareggiato di iniziativa privata, dove si devono specificare tutte le caratteristiche edilizie, economiche e socio-sanitarie riguardanti l'insediamento, entro i limiti seguenti:

f) Ai fini della destinazione ammessa, l'attrezzatura può essere predisposta per ospitare un massimo di 30 persone, oltre agli addetti al servizio.

g) numero di posti letto per ospiti temporaneamente residenti non superiore a 10;

h) consistenza UBA non superiore a 20 capi per le attività di pet therapy ovvero per consentire attività svolte con l'ausilio di animali (AAA) o terapie effettuate con l'ausilio di animali (TAA), secondo le norme regionali vigenti in materia;

i) la destinazione ammessa comprende uffici amministrativi, ambulatori, attrezzature quali palestre, laboratori didattici, piscine, mense, ecc;

j) è ammesso l'alloggio del custode che non può superare 600 m³ e dev'essere integrato nel corpo degli edifici socio sanitari.

3. Le opere rispettano gli indici seguenti:

a) rapporto di copertura: 0,20;

c) distanza da strada:

1) statale 252 napoleonica: m 40;

2) comunale: m 10 o pari all'esistente;

b) distanza da confine:

1) in genere: m 5, o pari a esistente se inferiore;

2) per ricovero animali: m 10;

c) distanza di ricovero animali:

1) da zone A, B, C, D2, G, H e S esclusa S6: non minore di m 75.

2) da abitazione estranea: m 3,75 x numero di Uba con minimo di 50 m.

d) altezza: m 8 o pari a esistente se superiore;

e) superficie per parcheggio, privato, minima:

1) abitazione custode: idem come zona B;

1) stanziale: 1 posto auto/2 addetti;

2) di relazione: di Su: 30%;

f) superficie a verde non produttivo agricolo in misura non inferiore al 50% della superficie totale dell'area;

4. Disposizioni particolari da rispettare:

a) connessioni alle reti di urbanizzazione primaria comunale o dotazione autonoma delle stesse opere di urbanizzazione primaria;

b) adeguamento dell'accesso dalla strada regionale 252 di Palmanova secondo le disposizioni dell'ente regionale competente;

b) attrezzatura per la raccolta e lo smaltimento delle immondizie e dei reflui zootecnici;

c) parcheggi alberati con specie locali e avere pavimentazione in materiale drenante;

d) caratteristiche tipologiche degli edifici in armonia con il paesaggio agrario, escludendo le superfici specchianti.

VARIAZIONE N. 8 – All'Art. 10. Zona E – Agricole A) Previsioni per zone, si aggiunge il seguente punto 4) come segue:

4) Zona E6.1 - di interesse agricolo (ex cava).

1. Valgono le condizioni previste dalla zona E6 con le seguenti integrazioni:

- comprende terreni agrari ottenuti rimodellando e integrando il fondo della cava, depressi rispetto al naturale piano di campagna di circa 4 m;

- per tutti gli interventi edilizi ammissibili nella zona E6 è richiesto che, per l'area necessaria a realizzare gli interventi edilizi, venga ripristinato l'originale piano di campagna.

VARIAZIONE N. 9 – All'art 17 Zone V – Di Verde privato, B) Indici, 1) si modifica la lettera d) come segue:

d) distanza da confine:

1) in genere m 5; è ammessa la costruzione a confine con il consenso del confinante espresso nelle forme di legge. In assenza del consenso del confinante è ammessa la costruzione a confine con una lunghezza sul confine fino a m 6 e altezza massima, sempre sul confine, di m 3. In caso di demolizione e costruzione, restano salvi i diritti acquisiti che riconoscono estensioni e altezze maggiori.

