

COMUNE DI CASTIONS DI STRADA		
Pr. n. <i>1756/14UB</i>		
Arrivato 5 - MAR. 2015		
CAT.	CLASSE	FASC.

REGIONE AUTONOMA FRIULI – VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI CASTIONS DI STRADA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE N. 10
Adozione: Delibera C.C. n. 42 del 28.11.2013.

ESAME E PROPOSTA DI PRONUNCIA

- A. IN MERITO ALLE RISERVE REGIONALI
- B. IN MERITO ALLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI

MODIFICHE A OBIETTIVI, STRATEGIE E FLESSIBILITÀ

MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

SCHEDE FOTOGRAFICHE

APPROVATO CON DELIBERA DI
CONSIGLIO COMUNALE N° 8 DEL
09/04/2015.-

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
per. Ind. Antonio ZANCHETTA



appc udine
ordine degli architetti
planificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
livio comuzzi
albo n. 1433 - numero 1433
planificatore

SOMMARIO

A. IN MERITO ALLE RISERVE REGIONALI	Pag	3
B. IN MERITO ALLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI	Pag	19
MODIFICHE A OBIETTIVI, STRATEGIE E FLESSIBILITÀ	Pag	25
MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA	Pag	29
MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE	Pag	31
SCHEDE FOTOGRAFICHE	Pag	45

A. PROPOSTA DI PRONUNCIA IN MERITO ALLE RISERVE REGIONALI

Si riportano le sintesi dei contenuti delle riserve regionali, come trasmesse dalla Direzione centrale pianificazione territoriale, autonomie locali e sicurezza servizio pianificazione territoriale regionale e a seguire le valutazioni e le proposte di modifica con accoglimento totale o parziale.¹

Riserva 1 (zonizzazione, norme, strategie, flessibilità)

- *Variazione cartografica n. 1 (Relazione illustrativa, pag. 7)*

Riguarda la previsione di zona S per servizi e attrezzature collettive (categoria 5a, verde elementare) sul sedime della condotta del Rio del lago.

Stando alle considerazioni svolte a pag. 7 della Relazione di variante, l'esecutività della scelta azionativa sembrerebbe subordinata al raggiungimento delle Intese ai sensi dell'art. 63 bis, co. 13, della LR 5/2007.

In premessa alla deliberazione di adozione della variante, vi è però una presa d'atto di assenza di modificazione di destinazione d'uso su beni demaniali, sul patrimonio dello Stato, della Regione, nonché su aree per le quali determinati Enti pubblici esercitino competenze di pianificazione territoriale.

Vi è dunque la necessità che su tale aspetto il Comune precisi la propria posizione. Si ricorda che qualora dovessero sussistere fattispecie di cui all'art. 63 bis, co. 15 (ultimo periodo), della LR 5/2007 (assenza di Intesa nei casi d'obbligo), la previsione operativa adottata non potrebbe trovare esecutività.

Mancando i documenti che l'Amministrazione comunale riteneva di poter produrre circa la proprietà privata dell'alveo e ritenendo non determinante ai fini della Variante l'acquisizione dell'area nelle attrezzature pubbliche, come variazione cartografica n. 1, la previsione viene rimossa, ripristinando l'originaria destinazione.

- *Variazioni cartografiche nn. 3 e 4 (Relazione illustrativa, pagg. 9 e 10)*

Dopo aver verificato lo stato di attuazione, il Comune riclassifica gli ambiti di lottizzazione 5 e 6, in zona B1 morfologica.

Nella ridefinizione azionativa, tuttavia non provvede a rimuovere la campitura di zona C e la grafia indicante obbligo di redazione di PAC.

Si rende coerente la grafica come previsto dalle variazioni cartografiche nn. 3 e 4.

La Tav. "Strategia di Piano", inoltre, richiede di essere adeguata per effetto dell'adottata zona B1. L'"Insediamento preminentemente residenziale previsto" infatti, corrisponde a zone C od O esistenti (v. Obiettivi e Strategie vigenti) e non a quelle residenziali di completamento qui introdotte dalla variante.

