

studio 4a di architettura e urbanistica

33100 Udine, via Cjavecis, 3 tel. +39 0432 499900 fax. +39 0432 499903
e-mail: info@studio4a.it

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO PROVINCIA DI PORDENONE

Oggetto:

**PRPC D'INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO "ZONA COMMERCIALE DEI RONCHI"**

TAVOLA N°

Progetto:
VARIANTE PAC

Data:
ottobre 2023

Titolo della tavola:

Scala:

RELAZIONE DI COERENZA

n° commessa:
PD/191/21

Progettista:

arch.
Luciano Snidar



RPR/cz

PRG/cz

Revisioni:

Collaboratore:

geom. Fabio Rossit

Committente:

COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI
VIA DEI MERCANTI, 3, 47122 FORLI' (FC)

CENTER S.r.l.
e-mail: center.srl@legalmail.it
Viale Giovanni Paolo II, 3, 33100 Udine

Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO

PAC "Ai Ronchi"

Variante n. 1

Relazione di coerenza con il PPR

L.R. 5/2007 e s.m.i.

Sommario

1. Premessa	3
Documentazione	3
1. Localizzazione	4
2. Oggetto	6
4. Inquadramento urbanistico e conformità con la pianificazione sovraordinata	8
Piano Urbanistico Regionale Generale (PURG)	8
PRCG del Comune di San Vito al Tagliamento	8
PPR del Friuli-Venezia Giulia	9
5. Modifiche alla zonizzazione e alle norme	9
Modifiche normative	9
Modifiche alla zonizzazione	9
Fotografie dello stato di fatto dei luoghi, con indicazione dell'ingombro dell'intervento	12
6. Coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale	13
Il PPR nei territori interessati dall'adeguamento	13
Invarianti strutturali	16
Ambito di paesaggio 9: Obiettivi di qualità	22
Disciplina d'uso:	22
Morfortipi:	23
Aree compromesse o degradate e altre aree a vulnerabilità ambientale/idrogeologica:	24
Riconoscimento di Beni paesaggistici ed eventuali Ulteriori contesti di riferimento	24
Verifica di coerenza rispetto agli Obiettivi del PPR e obiettivi di qualità del paesaggio (Art. 8 delle NTA del PPR)	26
Esiti del confronto tra previsioni urbanistiche e previsioni del PPR ..	27
Grado di incidenza del procedimento di adeguamento sui Beni paesaggistici interessati	28
Obiettivi e contenuti della variante, in adeguamento	28
Indicazione delle azioni e delle norme di tutela, mitigazione, riqualificazione, valorizzazione	28
Aspetti scenico percettivi	29
Proposte di incremento della tutela e del valore paesaggistico	29
Gestione e interscambio dei dati territoriali della Banca dati di PPR.	29

Elaborato cartografico che evidenzia le relazioni tra i contenuti di PPR e le nuove previsioni urbanistiche	29
Shape file degli strati informativi del PPR di cui si propone la modifica	29
ALLEGATO: Norme Tecniche di Attuazione	30

1. Premessa

La presente relazione illustra la coerenza con le finalità e gli obiettivi del PPR, ai sensi dell'art. 9 del Regolamento di attuazione della parte III, Paesaggio, ai sensi dell'art. 57 quater, comma 6 e art. 61, comma 5, lett c) della L.R. 5/2007,

della Variante al PAC di iniziativa privata denominato "Ai Ronchi" nel Comune di San Vito al Tagliamento.

Il procedimento rientra nell'ambito delle varianti al PRCG ai sensi dell'art. 57 quater, e dell'art. 63 sexies, della L.R. 5/07.

Documentazione

La relazione contiene

- o obiettivi e contenuti della variante, in adeguamento.
Motivazione delle modifiche alla zonizzazione vigente.
- o riferimento e richiamo al PPR
- o riconoscimento di Beni paesaggistici ed eventuali Ulteriori contesti di riferimento
- o esiti del confronto - conseguenze e/o incongruenze - tra previsioni urbanistiche e previsioni del PPR

1. Localizzazione



Localizzazione dell'area su ortofoto (Google)

L'area sulla quale si prevede di intervenire mediante una modifica della destinazione d'uso si trova in fregio alla SR463 in Comune di San Vito al Tagliamento all'altezza della zona commerciale H2A denominata "ai Ronchi" ed individuata nel Catasto Terreni al F. 13 mappale 585.



Localizzazione dell'area su ortofoto (Google)

2. Oggetto

La proposta oggetto di variante al PRGC vigente ha come obiettivo il miglioramento della fruizione delle aree interne destinate a parcheggio e di quelle a servizio degli edifici commerciali, attraverso la redistribuzione delle aree verdi e ridefinizione della viabilità. Le modifiche ipotizzate sono di limitata entità, tanto da potersi considerare varianti non sostanziali.

Dal punto di vista procedurale la presente variante è redatta ai sensi dell'art. 63 sexies della L.R.5/2007 e s.m.i. "Disposizioni per le varianti di carattere Comunale agli strumenti urbanistici"

In quanto prevede modifiche ai sensi del comma F

Caratteristiche della Variante

La proposta oggetto di variante ha come obiettivo il miglioramento della fruizione delle aree interne destinate a parcheggio e di quelle a servizio degli edifici commerciali, attraverso la redistribuzione delle aree verdi e ridefinizione della viabilità. Le modifiche ipotizzate sono di limitata entità, tanto da potersi considerare varianti non sostanziali.

Si prevede di intervenire sulla viabilità lungo la strada secondaria di accesso alle aree di scarico. La viabilità di quel ramo, nell'ultimo tratto, è interdetta ai mezzi, rendendo obbligatoria l'inversione di marcia. Per tale motivo si prevede un ampliamento localizzato della sede stradale (325 m²), sottraendo una parte dell'area verde a ovest, che permetterà agli automezzi, atti allo scarico delle merci, di uscire agevolmente dall'area.

Allo stesso modo, si prevede che la fascia, attualmente verde, a confine tra la zona d'intervento e il lotto residenziale antistante Viale Udine, (411 m²) divenga parte della viabilità interna dell'area commerciale, di modo da poter sfruttare al meglio, la capacità di parcheggio dell'area.

A compensazione della superficie sopracitate, si trasformeranno a verde: la fascia a sud, tra i lotti residenziali (351 m²), la parte di viabilità, a sud-ovest, già interdetta ai mezzi, (684 m²) e le aree a lato della rotonda in Località Capraio (37+27) vedasi tavola V.U.2.

Si prevede la realizzazione di una rotatoria di accesso dalla SR463 già oggetto di variante al PRGC. Con un diametro esterno di ml. 38,00 ed una

aiuola interna del diametro di ml. 16,00

Mentre quella interna ha un diametro esterno di ml. 25,00 ed un'aiuola centrale del diametro di ml. 11,00.

Relativamente alla rete di illuminazione lungo la viabilità è già stata oggetto di collaudo accertato con il sopralluogo del 31/08/2022 mentre il progetto delle rotatorie viene allegato alla variante di PAC.

Si prevede la realizzazione di un marciapiede della larghezza di ml. 1,50 con finitura in asfalto e delimitato da una cordonata in cls.

Infine è prevista la realizzazione di una fognatura delle acque nere già autorizzata da LTA Livenza che collega l'intero comparto con la fognatura Comunale presente su via dei cipressi.

Si sottolinea che come da disegni allegati, la variante mantiene l'individuazione di un percorso ciclopedonale, lungo la viabilità a sud-ovest, così come previsto dal PRGC vigente e che è previsto il collegamento tra la l'area commerciale e la pista ciclabile, tramite la realizzazione di un marciapiede.

La superficie complessiva a verde dagli originali mq. 10.102,00 indicata nelle convenzione del 2004 con la proposta di variante diventa mq. 9.331,00 con una riduzione di mq. 771,00 dovuta sostanzialmente alla modifica della viabilità (rotatorie) e alla realizzazione del marciapiede e della ciclabile.