VARIAZIONE N. 10 – L'art 4. Zone A0 – Di nucleo tipico storico viene sostituito dal seguente:

Art. 4. Zone A0 - Di nucleo tipico storico

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

a) residenziale;

b) artigianale di servizio residenziale;

c) alberghiera e agrituristica;

d) direzionale;

e) commerciale al minuto, escluso esercizio di Sv superiore a mq. 400;

f) opera di interesse pubblico connessa con destinazioni di cui a lettere precedenti.

2. Le destinazioni d'uso esistenti non previste al comma 1 possono essere mantenute, salvo applicazione di Rd 1265/1934, articoli 216 e 217, per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, e salvo quanto previsto al comma 3.

3. In caso di costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività sono vietati usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio residenziale.

B) Indici.

1. In restauro e conservazione tipologica l'altezza degli edifici non può superare la preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di carattere storico-artistico o di pregio ambientale.

2. In ristrutturazione, integrazione e nuova costruzione l'altezza media di edifici non può superare l'altezza degli edifici di carattere storico-artistico e di pregio ambientale circostanti, e la distanza da edifici di carattere storico-artistico circostanti non può essere inferiore a quella intercorrente tra volumi esistenti.

3. Ampliamento e sopraelevazione rispettano l'indice di fabbricabilità fondiaria di 3 mc/mq, o esistente + 200 mc/unità funzionale. I 200 mc in aggiunta all'esistente si devono impiegare con ampliamento o sopraelevazione dell'edificio

4. La nuova costruzione rispetta l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2 mc/mq

5. Le opere esistenti destinate a usi non previsti in sezione A0), comma 1 ad esclusione delle attività artigianali, possono essere recuperate e integrate fino al 10% di volume e 10% di superficie coperta per ogni unità funzionale, ma di volume non oltre la misura ottenibile in applicazione di comma 3, purché non sia aumentata la superficie per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio residenziale.

6. Le opere sono dotate della superficie per parcheggio privato, per nuova costruzione o ricostruzione, salvo norma diversa, nel lotto o fino a distanza di m 200 di percorso, minima seguente:

a) stanziale: 1 mq/10 mc;

b) di relazione:

1) di albergo e agriturismo: 1 posto auto / 2 utenti;

2) di Su artigianale di servizio residenziale: 30%;

3) di Su direzionale: 80%;

4) di Sv commerciale al minuto: 30%;

5) di Su di opera di interesse pubblico: 80%.

7. Per i nuovi edifici costruiti su lotti liberi o ricostruiti a seguito di demolizione e nel caso di sopraelevazioni non saranno consentite altezze superiori a 9,50 m, fermo restando quanto stabilito al precedente punto 2.

8. Per gli edifici costruiti su lotti liberi, il distacco dai confini non potrà essere inferiore a 5 m. Qualora segnalati devono essere rispettati gli allineamenti obbligatori.

9. Per le nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni dev'essere rispettata la distanza minima di 10 m da pareti finestrate; per le altre distanze valgono le disposizioni del codice civile.

10. Nel caso di nuova edificazione su lotti inedificati situati lungo allineamenti preesistenti, è fatto obbligo mantenere gli stessi anche in deroga alle distanze previste. Nelle eventualità di demolizioni e successive ricostruzioni in sito, sono consentiti, nei casi di comprovata necessità, distacchi dai confini stradali, laterali e posteriori anche in deroga a quelli fissati nel presente

articolo, purché non inferiori a quelli verificati per la edificazione preesistente all'atto della adozione del PRGC.

11. Sui confini laterali e posteriori sono ammesse recinzioni in muratura, cancellate, reti, siepi sino all'altezza massima di 2 m. Dove già esistenti possono essere ristrutturati ovvero ricostruiti muri di altezza superiore ai limiti suddetti.

12. Sul fronte strada le recinzioni dovranno adeguarsi a quelle contermini esistenti, anche come tipologia di cancellate; in caso di mancanza è ammessa una recinzione in muratura dell'altezza massima di 1,50 m, con eventuale cancellata, ringhiera, o siepe sino all'altezza di 2 m. Dove già esistenti, possono essere ristrutturati ovvero ricostruiti muri di altezza superiore ai limiti suddetti. I limiti di altezza sopra riportati possono essere derogati solo per la realizzazione di eventuali strutture a sostegno della copertura degli ingressi carrai e pedonali.