Si provvede ad adeguare la tavola "Strategia di Piano", come da riserva.

- *Variazione cartografica n. 5 (Relazione illustrativa, pag. 10) e Variazione cartografica n. 19 (Relazione illustrativa, pag. 24)*

Nell'analisi della modifica n. 5 – v. pag. 10, p. 12 della Relazione illustrativa del progetto – si apprende della volontà del Comune di suddividere l'esistente comparto C tra via Saba e via Gallerio, "in due sub-comparti".

Nella Tav. 6 (Modifiche introdotte dalla variante) i corrispondenti sedimi risultano ricompresi fra quelli interessati da revisione azionativa. In zonizzazione, si da luogo a due zone C contigue.

Tuttavia, sullo stesso contenuto, a definitiva conclusione dell'esame tecnico preliminare condotto dal Comune, sempre a pag. 10 del testo, si usa l'espressione "Eliminata", a voler dunque escludere in sede di adozione di variante l'introduzione di qualsiasi variazione grafica rispetto al piano vigente (la "Nota" di commento trascritta in Relazione, che supporta il Comune in tale decisione, si basa sulla considerazione che il vicino allevamento zootecnico, non ammettendo una capienza legittima superiore a 50 UBA, non produce il vincolo di cui all'art. 6 della LR 13/2000).

Si tratta quindi di reintervenire sulla zonizzazione adottata (*Variazione cartografica n. 5*), ripristinando i contenuti del PRGC vigente.

Si provvede a ripristinare la situazione originaria, come da riserva.

¹ Commento e proposte di modifica sono evidenziati con sfondo grigio.

La questione di compatibilità tra destinazione residenziale e destinazione produttiva zootecnica, viene posta all'attenzione dal Comune anche in merito alla *Variazione cartografica n. 19*, ove si riclassifica in zona B1 una porzione (contigua alla viabilità pubblica) della vigente zona C su via Saba.

L'allevamento a cui si fa riferimento, è lo stesso già menzionato nella *variazione cartografica n. 5*. Nel caso della *modifica n. 19*, però, il Comune fa presente come la fase di approfondimento conoscitivo finalizzata a definire la consistenza (n. capi) dell'insediamento zootecnico, sia tuttora in corso. Dall'esito di tale approfondimento, dipenderebbe pertanto l'applicazione o meno della procedura di cui alla LR 13/2000, art. 6 (acquisizione del parere sanitario favorevole) e l'introduzione in zonizzazione del limite dei 300 metri attorno all'allevamento.

Presupposto di base della Riserva, è pertanto un quadro conoscitivo locale (in termini di UBA) non egualmente rappresentato per la *variazione n. 5* (pur non concretizzatasi in zonizzazione) e per la *variazione n. 19*. Infatti, ciò che rileva ai fini procedurali della variante, è proprio l'effettiva classificazione dell'allevamento zootecnico.

Al Comune pertanto, nella prospettiva di conferma della *variazione n. 19*, il compito di "uniformare" lo stato di avanzamento dell'indagine conoscitiva che sottende le due *Variazioni cartografiche*, per poi dare riscontro, ove necessario, ai disposti di cui all'art. 6, co. 26 bis, della LR 13/2000 e all'integrazione dei vincoli sul PRGC.

In quanto la situazione è ancora in corso di definizione, dovendo concludere l'iter con l'approvazione della Variante in corso, si provvede a rimuovere la previsione cartografica n. 19, ripristinando la situazione precedente.

- *Variazione cartografica n. 10 e variazione alle norme tecniche di attuazione n. 7 (Relazione illustrativa, pagg. 16 e 17)*

Il Comune prevede, lungo la Strada Napoleonica, una zona S.1 a servizi per insediamento socio sanitario assistenziale, modificando la funzione di un lotto attualmente destinato a usi produttivi. L'attuazione dell'area, in fatto di accessibilità, resta subordinata (ai sensi dell'art. 16 bis, co. 4, lett. b delle NTA) all'adeguamento dell'esistente accesso (sulla SR 252), come da disposizioni da emanarsi a cura dall'Ente regionale competente.