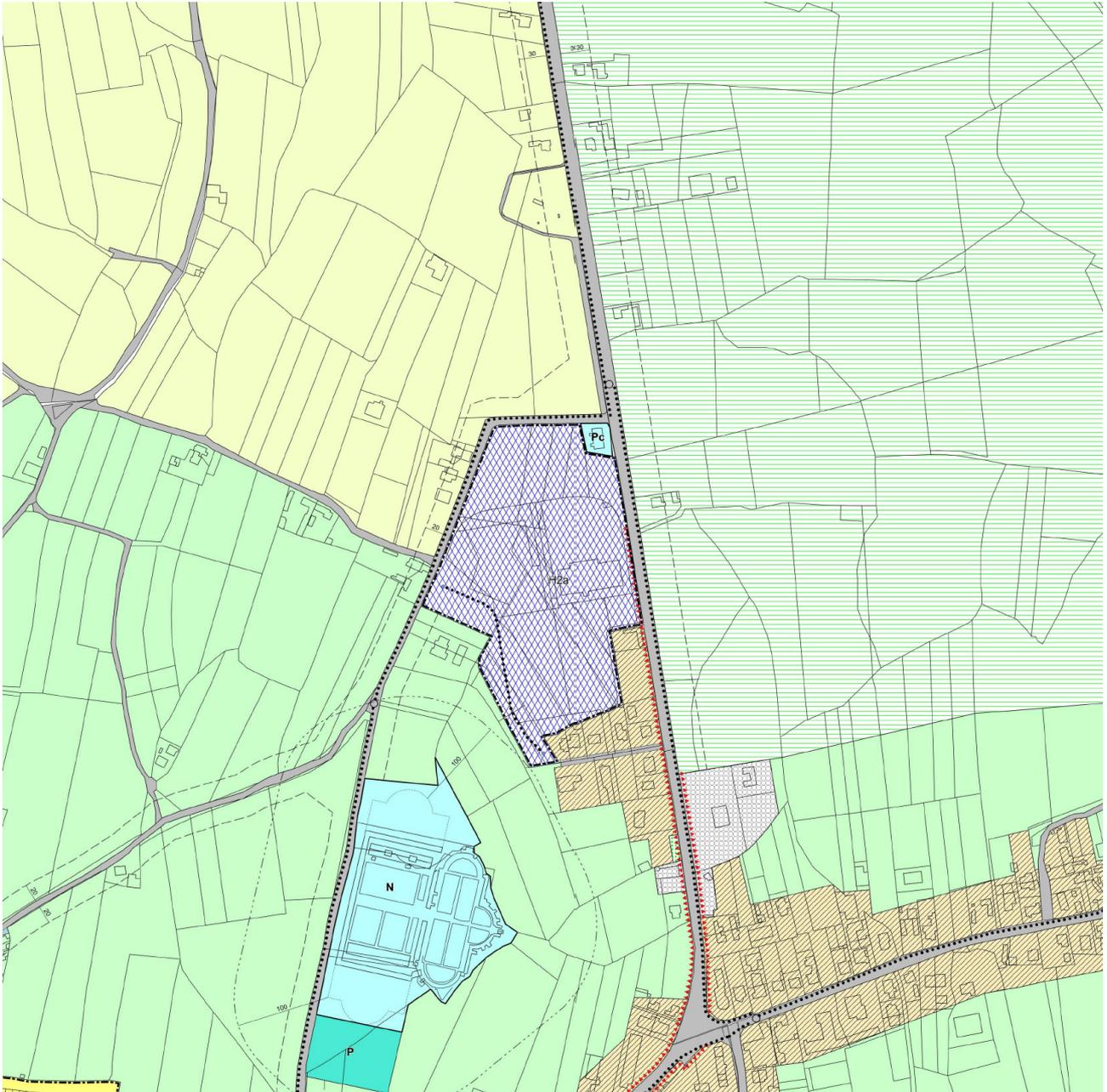
Gli standard sono comunque soddisfatti in quanto il minimo previsto è di mq. 5.507,00 pari al 10% della superficie territoriale di 55.070,00 mq. (punto 6 delle NTA del PRPC)

Lo smaltimento delle acque meteoriche sulla viabilità è stata oggetto di collaudo (vedi verbale di sopralluogo 31/08/2022)

I rimanenti parametri edilizio/urbanistici rimangono inalterati.

Relativamente alle Norme di Attuazione non sono oggetto di variante/integrazione.

4. Inquadramento urbanistico e conformità con la pianificazione sovraordinata



Estratto di PRGC Vigente _scala 1:5000

Piano Urbanistico Regionale Generale (PURG)

La variante in esame è coerente con il vigente PURG del 1978.

PRCG del Comune di San Vito al Tagliamento

Il Comune di San Vito al Tagliamento è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale, Approvato con D.C.C. 36 del 24.10.2019

L'area in oggetto ricade all'interno della Zona H2a. Non ricade in aree di vincolo.

Zonizzazione vigente:

ZONA H2a soggetta a Piano Attuativo

Zonizzazione di Variante

ZONA H2a soggetta a Piano Attuativo

PPR del Friuli-Venezia Giulia

La Regione Friuli-Venezia Giulia è dotata di Piano Paesaggistico Regionale in attuazione dell' articolo 144 del decreto legislativo 42/2004 , la Regione disciplina il procedimento di pianificazione paesaggistica. Il PPR è elaborato, adottato e approvato, con i contenuti e le modalità di cui agli articoli 135 e 143 del decreto legislativo 42/2004.

LR 5/2007,

Art. 57 ter (*Conformazione o adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR*)

1. I Comuni conformano o adeguano i propri strumenti urbanistici alle previsioni del PPR, ai sensi dell'articolo 145, comma 4, del decreto legislativo 42/2004, secondo le procedure disciplinate dalla normativa regionale in materia di urbanistica, entro i termini e con le modalità stabiliti dal PPR

La Variante non coinvolge Beni Paesaggistici o Ulteriori Contesti, come dimostrato nel capitolo successivo relativo all'adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

5. Modifiche alla zonizzazione e alle norme

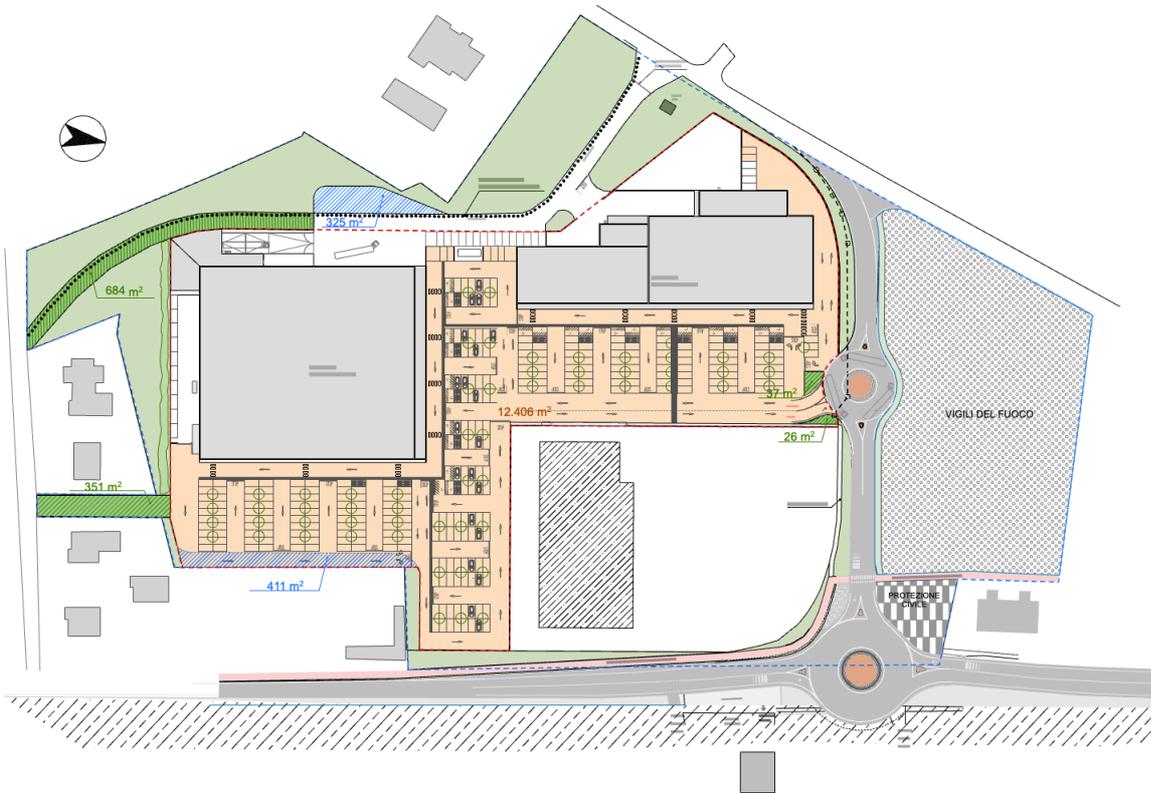
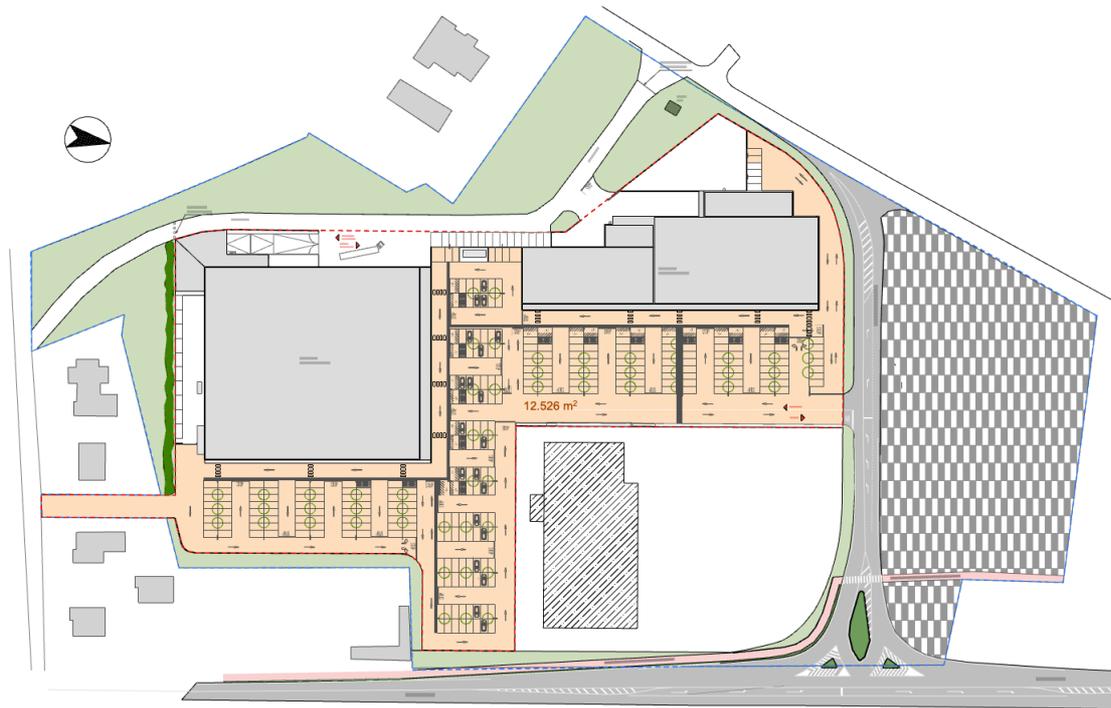
Modifiche normative

Nessuna

Modifiche alla zonizzazione

Poche e di marginale portata sono le modifiche alla zonizzazione di piano. Costituite dall'individuazione dell'infrastruttura che, rispetto al sedime di quella esistente, produce un allargamento in corrispondenza di una nuova rotatoria a sostituzione di un incrocio a svincolo.