13. per quanto riguarda gli edifici esistenti, vale la loro condizione reale, cioè quella che risulta dal rilievo dello stato di fatto e l'appartenenza alla zona.

C) Disciplina degli interventi.

1. Il PRGC classifica gli immobili e prevede un'articolazione degli interventi secondo le sottozone A1, A2, A3, A4, A5, A6 e A7 di cui ad art. 3, comma 1, come segue:

A1: edifici o complessi di carattere storico- artistico o di particolare pregio ambientale;

A2: edifici o complessi di interesse documentale particolarmente rappresentativi di tipologie storiche locali;

A3: edifici o complessi tipici storici, alterati o recenti, privi singolarmente di specifico interesse;

A4: edifici generalmente di limitata consistenza incompatibili per caratteristiche con l'edificato circostante, ma suscettibili di ricostruzione con esso coerente;

A5: edifici generalmente di limitata consistenza incompatibili per caratteristiche con l'edificato circostante, e insuscettibili di ricostruzione con esso coerente;

A6: aree libere prive di particolare interesse ambientale suscettibili di edificazione coerente con l'edificato tipico storico circostante;

A7: aree libere di pregio ambientale o necessarie a protezione di edificato di particolare interesse circostante.

Nelle tavole grafiche, le sottozone sono identificate dagli edifici e dall'area scoperta di pertinenza degli edifici stessi. Nelle stesse tavole sono indicate le sottozone, gli interventi compatibili e gli allineamenti obbligatori a cui la costruzione o ricostruzione degli edifici deve attenersi. I tipi d'intervento ammessi sono i seguenti.

Zona A1 - RESTAURO CONSERVATIVO: sono ammessi interventi volti a conservare o ripristinare, anche con l'eliminazione di superfetazioni, gli edifici di pregio esistenti e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere compatibili. A tal fine i limiti planimetrici, altezze, figura geometrica, aperture, elementi speciali e tipo di finiture degli edifici vengono conservate o ripristinate senza modifiche o aggiunte. Il progetto di restauro dev'essere preceduto da un'analisi filologica dell'edificio.

Ampliamenti e nuove costruzioni sono ammessi per dotazioni di servizi e accessori necessari per adeguamenti di legge, non altrimenti realizzabili.

Zona A2 - CONSERVAZIONE TIPOLOGICA: gli interventi su edifici esistenti sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione della tipologia edilizia originale e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere compatibili, di conservazione ovvero di sostituzione. È ammesso l'ampliamento fino a mq. 80 di superficie coperta e di mc. 200 in deroga agli indici di zona. A tal fine i limiti planimetrici, figura

geometrica, aperture, elementi speciali e tipo di finiture esterne degli edifici saranno mantenute o ripristinate senza modifiche, salvo opere di adeguamento previste dalla legge

Ampliamenti e nuove costruzioni sono ammessi per completamento di edificio o complesso edilizio esistente.

Zona A3 – RISTRUTTURAZIONE: gli interventi sono finalizzati alla ristrutturazione del corpo edilizio mediante un insieme sistematico di opere tali da configurare organismi edilizi in tutto o in parte diversi dagli esistenti, ovvero nuovi organismi, conformi alla tipologia tradizionale. Rientrano fra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli volti alla demolizione e ricostruzione di singoli edifici. Rientrano altresì tra gli interventi di ristrutturazione edilizia quelli che riguardano edifici in parte diroccati, ma di cui sia chiaro e documentabile la consistenza planivolumetrica originaria.