Tale prescrizione non risulta tuttavia preceduta da considerazioni tecniche in ordine alla preliminare valutazione di compatibilità tra la nuova zona e le esigenze di fluidità e di sicurezza dei transiti sulla contigua viabilità territoriale.

La strada in argomento rientra nell'ambito di applicazione del piano regionale delle infrastrutture, che la assoggetta ad intervento di ristrutturazione.

La nuova zona S.1, diversamente dalle attuali modalità di utilizzo del lotto, viene destinata ad ospitare attività aperte al pubblico, aumentando pertanto l'utenza e il movimento di veicoli che direttamente si relazionerebbero con la SR 252.

Richiamando l'attenzione del piano regionale delle infrastrutture verso gli accessi esistenti (art. 7, co. 1, lett. g) e in particolare sull'esigenza della loro razionalizzazione, si ritiene che il Comune debba provvedere, come valutazione propedeutica all'approvazione della nuova zona S.1, a dimostrare che l'esercizio della nuova attività possa avvenire nel quadro di sufficienti requisiti di sostenibilità e di idonee condizioni di sicurezza.

Dal punto di vista meramente grafico, si rileva una non perfetta classificazione dell'area né in zonizzazione, né nella relativa legenda. Esigenze di adeguamento della cartografia, si richiamano anche per la tav. "Strategia di piano".

Sulla normativa di attuazione:

- la superficie minima di parcheggio di relazione (all'art. 16 bis, dimensionata al 30% della Su degli edifici) andrà ridefinita come da DPGR 0126/1995, art. 13, commi 6 e 7;
- al vigente art. 8 "Zone D3", sez. B), andrà soppressa la disposizione di cui alla lett. "h)" riferita al lotto in esame, in ragione dell'adottata riclassificazione funzionale.

La nuova destinazione fa seguito ad una proposta da parte privata. La proprietà dell'immobile (vedi osservazione n. 4) oggi comunica che sono venute meno le condizioni socioeconomiche che avevano suggerito di proporre la destinazione socio sanitaria, come recepita dalla Variante in corso. L'amministrazione comunale, prende atto della situazione e rimuove semplicemente la previsione adottata.

Si rimuovono:

- **variazione n. 10 alla cartografia**
- **variazione n. 7 alle norme tecniche d'attuazione**
- **variazione n. 2 a obiettivi, strategie e limiti di flessibilità.**

Viene ripristinata la destinazione esistente, come approvata con la Variante n. 8, cioè: Zona D3 n. 8.

- Variazione cartografica n. 12 (Relazione illustrativa, pag. 18)

Parte della zona C oggetto di riclassificazione, viene individuata come B2.

Si tratta di un lotto esterno alle aree "edificate - urbanizzate", che non prospettando su via Moro al pari della limitrofa zona B1, non sembra poter fruire di tale viabilità per l'accesso.

Per la superficie B2, quindi, a meno che non rappresenti ampliamento pertinenziale del fabbricato esistente nel contiguo lotto a sud, andrà verificata la sussistenza dei requisiti (accessibilità in forma autonoma) richiesti dal DPGR 0126/1995.

Si accoglie la riserva in quanto la nuova destinazione residenziale riguarda proprietà diversa dall'area che accede dal fronte strada e pertanto si provvede a modificare la destinazione da B2 a V1, Verde privato di servizio, in continuità con la destinazione che interessa la proprietà.

- Variazione cartografica n. 16 (Relazione illustrativa, pag. 20)

Attiene alla previsione di poter costruire un'abitazione in un lotto riclassificato dalla vigente zona E5 in zona B1.

Il Comune accenna all'assenza di accessibilità autonoma dalla strada pubblica, ma nel contempo, fa notare che dall'attuazione del lotto indicato, retrostante un fabbricato esistente su via Gorizia, non deriveranno carichi urbanistici proprio per la possibilità realizzativa limitata ad un solo nuovo alloggio. Questo ultimo si servirà dell'accesso in uso al fabbricato esistente.