Le variazioni grafiche sono evidenziale negli elaborati di variante di seguito riportati e allegati.



*Estratto di Planivolumetrico del PAC: confronto SDF (Sopra) e SDP (sotto)
_riduzione fuori scala*

Fotografie dello stato di fatto dei luoghi, con indicazione dell'ingombro dell'intervento



01 da via Udine, verso Nord



02 da viale Udine, verso Sud

6. Coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale

Il PPR nei territori interessati dall'adeguamento.



Estratto del WebGis del PPR, scala 1:20000, con indicazione puntuale dell'intervento (al centro)

Il territorio oggetto dell'intervento si trova nell'**Ambito di Paesaggio 9: Bassa pianura pordenonese**

L'interrogazione del WebGis non restituisce risultati relativi alle componenti del Piano Paesaggistico Regionale

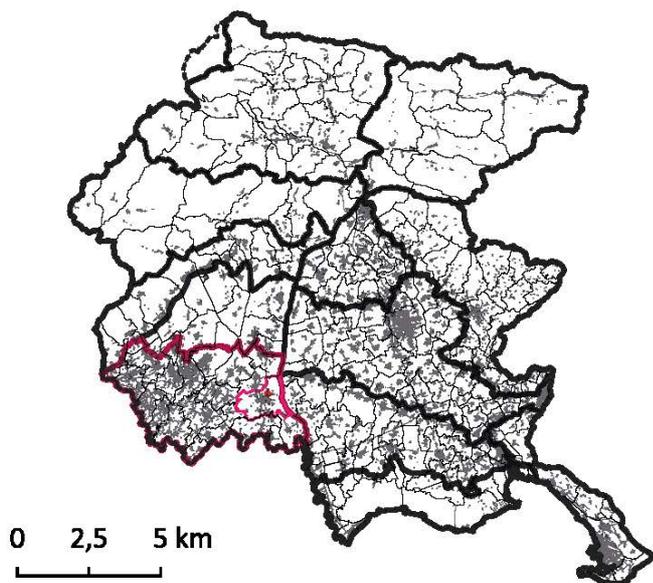


Estratto del WebGis del PPR, scala 1:50000, con indicazione puntuale dell'intervento (al centro)

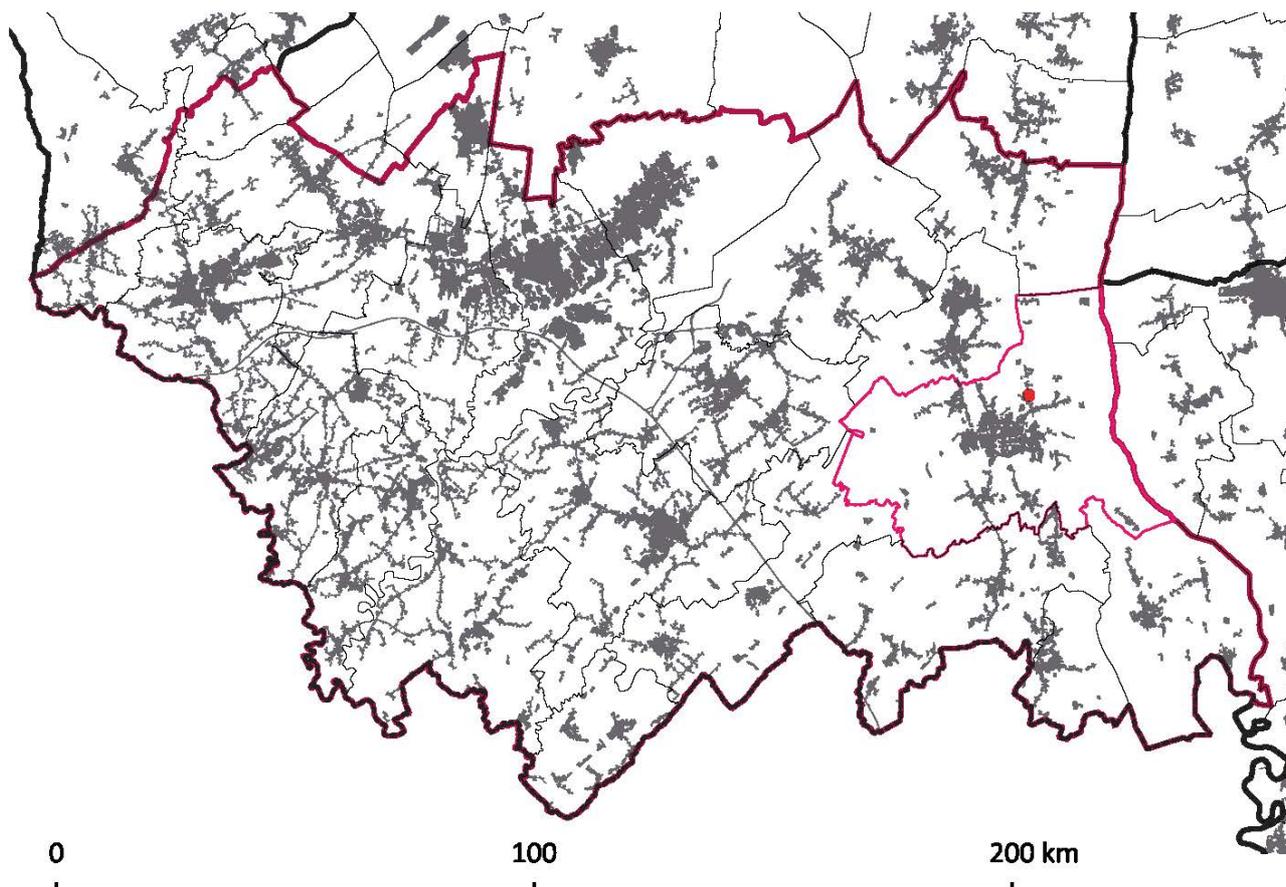
In particolare, si trova all'interno del territorio comunale di San Vito al Tagliamento, lungo la viabilità di località Capraio, viale Udine.

LOCALIZZAZIONE RISPETTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

PPR: AMBITI DI PAESAGGIO



PPR: AMBITO DI PAESAGGIO 9: BASSA PIANURA PORDENONESE



PPR FVG: Ambito di Paesaggio 9 - Bassa pianura pordenonese. Individuazione del territorio comunale (in magenta) e del punto

d'intervento (in rosso)