Ampliamenti e nuove costruzioni sono ammessi per saldatura e completamento di tessuto urbanistico esistente

La zona viene distinta in:

A3.1 – non ammette nuove costruzioni isolate in aree libere:

A3.2 – ammette nuove costruzioni isolate in aree libere alle seguenti condizioni:

- d) distanza dai confini di proprietà pari a 5 m ovvero con consenso del confinante;
- e) distanza di 10 m tra pareti finestrate anche se una sola è finestrata;
- f) distanza di m 5 dalla strada o rispettare gli allineamenti obbligati o già presenti in sito.

Zona A4 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE: l'edificio dev'essere abbattuto e facoltativamente ricostruito della quantità di volume massima preesistente, con le sole destinazioni previste per i nuovi edifici e con la piena applicazione degli indici e parametri e tipologia previsti per la zona A0, rispettando gli allineamenti fissati.

Sono comunque riconosciuti in questa categoria tutti i corpi edilizi precari, gabinetti, accessori e ricoveri di animali presenti nella zona A0.

Ampliamenti e nuove costruzioni sono ammessi per saldatura e completamento di tessuto urbanistico

Zona A6 - LIBERA EDIFICABILE è possibile intervenire con nuova edificazione secondo gli indici, parametri, tipologia e usi indicati per le zone A0. La nuova edificazione è sempre finalizzata a completare il tessuto urbanistico della zona A0 di cui rispetta impostazione e tipologia.

Zona A7 - LIBERE INEDIFICABILI è fatto esplicito divieto di interventi volti alla nuova costruzione di organismi edilizi anche se provvisori e di volume contenuto. In tali zone si potrà procedere solo a lavori di miglioramento delle aree libere con piantagioni di alberi autoctoni o acclimatati comunque storicamente confermati ed eventuali lastricature che interessino una percentuale non superiore al 50% della superficie libera. Le pavimentazioni potranno essere realizzate con materiali compatibili con l'ambiente, a prevalenza verde, il che esclude l'uso dell'asfalto o di materiali cementizi, anche prefabbricati. I materiali ammessi saranno la pietra naturale e i ciottoli.

Gli edifici identificati in cartografia in modo non esatto o incompleto mantengono la classificazione per tipo d'intervento nella loro consistenza reale. Nel caso di corpi edilizi mancanti, vale l'appartenenza alla zona che identifica la categoria d'intervento.

Non costituiscono elementi strutturali i piccoli edifici accessori distribuiti nei cortili o aventi caratteristiche di precarietà, che pertanto possono motivatamente essere demoliti e non ricostruiti. La loro superficie coperta e il loro volume possono essere usati per ampliamento e sopraelevazione.

D) Criteri progettuali ed esecutivi da adottare per tutti gli edifici nelle zone A.0.

Tutti gli interventi edilizi devono uniformarsi ai caratteri architettonici tradizionali, tipici delle zone A0 di seguito precisati, esemplificati in via indicativa dagli edifici segnalati in cartografia come soggetti a *restauro conservativo e conservazione tipologica*, senza tenere conto di eventuali caratterizzazioni particolari e aggiunte recenti:

- 30) i volumi edilizi devono essere semplici e lineari, con tetti a falde e manto in tegole curve (*coppi*), provvisti degli sporti di gronda coronati da grondaie aventi forma ed ampiezza tradizionali, solo in casi particolari, giustificati dalla particolarità del corpo edilizio, superiori a m 1,20; sono vietate le coperture piane anche per gli edifici accessori, salvo piccole porzioni aggiunte al corpo principale non fronteggianti aree pubbliche;
- 31) di regola l'edificio principale dev'essere composto da due piani fuori terra con l'aggiunta della soffitta (*l'originario granaio*), che, qualora ricorrano le condizioni geometriche, può costituire il terzo piano abitabile;
- 32) Gli accessi carrai esistenti saranno conservati nella loro posizione e consistenza; gli elementi dei portali saranno conservati o, se necessario, riparati o sostituiti in modo coerente; gli archi a sesto ribassato o policentrici saranno conservati o se necessario ricostruiti con gli stessi materiali;
- 33) per gli edifici posti sul fronte strada é ammessa la riduzione dell'altezza solo per esigenze di adeguamento tipologico;
- 34) l'altezza dei corpi edilizi dev'essere coerente con quella dei corpi circostanti, senza tenere conto delle sovrastrutture prive di valore storico ed ambientale o dal carattere singolarmente eccezionale di questi corpi. Può essere prescritto il sostanziale allineamento della linea di gronda con quella del corpo contiguo, quando risulti necessario per armonizzare l'insieme;
- 35) Va conservata la struttura lignea di copertura o, se necessario, sostituita da altra dello stesso materiale; è comunque obbligatorio realizzare gli sporti di linda in struttura di legno e sottomanto in tavole di cotto, preferibilmente adottando la tipologia con *passafuori* sagomati;
- 36) Le gronde, pluviali, mantovane e scossaline si devono realizzare in lamiera pre-verniciata o rame e devono avere sezione essenziale, nel caso di gronde e pluviali rispettivamente semicircolare e circolare; sono ammessi i pluviali inseriti nella muratura per il piano terra e i terminali in ghisa; i fori devono sostanzialmente rispettare uno schema con allineamento sia orizzontale che verticale.
- 37) le superfici murarie, non conservate in ciottoli a vista, devono essere trattate a intonaco civile liscio o *frattazzato*, naturali o tinteggiate, prive di calcestruzzo lasciato a vista, rivestimenti di ceramica o di altri materiali dissonanti con l'ambiente originario. I colori, preferibilmente limitati alla scala delle terre naturali, si devono applicare (a pennello, rullo o spruzzo) con tinte tenui, per campi coerenti con i corpi edilizi interessati e richiamare la consolidata tradizione locale. Sono esclusi i materiali plastici e le decorazioni che tendono a simulare materiali o loro elaborazioni, come bugnati, lesene, ecc.
- 38) l'impiego di materiali tipici come ciottoli, pietra, mattoni, legno ecc deve corrispondere per tipi e modalità esecutive con quelli comunemente riscontrabili nella tradizione costruttiva locale;
- 39) i fori di porte esterne e finestre dovranno prevedere un taglio prevalentemente verticale, con dimensioni tipiche dei modelli di riferimento, eventualmente contornati in pietra, con ridosso di intonaco o semplicemente con la tinteggiatura, in rapporto all'importanza dell'edificio; se i fori esistenti hanno contorni in pietra, devono essere mantenuti o, se necessario, integrati o sostituiti con altri dello stesso tipo;
- 40) i fori delle vetrine commerciali al piano terra sono tollerati anche se di taglio non verticale, ma si devono coordinare con quelli della facciata, componendo un insieme armonico;
- 41) i serramenti compresi gli oscuri devono essere in legno naturale o tinteggiato a smalti opachi nelle varie gradazioni del verde, marrone o grigio. Sono ammessi anche i serramenti in *pvc* e metallici, purché possiedano requisiti di forma e colore corrispondenti con quelli tradizionali. Sono comunque esclusi l'alluminio naturale e anodizzato, i vetri specchianti e tutte le finiture metallizzate in genere;