La situazione descritta dal Comune, certamente non incisiva negli effetti indotti, si presenta carente nei riguardi dei requisiti del DPGR 0126/1995: la modalità di ingresso alla zona B1 (passo carraio comune a due diverse proprietà) non assicura infatti la totale autonomia nella fruizione dei due lotti.

La possibilità di realizzare un ulteriore alloggio come previsto dalla Variante configura una forma condominiale degli spazi comuni non diversa dall'ipotesi di costruire due alloggi nello stesso corpo di fabbrica: cosa di per sé già, in generale, attuabile nelle zone B. La previsione in questione si basa su questa preventiva considerazione. La facoltà di costruire un solo alloggio nel nuovo lotto tende a riconoscere tollerabile, se non addirittura auspicabile, il formarsi di minime aggregazioni di alloggi con unica connessione alle infrastrutture pubbliche.

Nel caso specifico si tratta di un'unica proprietà.

Si ritiene di mantenere la destinazione adottata.

- Variazione alle norme tecniche di attuazione n. 9 (Relazione illustrativa, pag. 25)

All'art. 17 – Zone V (verde privato), il Comune prevede:

- di poter costruire sul limite della proprietà con il consenso dei confinanti;
- di poter ricostruire fabbricati con dimensioni e altezze pari a quelle delle opere preesistenti demolite, in ragione dei ".....diritti acquisiti".

Nell'ambito della disciplina urbanistica (e dell'interesse generale sul quale si fonda il PRGC, diversamente quindi dalle finalità perseguite dal Codice Civile), l'esecutività di opere edilizie e infrastrutturali non può tuttavia dipendere da atti di assenso tra confinanti. Pertanto, al Comune si chiede di modificare la disposizione adottata.

Nel caso della "demolizione e costruzione", nella forma così richiamata dal Comune, si precisa che la possibilità di poter ricostruire lungo il confine fabbricati con uno sviluppo anche maggiore di ml 6,00 e superiori all'altezza di mt 3,00 (ossia poter riedificare anche non osservando tali limiti dimensionali presenti nelle NTA, ove sul confine vi siano preesistenze per le quali si ravvisino diritti alla realizzazione in deroga al PRGC), è da ritenersi tale solo se operante nell'ambito della "ristrutturazione edilizia", cioè all'interno di quel procedimento abilitativo che ricomprende in un'unica fase amministrativa i lavori di demolizione e l'opera di costruzione.

Il Comune perfezioni pertanto il richiamo al tipo di intervento, adeguandosi alla definizione introdotta dall'art. 4, comma 1, lett. c) della LR 19/2009.

Si prende atto dell'osservazione e si depenna il testo seguente:

"con il consenso del confinante espresso nelle forme di legge. In assenza del consenso del confinante è ammessa la costruzione a confine"

e il seguente:

“In caso di demolizione e costruzione, restano salvi i diritti acquisiti che riconoscono estensioni e altezze maggiori”.

Per quanto riguarda l'eventuale applicazione delle ipotesi costruttive legate al tipo d'intervento della ristrutturazione edilizia, valgono semplicemente le condizioni di cui alla LR 19/2009.

La nuova formulazione della lettera c) è la seguente:

c) distanza da confine: m 5:

“è ammessa la costruzione a confine con una lunghezza sul confine fino a m 6 e altezza massima, sempre sul confine, di m 3”.

- *Variazione cartografica n. 25 (Relazione illustrativa, pag. 25)*

Riguarda l'ampliamento della fascia di rispetto dell'autostrada, che in ragione dei programmati lavori di ristrutturazione (terza corsia) viene prevista in ml 75,00.

Risulta necessario che tale nuova dimensione venga recepita anche nella Tabella 1 allegata alle Norme.

Si corregge la Variazione n. 12 della Tab. 1. Limiti di distanza:

Autostrada in zone E e V fronteggianti	75 (6)
---	---------------

(6) 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) – distanza di m 75 misurata dalla recinzione.