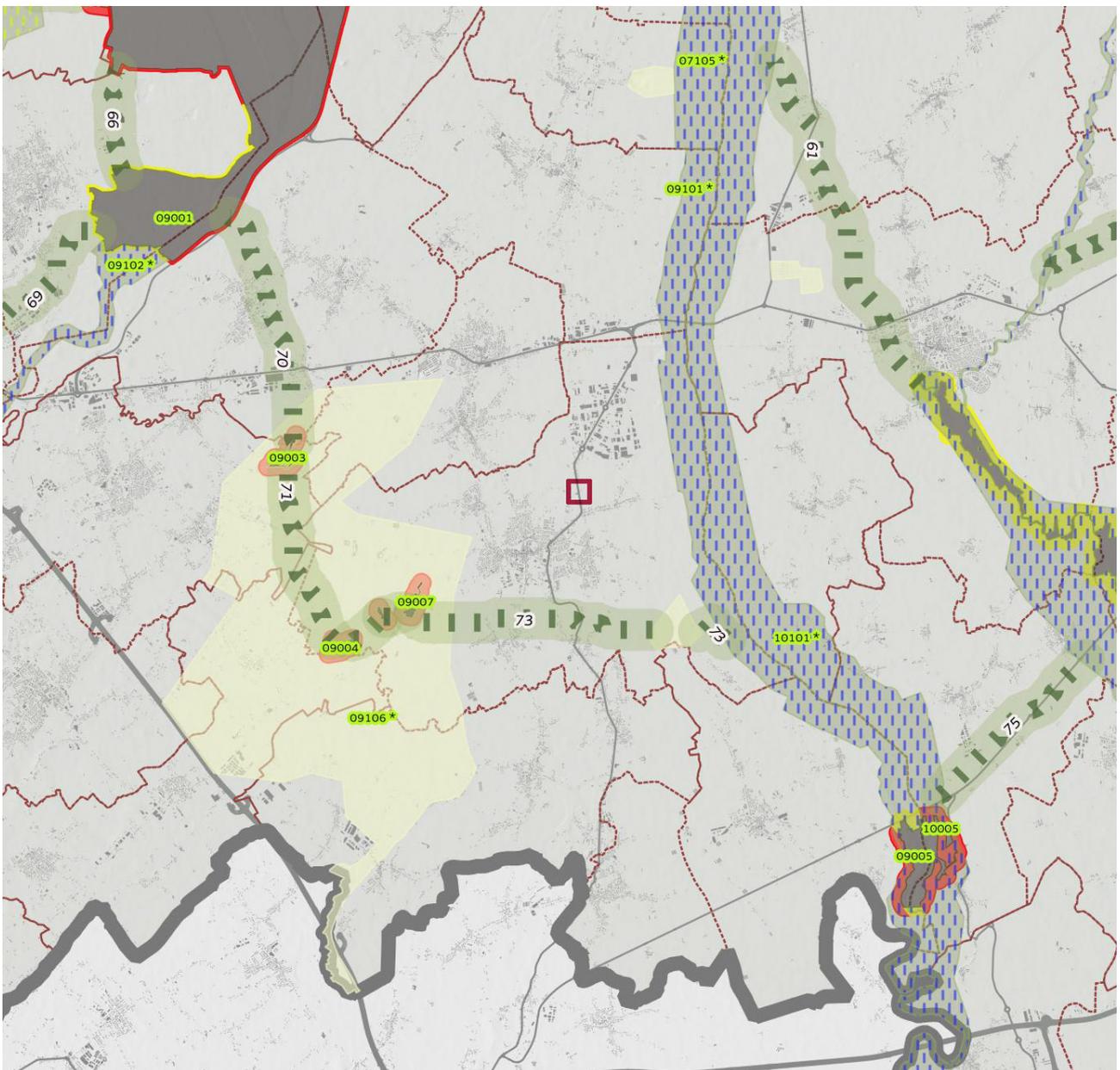
Invarianti strutturali

Le invarianti strutturali individuate dal PPR nella scheda di Ambito di Paesaggio, che riguardano l'area specifica, sono le seguenti.

Non sono coinvolte le Reti Strategiche, ma si riporta l'inquadramento rispetto a ciascuna in modo da evidenziare il fatto che la Variante non comporta incoerenza con la futura conformazione generale.

Invarianti strutturali

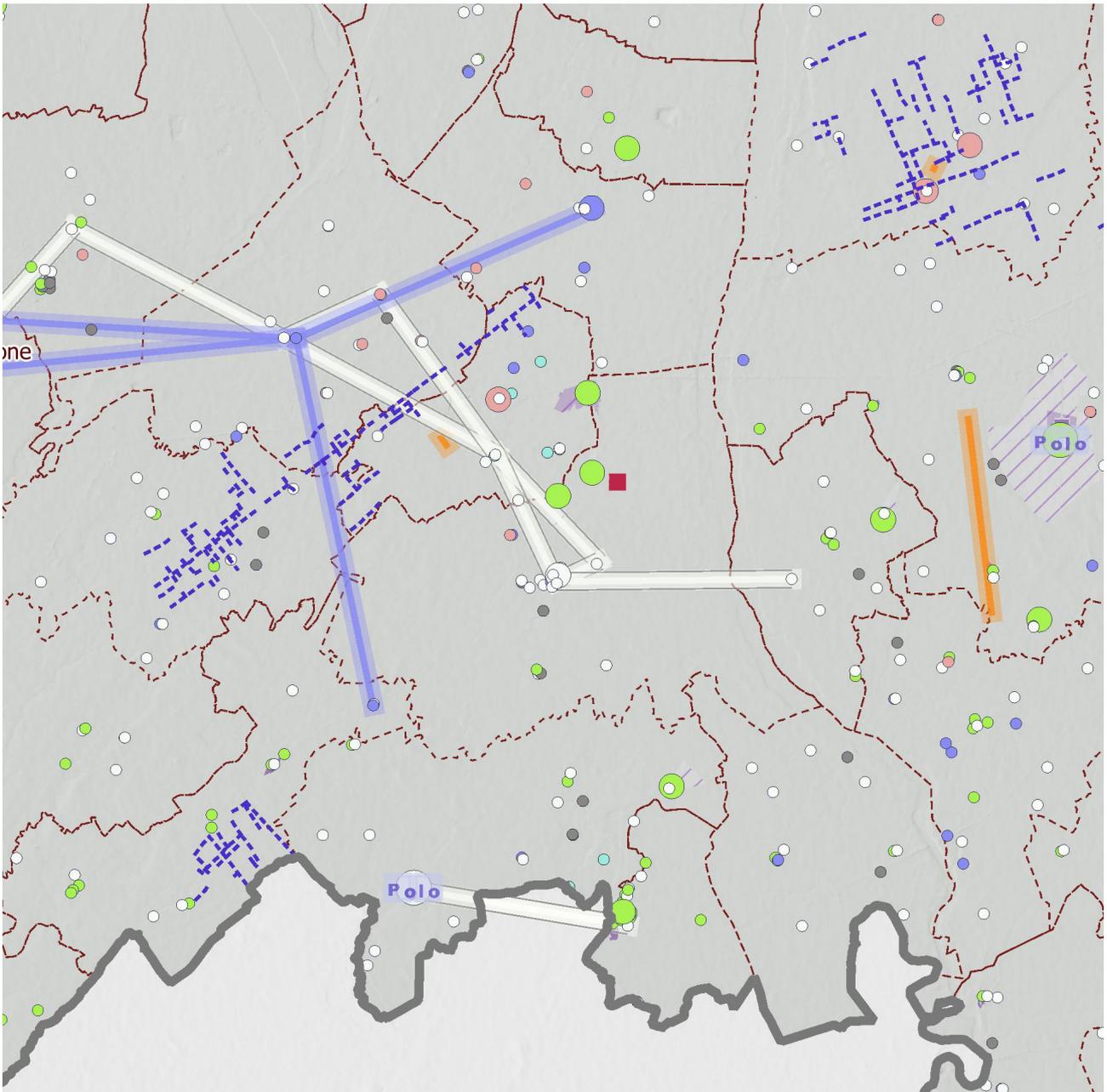
Rete Ecologica: non è coinvolta.



Rete Ecologica di Progetto - Estratto della tavola di PPR (con indicazione dell'area d'intervento, in rosso)

L'area si trova nell'ecotopo Area a scarsa connettività tra il Fiume Meduna e il Fiume Tagliamento.

Per gli aspetti insediativi e per la costruzione della rete dei beni culturali: non è coinvolta.



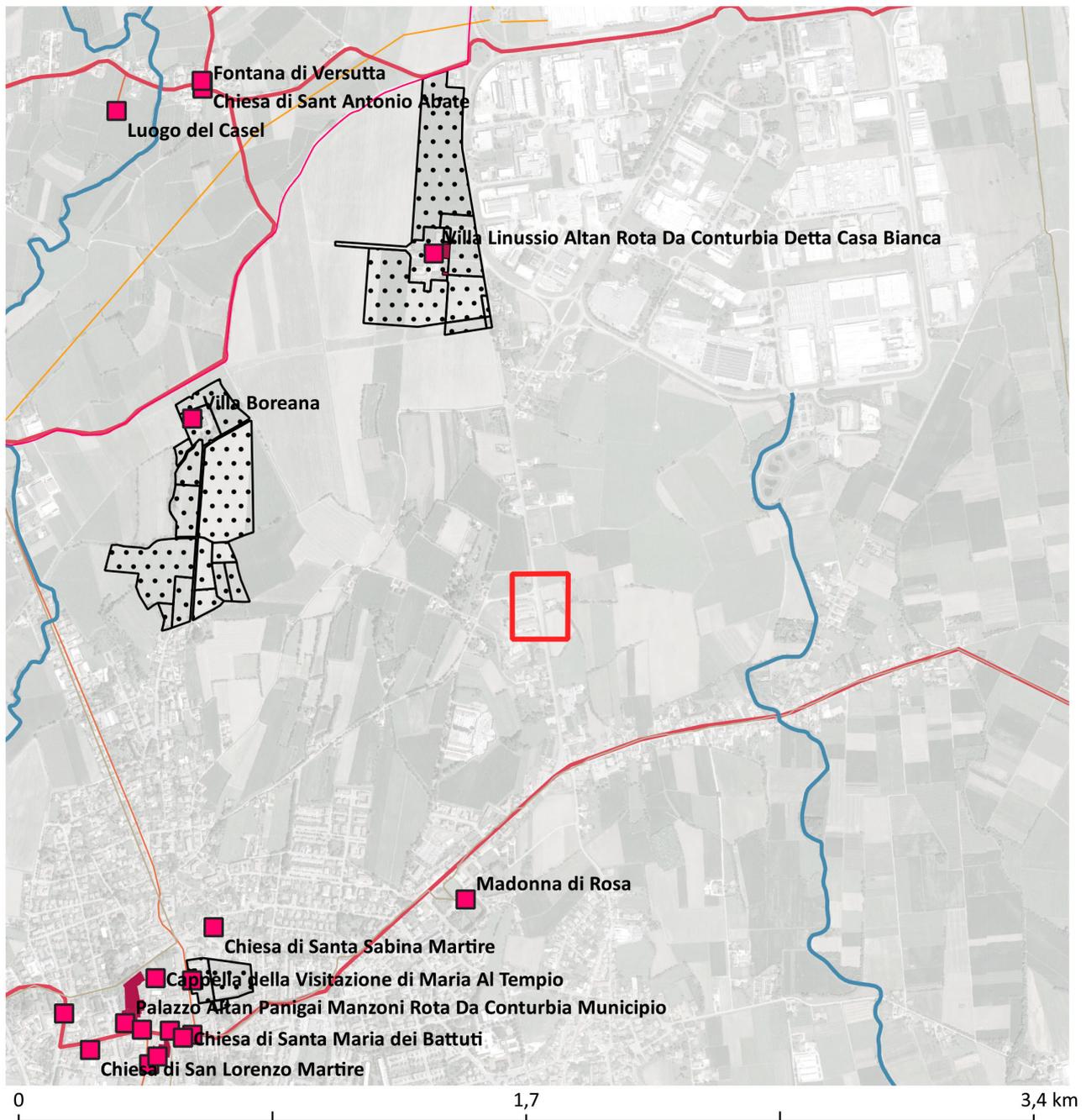
*La Rete Regionale dei Beni Culturali - Estratto della tavola di PPR
(con indicazione dell'area d'intervento, in rosso)*

Nella Tavola di Piano l'area in oggetto si trova nelle vicinanze di punti indicanti Beni Immobili di Valore culturale; in particolare di Ville e dimore storiche di Livello 3.