- 42) non sono ammesse le persiane avvolgibili; nelle aperture al piano terra, gli eventuali oscuri non devono provocare intralcio al pubblico transito, né durante le manovre di apertura e chiusura, occupare suolo pubblico;
- 43) nelle aperture al piano terra sono ammesse le grate metalliche secondo i modelli della consolidata tradizione locale;
- 44) per le vetrine dei negozi sono ammesse le saracinesche metalliche, del tipo a maglie snodate;
- 45) le finestre previste sul tetto, devono essere disposte complanari con la falda e non interessare quella (o quelle) principale che prospetta sulla via pubblica; sono vietati gli abbaini verso le aree pubbliche;
- 46) i poggioni sono ammessi solo sui fronti interni dei cortili e si devono realizzare con modalità e materiali coerenti con la tradizione costruttiva locale;
- 47) le eventuali logge aperte si devono ricavare nel volume dell'edificio e possono essere escluse sui fronti strada, quando mancano di coordinamento armonico con la facciata;
- 48) sono ammesse scale esterne ai corpi di fabbrica purché non prospettino sulla via pubblica e vengano realizzate con modalità e materiali coerenti con la tradizione locale;
- 49) per l'eventuale rimozione di affreschi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli ed altri ornamenti di edifici esposti o no alla pubblica vista è necessario il parere favorevole della Soprintendenza competente;
- 50) la pavimentazione delle aree scoperte dev'essere realizzata con materiali permeabili, preferibilmente acciottolato o lastre di pietra. Sono esclusi i manti bituminosi e possono essere esclusi quelli cementizi, anche se trattati con accorgimenti che li rendano permeabili, qualora non seguano modelli consoni all'ambiente storico;
- 51) la finitura esterna delle cassette dei contatori dei servizi tecnologici (gas, Enel, ecc) si deve adeguare alla finitura dei muri in cui vanno inserite; sono sempre escluse le superfici metallizzate e specchianti;
- 52) le torrette fumarie fuori tetto devono di norma seguire modelli prelevati dalla tradizione locale, seguendo il grado di finitura dell'edificio;
- 53) sono in generale vietate le insegne pubblicitarie disposte sui tetti. Le insegne pubblicitarie si devono armonizzare con la composizione delle facciate, rispettando e lasciando in evidenza gli elementi architettonici di pregio;
- 54) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria devono uniformarsi al valore dell'edificio interessato, desumibile anche dal tipo d'intervento consentito, come riportato nelle tavole del PRGC.
- 55) Sui confini laterali e posteriori sono ammesse recinzioni in muratura, cancellate, reti, siepi sino all'altezza massima di 2 m. Dove già esistenti possono essere ristrutturati ovvero ricostruiti muri di altezza superiore ai limiti suddetti.
- 56) Sul fronte strada le recinzioni dovranno adeguarsi a quelle contermini esistenti, anche come tipologia di cancellate; in caso di mancanza è ammessa una recinzione in muratura dell'altezza massima di 1,50 m, con eventuale cancellata, ringhiera, o siepe sino all'altezza di 2 m. Dove già esistenti, possono essere ristrutturati ovvero ricostruiti muri di altezza superiore ai limiti suddetti. I limiti di altezza sopra riportati possono essere derogati solo per la realizzazione di eventuali strutture a sostegno della copertura degli ingressi carrai e pedonali.
- 57) Delle recinzioni esistenti in muratura di pietrame o ciottoli a vista può essere richiesta la conservazione qualora presentino una buona qualità esecutiva e un buono stato di conservazione.
- 58) Nelle facciate non sono ammesse discontinuità dell'intonaco con esposizione di parti grezze di muratura che non siano finalizzate a mettere in luce lacerti di affresco o elementi edilizi di particolare pregio architettonico o archeologico.

VARIAZIONE N. 11 – Viene introdotto l'art 4bis seguente:

Art. 4bis. Zona A0.1 soggetta a piano attuativo

A) Obiettivi. Ristrutturazione del tessuto urbano finalizzata ad adeguare la funzionalità e la sicurezza della sezione stradale in Via Udine. In particolare, compatibilmente con la conservazione delle caratteristiche ambientali e storiche, si devono risolvere le esigenze della viabilità motorizzata e ciclo-pedonale e il rapporto funzionale dei fronti con la viabilità pedonale.

B) Destinazioni d'uso. Idem come zona A0

C) Indici. Idem come zona A0

D Attuazione. Piano attuativo comunale (PAC) di iniziativa pubblica o privata. In assenza di PAC sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria.