- *Variazioni cartografiche nn. 20 e 21; variazioni alle norme tecniche di attuazione nn. 10 e 11 (Relazione illustrativa, pagg. 32 e 37)*

Ribadito l'obiettivo di conservazione della struttura urbana nelle aree centrali, il Comune, sulla base di un documentato percorso metodologico, modifica gli elementi del PRGC (zonizzazione, norme, strategie e flessibilità) per poter gestire gli interventi edilizi nelle zone A in forma diretta. D'ora in poi, dunque, non vi sarà più obbligo di piano attuativo, fatta eccezione per l'ambito territoriale corrispondente al lato ovest di via Udine, ove permane la volontà di eseguire nuove opere di urbanizzazione.

L'operazione condotta dal Comune, anche “recuperando” contenuti del progetto di piano particolareggiato già elaborato nel 2003, ha portato in particolare:

- a riclassificare la vigente zona A, in zona A0 (attuazione diretta) e, limitatamente all'area lungo via Udine, in zona A0.1 (soggetta a PAC);
- ad articolare la zona A0 (in relazione al grado di tutela attribuito agli edifici esistenti e alle relative pertinenze) nelle sottozone A1 (“Restauro conservativo”), A2 (“Conservazione tipologica”), A3.1-A3.2 (“Ristrutturazione”), A4 (“Demolizione con ricostruzione”), A5 (“Demolizione senza ricostruzione”), A6 (“Area libera edificabile”) e A7 (“Area libera inedificabile”);
- a sostituire integralmente il vigente art. 4 delle Norme (zone A di nucleo tipico storico), con due nuovi testi, l'uno funzionale a gestire il nuovo assetto della zona A0, l'altro (art. 4 bis) inerente alla disciplina della zona A0.1 soggetta a piano attuativo;
- a precisare nelle Strategie di Piano, che in ambito di nucleo tipico storico, la pianificazione particolareggiata non costituisce l'unica modalità attuativa e che, per quanto riguarda la flessibilità, gli interventi previsti per i singoli edifici potranno essere ridefiniti, qualora si verificassero situazioni oggettive di modifica delle precedenti condizioni dalle quali è derivata la sottoclassificazione di zona. Le località di Castions di Strada non risultano censite e ricomprese dalla pianificazione territoriale regionale, come nuclei urbani di interesse ambientale, nè come complessi urbanistici di rilevanza storica artistica.

Il “passaggio” dall'obbligo di redazione preventiva del PAC, alla possibilità di rilascio del titolo abilitativo sulla base dello strumento di pianificazione generale, avviene coerentemente e sulla base di considerazioni generali condivisibili che il Comune riporta nella Relazione illustrativa (v. pag. 26 e segg.).

Sulla riconferma della modalità di attuazione indiretta nell'isolato contiguo a via Udine, si richiama invece l'attenzione del Comune su quanto segue.

L'obbligo di redazione del PAC consegue dall'obiettivo di risolvere una criticità localizzata (strettoia) sulla viabilità principale.

L'intervento di “ristrutturazione del tessuto urbano” (finalità preminente sottolineata alla lett. “A) Obiettivi” dell'art. 4 bis delle NTA), se interpretato come volontà di disporre interventi urbanistici ed edilizi di rilievo all'interno dell'ambito individuato, può sembrare tuttavia orientato a disporre opere trasformatrici su superfici al di là di quelle strettamente necessarie a superare i problemi viabilistici.

Vale a dire che a fronte di una riconferma della zona A, di per sé rappresentativa di obiettivi volti al mantenimento dell'impianto storico ambientale (direttive PURG), la disposizione attuativa dell'art. 4 bis non sposa appieno l'indirizzo conservativo, poichè le eventuali ristrutturazioni edilizie (demolizioni con ricostruzione) o ristrutturazioni urbanistiche, non risultano normativamente circoscritte nei soli lotti interessati dal programma di ammodernamento stradale. Per le altre preesistenze infatti (edifici più interni, nonché i fabbricati a sud della strettoia) sembra logico prefigurare un tipo di intervento finalizzato soprattutto alla salvaguardia del bene. Le richieste di modifica (Riserva) alla variante che qui di seguito si formulano, hanno la finalità di ricondurre puntualmente al rispetto delle norme sovraordinate, alcuni contenuti degli artt. 4 e 4 bis e della flessibilità. Allo stesso tempo, si ritiene necessario intervenire a perfezionare la zonizzazione, affinché la stessa risulti in ogni sua parte corrispondente alle disposizioni attuative di zona.