Si provvede quindi un approfondimento di scala per comprendere il posizionamento dell'intervento rispetto ai Beni, da cui si evince anche la distanza dal più vicino corso d'acqua. Rispetto a tutti i Beni

tutelati l'area si trova a distanze maggiori di 1 km

LOCALIZZAZIONE RISPETTO AI BENI CULTURALI



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

QUADRO CONOSCITIVO

QC Beni Paesaggistici

— Corsi Acqua Tratte

Beni culturali

■ Immobili interesse storico artistico architettonico - Parte II dlgs 42-2004

■ Beni immobili di valore culturale

Ricognizione mobilità lenta

— Ciclovie

— Cammini

— Infrastrutture

— Elettrodotti

PPR PARTE STRATEGICA

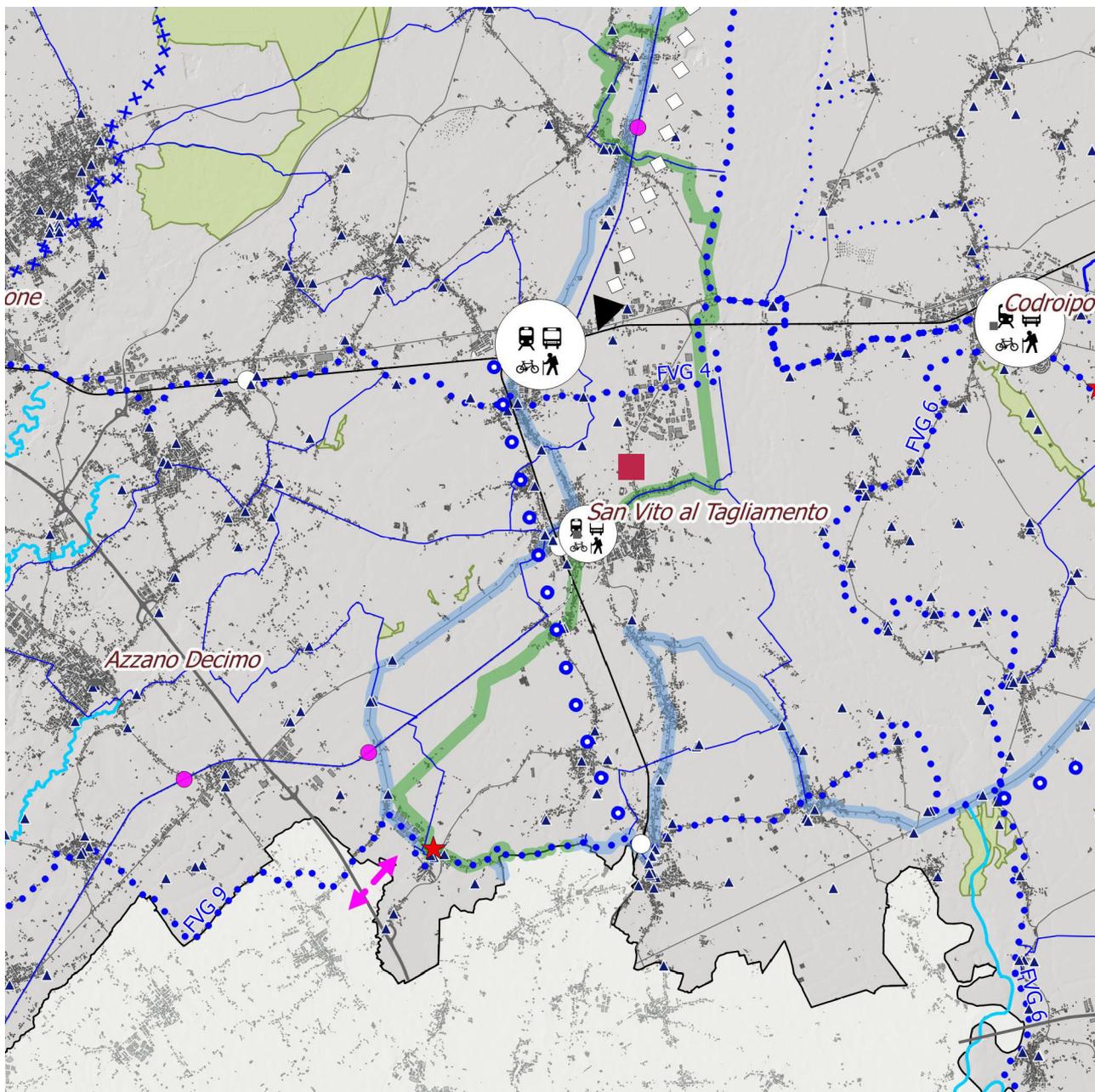
— Rete Beni Culturali

— Paesaggi letteratura storia grande guerra

■ UC Immobili d'interesse storico, artistico, architettonico

■ Localizzazione della Variante

Per gli aspetti infrastrutturali e per la costruzione della rete della mobilità lenta:
non è coinvolta



*Il Sistema Regionale della Mobilità Lenta - Estratto della tavola di PPR
(con indicazione dell'area d'intervento, in rosso)*

**Aree compromesse o degradate e altre aree a vulnerabilità
ambientale/idrogeologica:** non coinvolte

Ambito di paesaggio 9: Obiettivi di qualità

Per quanto riguarda la **Rete Ecologica Regionale**, l'area in oggetto si trova in "Tessuto a scarsa connettività"; per queste aree gli **obiettivi di qualità** del PPR nell'Ambito di Paesaggio 9 riportano:

Conservazione dei varchi esistenti

Conservazione degli elementi di naturalità presenti

Mitigazione dell'effetto barriera delle infrastrutture viarie

Realizzazione di miglioramenti ambientali con ripristino e/o costituzione di habitat (sistemi macchia-radura)

Incremento della connettività ecologica e della biodiversità nei sistemi agricoli intensivi.

Disciplina d'uso:

Indirizzi e direttive per gli aspetti idro geomorfologici, ecosistemici e ambientali e per la costruzione della rete ecologica

Gli strumenti di pianificazione urbanistica generale individuano:

- le emergenze di connettività ulteriori rispetto a quelle già indicate nella Carta della rete ecologica regionale (Parte strategica - reti 1:50.000 di cui all'art. 4 comma 1 lett. h) delle Norme di Attuazione), ove prevedere interventi di riqualificazione con particolare attenzione alla riqualificazione degli ambienti umidi, dei prati stabili e della connettività rurale. Ecotopi a scarsa connettività

- le formazioni vegetali arboree ed arbustive, siepi e filari costituiti prevalentemente da specie autoctone per i quali non sono ammessi interventi di abbattimento, ad eccezione di interventi di taglio di singoli individui che non interrompano la continuità della formazione vegetale, né interventi di capitozzatura (ad eccezione del pollarding o testa di salice su specie che tipicamente sono gestite con questa modalità es. gelso); le formazioni vegetali trattate a ceduo ove gli interventi manutentivi periodici sono sempre ammessi;

-i singoli alberi, non già compresi nell'elenco degli alberi monumentali, di notevoli dimensioni e che svolgono una funzione paesaggistica o ecologica per i quali non sono ammessi interventi di abbattimento (ad eccezione di casi necessari a garantire la pubblica incolumità) e/o capitozzature, fatti salvi gli interventi colturali atti ad assicurarne il mantenimento (potature di rimonda, selezione alleggerimento, messa in sicurezza) che comunque garantiscano il rispetto dell'habitus tipico della specie;

-gli ulteriori elementi del paesaggio rurale (es. boschetti, prati, stagni, laghetti) quali elementi della Rete Ecologica Locale e ne disciplinano la conservazione e il ripristino;

- le strutture dismesse che riducono la connettività o che costituiscono elementi di degrado ecologico paesaggistico e ne disciplinano la rimozione o riqualificazione paesaggistica e/o naturalistica.

a. tessuto rurale a scarsa connettività

- 09202 area a scarsa connettività tra il fiume Meduna e il fiume Tagliamento

Gli strumenti di pianificazione urbanistica generale individuano:

- le aree di restauro ambientale con funzione di fasce tampone a protezione delle aree core;

- le aree di interesse ambientale da valorizzare nella REL e da sottoporre a recupero o ampliamento (laghi di Cava presso Cordovado, area di colonia Tallon, bosco di Pieve, lago della Burida, bosco di Case Paciani, bosco di Case Casali, bosco di Case Boscato, Pra' della Chiesa, bosco di San Floriano, prati umidi della strada Regia, laghi di Savorgnano, area delle Mielme Alte, area del Molino di Stalis, Pra' degli Angeli a Ghirano, area dei laghi di Guarnieri a Pieve Porcia).