E) Disposizioni particolari. Il piano attuativo deve classificare gli edifici e le aree scoperte secondo le categorie d'intervento previste per la zona A0, fissando in particolare l'andamento della sezione stradale, la composizione degli edifici, degli accessi carraie e pedonali e le caratteristiche edilizie nel rispetto delle disposizioni particolari D) della zona A0. Per risolvere il rapporto funzionale tra il fronte degli edifici e la viabilità pedonale è ammessa la previsione di portici lungo la strada pubblica.

VARIAZIONE N. 12 – Viene integrata la Tabella 1. Limiti di distanza:

Il riferimento

(3) Secondo decreto ministeriale

viene sostituito come segue:

(3) Secondo DPCM 8 luglio 2003 e DM 29 maggio 2008.

VARIAZIONE N. 13 – Viene modificata la definizione riportata nell'art. 22 lettera N) come segue:

N) Distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante (Da):

1. E' la distanza minima tra veduta in parete di edificio di nuova costruzione e parete di edificio o di parte di edificio antistante residenziale.

2. Sono escluse dal computo sporgenze fino a m 1,5 aerate e senza sovrastanti corpi chiusi.

3. La previsione di distanza non esclude la possibilità di costruzione in unione o aderenza, e non è applicata né a veduta verso parete di servizi ed accessori né a veduta di servizi ed accessori verso parete di edificio di stessa proprietà.

4. L'obbligo di arretramento da confine per una misura maggiore di metà dell'intera distanza presso parete di edificio esistente in proprietà finitima non sussiste ove in alternativa non sia possibile la costruzione in unione o aderenza.

5. La distanza non è applicata ove tra veduta e parete di edificio antistante sia interposta strada.

VARIAZIONE N. 14 – Viene sostituito il comma 4 di B) Opere e Indici dell'Art. 10. Zone E – Agricole, come segue:

4. la costruzione della residenza per l'imprenditore agricolo a titolo principale o di alloggi per residenza temporanea di persone occupate nella coltivazione dei fondi è ammessa esclusivamente nell'area che comprende il Centro aziendale o fisicamente contigua. Per Centro aziendale si intende il luogo dove sono ubicati i principali fabbricati e impianti agrari dell'azienda. Questi fabbricati aziendali, esclusa l'abitazione, devono avere almeno 500 m² coperti.

VARIAZIONE N. 15 – Viene integrata la scrittura dell'articolo 20bis

Si inserisce il numero mancante della legge regionale n. 16 come segue:

Art. 20 bis. – Produzione di energia.

Gli impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile, di cui all'art. 36 della L.R. 5 dicembre 2008 n. 16, non sono ammessi nelle zone e ambiti di valore ambientale quali... ecc.

VARIAZIONE N. 16 – Viene introdotto l'articolo 20ter

In seguito al parere favorevole n. 68/2013 rilasciato dalla Direzione Centrale Ambiente ed Energia, a sensi dell'art. 10 comma 4bis della L.R. 27/88, vengono recepite le prescrizioni impartite, riguardanti le aree interessate dalla variante n. 10, come segue:

Art. 20ter – Prescrizioni geologiche.

Nelle aree previste con la Variante n. 10:

- in considerazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni, ogni intervento edificatorio dovrà essere accompagnato da adeguata indagine geognostica, che consenta di individuare una corretta scelta fondazionale che tenga conto anche delle eventuali sovrappressioni idriche;
- qualora sia prevista la costruzione di vani interrati e gli stessi ricadano nella fascia di profondità del terreno interessato dalla falda, nella fase storica di massimo impinguamento, deve essere contestualmente garantita la sicurezza ed integrità idraulica degli stessi mediante un'adeguata impermeabilizzazione e collaudo della stessa.

Udine, lì 22 novembre 2013

Livio Comuzzi urbanista