Il Comune pertanto dovrà:

- integrare l'art. 4 bis relativo al previsto piano attuativo di via Udine, stabilendo che gli interventi aventi rilevanza urbanistica ed edilizia possano riguardare i soli edifici e pertinenze interessati dall'allargamento stradale;

L'art. 4bis rimanda la valutazione dei valori da conservare ad una classificazione propedeutica alla formulazione della proposta di PAC. Tutte le condizioni sovraordinate finalizzate alla conservazione del bene sono, pertanto, implicite e non possono essere eluse. Si potrebbe obiettare che, qualora, gli edifici interessati vengano riconosciuti di valore assoluto, non negoziabile, l'allargamento della strada resterebbe teorico e non potrebbe mai essere attuato. Una tale obiezione ha fondamento e l'eventualità potrebbe verificarsi. Non pare necessario precisare che tutti gli edifici non interessati dall'allargamento stradale, qualora meritevoli, debbano essere affrancati da improprie manomissioni. Ma tale giudizio può essere emesso solo in seguito alla classificazione dei valori di cui si è detto (azione propedeutica alla proposta di PAC) i quali, come detto, potrebbero perfino escludere che l'allargamento stradale si possa attuare. Del resto è ciò che viene dichiarato negli obiettivi "compatibilmente con la conservazione delle caratteristiche ambientali e storiche".

Per quanto riguarda: A) Obiettivi (art. 4bis), l'espressione:

"Ristrutturazione del tessuto urbano finalizzata a adeguare la funzionalità e la sicurezza della sezione stradale in Via Udine"

viene sostituita dalla seguente:

"Modifiche necessarie per adeguare la funzionalità e la sicurezza della sezione stradale in Via Udine"

Inoltre, alle disposizioni particolari dell'art. 4bis si aggiunge la seguente espressione:

"L'allargamento stradale è subordinato alla condizione che gli edifici interessati rientrino in categorie che consentono una loro demolizione totale o parziale. Sono, comunque, esclusi tutti gli interventi di trasformazione del tessuto edilizio non funzionali, direttamente o indirettamente, all'allargamento stradale"

- uniformare la zonizzazione (Tavv. 1, 3, 4) ai contenuti delle Tavv. 3.1-4.1 (Sottozone), per quanto riguarda la destinazione di zona di superfici ad ovest di via Mazzini, a sud di vicolo S. Paolino e di via S. Giorgio (Morsano);

Si è provveduto a uniformare le destinazioni contenute nelle tavole citate dalla riserva.

- in legenda di zonizzazione, stralciare la dicitura "Zona A - Di nucleo tipico storico" e sostituirla con: *Zona A0.1 soggetta a piano attuativo*; integrare la dicitura "Zona A0" con: *di nucleo tipico storico*;
Si provvede a integrare le diciture come da riserva.

- in legenda alla Tav. 3.1 (Capoluogo), sostituire "A0" con *A0.1* e far precedere la sequenza dei sottoambiti (da A1 ad A5) dalla dicitura *Sottozone*. Le sottozone A6 e A7, non trovando corrispondenza in cartografia, andranno soppresse.

Si è provveduto a sopprimere in legenda le destinazioni contenute nelle tavole citate dalla riserva, introducendo il titolo:

"Sottozone".

Per effetto dell'art. 4 della LR 19/2009 (definizione degli interventi edilizi), la modalità con cui il Comune ha provveduto ad associare alle singole sottozone, specifiche categorie di intervento (pur rifacendosi in parte alle direttive del PURG), andrà rivista in ragione della prevalenza della fonte legislativa su quella regolamentare: al "restauro" infatti, oggi risulta associato il *risanamento conservativo*, mentre la "conservazione tipologica" non rappresentando più intervento a sé, necessita di essere contemplata fra gli interventi di restauro e risanamento conservativo.