- le aree limitrofe agli ecotopi con funzione di connettivo, in cui prevedere il mantenimento e la ricostituzione degli elementi dell'agroecosistema (siepi, filari, boschetti, prati, stagni, laghetti) quali elementi della REL;

- i varchi lungo le infrastrutture e il tessuto urbanizzato da conservare e migliorare per consentire la connettività della REL;

- nelle aree militari dismesse che hanno mantenuto superfici di habitat naturale o seminaturale, il mantenimento di un uso del suolo compatibile con la conservazione della biodiversità.

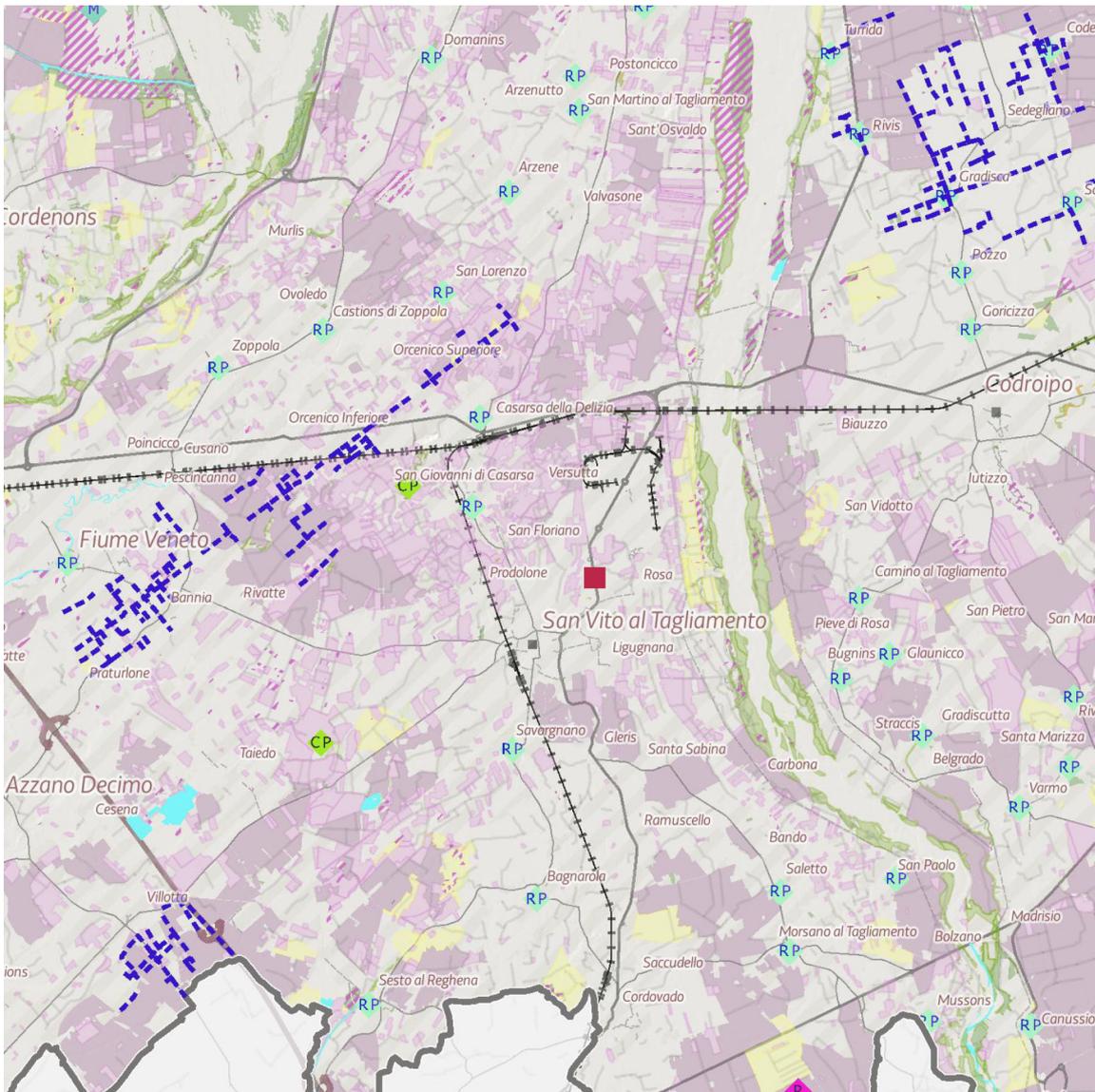
Gli strumenti di pianificazione urbanistica generale disciplinano:

- la realizzazione di fasce tampone in presenza di aree core o di connettivi lineari su rete idrografica;

- la conservazione e il ripristino degli elementi dell'agroecosistema sopra indicati .

Morfotipi:

Lo strumento di pianificazione generale non riconosce, attualmente, i morfotipi. L'area non ricade in un morfotipo individuato cartograficamente dal PPR; l'area ricade all'interno di un settore rurale che si trova tra gli "insediamenti compatti ad alta densità" (Fontanasso di San Vito al Tagliamento) e gli "insediamenti produttivi e logistici" (Zona industriale Ponte Rosso).



PPR FVG: PERMANENZE DEL SISTEMA INSEDIATIVO. Estratto (con indicazione dell'area d'intervento, in rosso)

Aree compromesse o degradate e altre aree a vulnerabilità ambientale/idrogeologica:

L'area compromessa o degradata più vicina all'ambito in oggetto (Caserma "Dall'Armi", San Vito al Tagliamento, PN) si trova a una distanza maggiore di 2 km e non viene presa in considerazione.

Riconoscimento di Beni paesaggistici ed eventuali Ulteriori contesti di riferimento

L'intervento si situa esternamente a Beni paesaggistici e Ulteriori contesti

Verifica di coerenza rispetto agli Obiettivi del PPR e obiettivi di qualità del paesaggio (Art. 8 delle NTA del PPR)

1. La normativa del PPR, in funzione del livello di integrità, di permanenza e rilevanza dei valori paesaggistici riconosciuti al territorio riportati specificatamente nelle schede d'ambito di cui al Titolo I - Capo I, nella normativa delle singole dichiarazioni di notevole interesse pubblico di cui al Titolo II - Capo II e nella normativa di cui al Titolo II - Capo III per i beni paesaggistici di cui all'articolo 142 del Codice, individua gli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio da attribuire a ciascuno di essi e all'intero territorio considerato.

Non sono coinvolti beni paesaggistici

2. Gli obiettivi della parte statutaria del PPR sono: a) assicurare che tutto il territorio sia adeguatamente conosciuto, salvaguardato, pianificato e gestito in ragione dei differenti valori espressi dai diversi contesti che lo costituiscono coinvolgendo i soggetti e le popolazioni interessate;

b) conservare gli elementi costitutivi e le morfologie dei beni paesaggistici sottoposti a tutela, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi, nonché delle esigenze di ripristino dei valori paesaggistici;

la variante non trasforma dal punto di vista funzionale, paesaggistico, architettonico l'ambito di PAC

c) riqualificare le aree compromesse o degradate;

non sono coinvolte

d) salvaguardare le caratteristiche paesaggistiche del territorio considerato, assicurandone, al contempo, il minor consumo di suolo;

la variante non trasforma dal punto di vista funzionale, paesaggistico, architettonico l'ambito di PAC, il cui suolo è già edificato e infrastrutturato, senza aggiungere ulteriore edificazione e ulteriori infrastrutture, a parte la modifica di una intersezione stradale (da trasformare in rotatoria)

e) individuare le linee di sviluppo urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale, in funzione della loro compatibilità con i diversi valori paesaggistici riconosciuti e tutelati.

Intervento non soggetto

3. Gli obiettivi della parte strategica del PPR sono:

a) mettere il paesaggio in relazione con il contesto di vita delle comunità, con il patrimonio culturale e naturale, considerandolo quale fondamento della identità;

Non coerente

b) individuare, conservare e migliorare i patrimoni naturali, ambientali, storici e archeologici, gli insediamenti e le aree rurali per uno sviluppo di qualità della regione;

Non coinvolti

c) contrastare la perdita di biodiversità e di servizi ecosistemici;

Non sono coinvolti in nessun modo elementi di costruzione della biodiversità e di servizi ecosistemici

d) perseguire la strategia di "consumo zero" del suolo;

L'ambito + già edificato e urbanizzato

e) conservare la diversità paesaggistica contrastando la tendenza all'omologazione dei paesaggi;

L'ambito + già edificato e urbanizzato

f) tutelare e valorizzare dal punto di vista paesaggistico le reti e le connessioni strutturali regionali, interregionali e transfrontaliere;

Non sono coinvolte

g) indirizzare i soggetti operanti a vari livelli sul territorio alla inclusione del paesaggio nelle scelte pianificatorie, progettuali e gestionali.

Non coerente

4. Gli obiettivi di qualità paesaggistica afferiscono alla salvaguardia, alla conservazione, al governo delle trasformazioni e alla realizzazione di nuovi paesaggi, attuati con strategie coerenti con i caratteri identitari dei luoghi.

Non coerente

5. Gli obiettivi di qualità paesaggistica, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera i) del Codice, sono declinati nelle "Schede degli Ambiti di paesaggio", nell'"Abaco dei morfotipi" e nell'"Abaco delle aree compromesse e degradate"

La verifica non mostra incoerenza con questi obiettivi, come raccontato nel capitolo precedente

Esiti del confronto tra previsioni urbanistiche e previsioni del PPR

Le previsioni urbanistiche oggetto della presente Variante riguardano un'area localizzata, più precisamente un intervento puntuale, che non interferisce con le previsioni del PPR in quanto, oltre che per le dimensioni, introduce una modifica geometrica a un'infrastruttura esistente, in un ambito già realizzato e infrastrutturato, con marginale coinvolgimento di un ambito stradale in zona agricola non d'interesse paesaggistico.

Inoltre, dal confronto con la Parte Statutaria e la Parte Strategica del PPR, di cui sono sopra riportati e citati i riferimenti possibilmente coinvolti dalla Variante in oggetto, emerge in ogni caso il non coinvolgimento dei suddetti.

Più precisamente:

- le funzioni di ecotopo della Zona di Piano in cui si inserisce vengono mantenute (tessuto a scarsa connettività); il PRGC del Comune di San Vito al Tagliamento, infatti, inserisce l'area in Zona E6 - Ambito agricolo, con il passaggio di una strada extraurbana a due corsie, la quale viene

mantenuta nella sua sezione. L'introduzione della variante, che prevede la possibilità di allargare verso la zona agricola il sedime stradale in corrispondenza di una rotatoria, non contrasta con gli obiettivi di qualità e la disciplina d'uso relativa all'ecotopo precedentemente citati.

- la Rete dei Beni Culturali e la Rete della Mobilità Lenta non vengono coinvolte

- nei confronti del morfotipo agrorurale eventualmente riconoscibile, "insediamenti rurali di pianura", la Variante non comporta motivi di compromissione dei valori o di nuove criticità, e non contrasta con gli obiettivi di qualità paesaggistica in quanto mantiene gli elementi esistenti, fatto salvo per una ridotta modifica a un bordo stradale in un breve tratto.

Gli obiettivi di qualità e gli indirizzi e direttive citati sopra vengono rispettati. Non trattandosi di una variante generale, non prevede l'introduzione di strumenti e normative volti al raggiungimento di tali obiettivi e alla disciplina degli indirizzi e direttive.

Per quanto riguarda le linee guida all'art. 50 delle NTA di PPR, la variante non ricade nei casi indicati.

Grado di incidenza del procedimento di adeguamento sui Beni paesaggistici interessati

Non sono interessati Beni paesaggistici

Obiettivi e contenuti della variante, in adeguamento

Motivazione delle modifiche alla zonizzazione vigente.

La Variante ha l'obiettivo di mettere in sicurezza un'intersezione stradale esistente in corrispondenza di un'area H2 vigente, in previsione di una sua futura rifunzionalizzazione.

Indicazione delle azioni e delle norme di tutela, mitigazione, riqualificazione, valorizzazione

Come indicato nella relazione di variante e prescritto nelle Norme Tecniche della nuova Zona, non sono previste norme in quanto la previsione non comporta trasformazioni sostanziali.

Aspetti scenico percettivi

La Variante comporta una ridotta modifica del livello del suolo, che vede l'allargamento di una strada esistente a formare una parte di una nuova rotatoria; ciò non comporta alterazioni degli skyline, dei caratteri identitari dei luoghi, della trama del tessuto agricolo e del tracciato viario esistente; dal punto di vista degli aspetti scenico percettivi, che peraltro non sono governati dal Vigente Piano Regolatore, non si rileva quindi la necessità di ulteriori approfondimenti.

L'area non è attraversata né visibile dai punti della Rete della Mobilità lenta, e anche per questo non si rilevano motivi di ulteriore valutazione degli aspetti scenico percettivi.

Proposte di incremento della tutela e del valore paesaggistico

Non fanno parte della variante in oggetto

Gestione e interscambio dei dati territoriali della Banca dati di PPR.

Non sono previste modifiche agli strati informativi del PPR

Elaborato cartografico che evidenzia le relazioni tra i contenuti di PPR e le nuove previsioni urbanistiche

Le nuove previsioni urbanistiche non modificano i contenuti del PPR

Shape file degli strati informativi del PPR di cui si propone la modifica

Non si propone nessuna modifica agli strati informativi del PPR



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

1. FUNZIONE DEL P.R.P.C.

Il P.R.P.C. viene in vigore immediatamente alla pubblicazione della deliberazione di approvazione dell'atto di emanazione per 15 giorni, in validità dell'atto della delibera e può essere varato in ogni tempo con il consenso delle proprietà soggette per la sua attuazione.

Il provvedimento di approvazione del P.R.P.C. equivale a dichiarazione di pubblica utilità.

ZONA COMMERCIALE

DEI RONCHI

2. ATTUAZIONE DEL P.R.P.C.

L'attuazione del P.R.P.C. di iniziativa privata con IVA compresa (in via di fatto) è da leggersi e interpretarsi alla stregua di un apposito contratto tra l'Amministrazione Comunale e il suo realizzatore. Tale convenzione regola le seguenti materie:

1. l'elenco delle proprietà e l'estensione gli interventi di urbanizzazione urbana previsti dal P.R.P.C. ed a carico giudiziario del Comune in base sulle quali sono

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

1. l'elenco delle proprietà e l'estensione gli interventi di urbanizzazione urbana previsti dal P.R.P.C. ed a carico giudiziario del Comune in base sulle quali sono

2. l'elenco delle proprietà e l'estensione gli interventi di urbanizzazione urbana previsti dal P.R.P.C. ed a carico giudiziario del Comune in base sulle quali sono

3. ASPETTI DI ORDINAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

lottizzanti :

GUERRA FEDELE

procura Rosa Cedolin

Rosa Cedolin

COSTRUZIONI ROSSIT S.r.l.

Sede Legale: via Liguana n. 1
Cordovado (Dondolè) (PN)
uffici: via Fargana 13/4
33078 San Vito al Tagliamento (PN)
Partita I.V.A. 01235780937

progettazione : **CONTECO S.r.l.** via Petrarca n° 16 - Udine - tel. 0432 504300

det. ing. GIUSEPPE PIETRO GUERRA
ingegnere
Udine prov. n. 1340

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

1 FUNZIONE DEL P.R.P.C.

Il P.R.P.C. entra in vigore successivamente alla pubblicazione della deliberazione di approvazione all'Albo Comunale per 15 giorni, ha validità dieci anni dalla predetta data e può essere variato in ogni tempo con il rispetto delle procedure seguite per la sua formazione.

Il provvedimento di approvazione del P.R.P.C. equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere ed impianti da esso previsti.

2 ATTUAZIONE DEL P.R.P.C.

L'attuazione del P.R.P.C. di iniziativa privata zona H2a compresa fra viale Udine e via Capraio è condizionata dalla stipula di un' apposita convenzione fra l'Amministrazione Comunale e le ditte lottizzanti. Tale convenzione regolerà le seguenti attività:

- a - l'impegno delle proprietà a realizzare gli interventi di urbanizzazione primaria previsti dal P.R.P.C. ed a cedere gratuitamente al Comune le aree sulle quali tali opere insistono;
- b - l'impegno delle proprietà a realizzare gli interventi di urbanizzazione secondaria, secondo le procedure, le modalità ed alle condizioni stabilite dal P.R.P.C. e dalla convenzione medesima e l'impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree di urbanizzazione secondaria ricadenti all'interno del P.R.P.C.;
- c - il termine entro il quale dovranno essere ultimate le opere sopraindicate e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla stipula della convenzione.

3 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Le ditte lottizzanti realizzeranno le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.R.P.C. sulle aree da cedere alla Amministrazione Comunale, sulla base di progetti esecutivi che, ferme restando le scelte generali, potranno apportare modifiche migliorative alle indicazioni progettuali contenute nel P.R.P.C..

Le opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti sono quelle che ricadono all'interno dell'ambito del P.R.P.C. "H2a" e precisamente:

- a - viabilità (veicolare, ciclabile, pedonale);
- b - verde pubblico;
- c - infrastrutture.

Le ditte che successivamente sfrutteranno le potenzialità edificatorie della superficie fondiaria avranno l'onere dell'esecuzione delle infrastrutture interne alla superficie fondiaria con l'obbligo di recapitare le linee interne di collegamento esclusivamente ai pozzetti o punti di allacciamento predisposti con le opere di urbanizzazione primaria.

L'area destinata a "lotto per impianti in ampliamento a quello esistente" sarà ceduta gratuitamente alla A.C. quale area per opere di urbanizzazione secondaria.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle ricadenti all'esterno dell'ambito di P.R.P.C. "H2a" e precisamente:

- a) realizzazione dell'incrocio fra la strada in progetto interna al P.R.P.C. e viale Udine -strada statale n° 463.
- b) sistemazione della zona di raccordo fra la strada in progetto interna al P.R.P.C. e via Cipressi ;

Per la realizzazione di dette opere spetterà all'Amministrazione Comunale l'onere per le eventuali indennità di occupazione temporanea o di esproprio.

4 DEFINIZIONI RELATIVE AI PARAMETRI

Le seguenti definizioni vengono date con riferimento specifico all'ambito del P.R.P.C. "H2a"

Indici urbanistici

1 - **St: Superficie territoriale:**

La superficie territoriale (St) comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico ed è comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti.

2 - **Sf: Superficie fondiaria:**

La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici.

Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3 - **S1: Superficie per opere di urbanizzazione primaria:**

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade a servizio degli insediamenti;
- b) strade pedonali;
- c) spazi di sosta o di parcheggio pubblico;
- d) fognatura, rete idrica, rete di distribuzione del energia elettrica, del gas e Sip;
- e) illuminazione pubblica;
- f) spazi di verde attrezzato.

4 - **S2: Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:**

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asilo nido e scuola materna;
- b) scuola dell'obbligo;
- c) attrezzature collettive civiche (centro civico, attrezzature amministrative, sanitarie, assistenziali, ricreativa, culturali, commerciali, ecc.);
- d) attrezzature collettive e religiose;
- e) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
- f) spazi per il verde sportivo e relativi impianti;

5 - It: Indice di fabbricabilità territoriale.

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume massimo e minimo, espresso in mc., costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St), di cui al punto 1.

6 - If: Indice di fabbricabilità fondiaria:

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo e minimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf), di cui al precedente punto 2.

Indici edilizi

1 - Su: Superficie utile:

La superficie utile è la somma delle superfici di perimetro dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

2 - Su: Superficie utile lorda:

La superficie utile lorda è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra compresi tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore).

Sono esclusi dal computo: i porticati ad uso pubblico o privato se non superano il 30% della superficie coperta; le logge ed i balconi con esclusione di quelli coperti e chiusi su tre lati.

3 - Sc: Superficie coperta:

E' la superficie che risulta dalla proiezione sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta i balconi, i cornicioni e gli sporti di linea se hanno sporgenza non superiore a mt. 1,50, le pensiline di ingresso se non superano i 10 mq. di superficie le parti di edificio completamente sotterranee.

4 - Q: Rapporto di copertura $Sc/Sf \times 100$:

Il rapporto di copertura esprime il rapporto percentuale esistente tra la superficie coperta (Sc) riferita a tutte le opere edificate o da edificare e la superficie fondiaria (Sf).

5 - H: Altezza del fabbricato:

Per altezza del fabbricato si considera:

- a) nel caso di edifici con copertura piana o inclinata fino al 40%: la differenza tra la quota misurata al punto reale o virtuale di intersezione tra la linea di estradosso del solaio di copertura e la verticale del fronte e la quota del piano di utilizzo (marciapiede stradale o, in assenza, di quella naturale di campagna);
- b) nel caso di edifici con copertura ad inclinazione superiore al 40% la differenza tra la quota

misurata nel punto più alto del colmo e la quota del piano di utilizzo.

6 - V: Volume costruibile:

È il volume che si può costruire sull'area edificabile calcolato in base agli indici di edificabilità ammessi.

Il volume costruibile è pari alla somma dei prodotti delle superfici utili lorde dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano e nel caso di utilizzo del sottotetto si considera l'altezza media misurata all'intradosso.

Per i locali ed i fabbricati accessori si considera, ai fini del computo, la porzione fuori terra.

Per gli edifici su pilotis, porticati per una superficie superiore al 30% della superficie coperta, il volume si calcola a partire da un metro sotto il primo piano di calpestio.

Ai fini del computo sono esclusi i volumi tecnici, intesi come volumi che in una costruzione vengono a sporgere oltre la sagoma dell'edificio, quali la prosecuzione del vano scala per accesso alla copertura dell'edificio, il vano per la cabina dell'ascensore, i comignoli; loro comune caratteristica è la funzione strettamente strumentale rispetto all'edificio o parti di esso.

D - Distanze:

Le distanze sono misurate dal punto più sporgente dell'edificio; sono esclusi dalla misura:

le sporgenze del tetto, le pensiline ed i balconi aperti se non superano mt. 1,50.

Le presenti norme stabiliscono per zone le distanze da rispettare e riguardano:

- ds: la distanza dai ciglio strada;
- dc: la distanza dai confini;
- df: la distanza dagli altri fabbricati esistenti o di progetto.

Sono ritenute valide deroghe alle distanze dai confini derivanti da convenzioni stipulate tra proprietari e solo nel caso siano rispettate le distanze tra i fabbricati previste dalle norme.

H - Altezze

Le presenti norme indicano per ciascuna zona o comparto edificatorio le altezze massime consentite.

5 DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

Il suolo compreso nel perimetro del P.R.P.C. "H2a" è suddiviso in aree con le seguenti destinazioni d'uso.

A. AREA PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO

L'area destinata alle attrezzature collettive è definita graficamente con apposita campitura alla quale corrisponde nella legenda l'indicazione "PROTEZIONE CIVILE".

B. AREA PER IL VERDE PUBBLICO

Le aree a verde pubblico sono definite graficamente in progetto mediante apposita campitura.

Le aree sono disposte lungo i confini della superficie fondiaria in particolare modo verso sud e sud-ovest come prescritto dal P.R.G.C..

C. AREA DESTINATA ALLA VIABILITA'

Riguarda le superfici assegnate dal P.R.P.C. alla viabilità di progetto.

Interessano: la viabilità veicolare principale che metterà in comunicazione via Cipressi con Viale Udine e la viabilità secondaria che collegherà via Cipressi con la strada a fondo cieco ora presente lungo il confine sud della zona "H2a".

D. AREA PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Il P.R.P.C. riporta in termini puramente indicativi l'ubicazione degli impianti per la depurazione e lo smaltimento delle acque reflue; ulteriori previsioni di attrezzature tecnologiche possono trovare ubicazione nella stessa area o nelle aree destinate a verde pubblico o a fascia di rispetto stradale.

E. COMPARTI EDIFICATORII E DESTINAZIONI D'USO

Il P.R.P.C. "H2a" individua un unico comparto edificatorio con destinazione prevalentemente commerciale, caratterizzato dai valori dei parametri edilizi ed urbanistici, aventi valore prescrittivo, di seguito riportati.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- attività commerciali e relativi servizi tecnici ed amministrativi;
- unità ricettive per visitatori ed addetti;
- depositi e magazzini;
- residenza ed attrezzature di interesse collettivo
- è consentita la realizzazione di una sola abitazione per ciascuna attività insediata, per il custode o per il titolare dell'azienda, con una volumetria massima di mc 500;

6 VALORI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per l'intervento complessivo del P.R.P.C. valgono le seguenti prescrizioni ed i seguenti indici:

- a) rapporto massimo tra superficie fondiaria e superficie territoriale: 0,60 mq./mq.;
- b) rapporto di copertura massimo: 0,5 mq/mq.
- c) altezze massime: 8,5 ml esclusi i volumi tecnici;
- d) per i nuovi edifici, nel caso siano destinati a residenza, è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- e) complessivamente, la superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, dovrà rispettare gli standard previsti dalle vigenti norme e comunque, non potrà essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tale insediamento;
- f) per il parcheggio valgono le disposizioni del D.P.G.R. 20 aprile 1995 n° 0126/Pres. E successive modifiche ed integrazioni in quanto applicabili;
- g) le aree pubbliche interne alla zona adibite a parcheggi e percorsi pedonali, ciclabili, automobilistici, devono essere alberati; la zona dovrà altresì essere dotata, verso le zone residenziali, agricole, di barriere alberate con funzione paesaggistica, antinquinamento ed antirumore;

7 ESSENZE ARBOREE PRESCRITTE

Per la messa a dimora delle piante nelle aree di verde pubblico dovranno essere utilizzate le seguenti essenze:

ALBERI

Farnia	(Quercus robur – Quercus pedunculata)
Olmo campestre	(Ulmus minor – Ulmus carpinifolia)
Carpino bianco	(Carpinus betulus)
Tiglio selvatico	(Tilia cordata)

ARBUSTI

Acer campestre	(Acer campestre)
Ligustro	(Ligustrum vulgare)
Comiolo	(Cornus mas)
Nocciolo	(Corylus avellana)
Biancospino	(Crataegus monogyna -Crataegus oxyacantha)
Prugnolo	(Prunus spinosa)
Frangola	(Frangula alnus)

Ciliegio selvatico (Prunus avium)

SPECIE ADATTE ALLE RIVE

Salice bianco	(Salix alba)
Ontano nero	(Alnus glutinosa)
Salicone	(Salix caprea)
Salice cinereo	(Salix cinerea)
Salice di ripa	(Salix elaeagnos)
Salice da ceste	(Salix triandra)
Salice odoroso	(Salix pentandra)

Poiché il P.R.G.C. prescrive espressamente la realizzazione di siepi che abbiano anche funzione di barriera contro l'inquinamento sonoro, potranno essere utilizzate allo scopo anche essenze sempreverdi diverse dalle autoctone sopraindicate se ritenute più efficaci.

8 RICHIAMO ALLE NORME DEL P.R.G.C.

Nell'ambito del P.R.P.C. "H2a" si applicano le norme del P.R.G.C., vigenti alla data di approvazione del P.R.P.C., per quanto non previsto e in quanto non in contrasto con le presenti Norme Tecniche di Attuazione e con il contenuto degli elaborati del P.R.P.C. .



- 4 GEN. 2011
Geom. Mauro GALANTE