Le sottozone A3.1, A3.2 e A4 dovranno infine essere riarticolate ovvero relazionate alle definizioni di ristrutturazione edilizia così come istituite dall'art. 4, co. 1, lett. c), punti 1, 2 e 3 della LR 19/2009.

Da non trascurare neppure che ad oggi, significativa in quanto ad interventi sul patrimonio edilizio esistente, potrebbe apparire anche la *manutenzione straordinaria*, alla quale potrebbero essere eventualmente affidati alcuni degli edifici individuati nelle Tavole 3.1 e 4.1;

IN MERITO ALLE DEFINIZIONI DI RESTAURO E DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

Estratto dell'art. 4 comma 2 della LR 19/2009

c) restauro e risanamento conservativo: rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; nonché l'aumento delle unità immobiliari a seguito di frazionamento senza modifiche alla sagoma, fatto salvo il reperimento degli standard urbanistici se espressamente previsti per la tipologia di intervento ovvero per la specifica area individuata dallo strumento urbanistico; rientrano in tale categoria gli interventi di conservazione tipologica individuati dagli strumenti urbanistici comunali; resta ferma la definizione di restauro prevista dalle leggi statali in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio relativamente agli interventi da eseguirsi su beni vincolati;²

Definizioni di Restauro conservativo e Conservazione tipologica adottate con Delibera CC n. 42/2013 da intendersi sostituite dalla definizione precedente.

"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."

La differenza tra la definizione obbligata con LR 19/2009 e quelle adottate, provenienti dal Piano attuativo vigente (che vengono assorbite nell'unica definizione con l'aggiunta del risanamento conservativo, peraltro, non presente nel testo adottato) è che, a differenza del restauro, la conservazione tipologica non esclude rielaborazioni compatibili con la tutela della

² Compresa l'integrazione portata dalla LR 13/2014 art. 2 comma 4

tipologia. Non è, pertanto, comprensibile la riduzione pura e semplice a una sola delle due definizioni, che, in concreto, riguardano edifici che possiedono contenuti diversi.

La cosa si aggrava ulteriormente, quando la norma si applica in contesti rurali o di origine rurale, dove la fragilità dei complessi si accompagna con origini legate ad economie premoderne ormai scomparse. Nel caso del restauro e risanamento conservativo si escludono opere aggiuntive, tali da consentire le destinazioni previste dal piano se non compatibili con l'edificio in quanto tale. Stalle e granai, dunque, se meritevoli e ben conservati, qualora soggetti a conservazione tipologica, cioè a restauro, si dovrebbero conservare come tali, ma, praticamente, condannandoli all'abbandono, se non a usi ipotetici, rappresentativi o museali. Senza contare che, le attività rurali originarie, oltre ad essere antieconomiche, sono anche spesso vietate dal piano. È inevitabile che questi edifici si debbano far ricadere nella categoria delle ristrutturazioni, per non assoggettarli ad un vincolo antistorico. Né viene in aiuto la categoria della manutenzione straordinaria, dove non si ammettono nuove destinazioni d'uso, né aumento delle unità immobiliari.

Come si vede, in questo nuovo orientamento normativo, la volontà di semplificazione si accompagna con una visione piuttosto astratta ed immobile del territorio.

L'integrazione portata dall'art. 2 comma 4 della recente LR 13/2014 non aiuta in questo senso, limitandosi ad affermare che se certe condizioni sussistono, è possibile affermarle con un frazionamento.

Si prende, quindi, atto dell'imposizione normativa e si procede a verificare se gli edifici soggetti a conservazione tipologica possiedono contenuti tali da giustificare l'imposizione del restauro, cioè la conservazione integrale, non solo delle forme, ma anche del manufatto intrinseco e se nel contesto socio economico attuale ci siano delle concrete possibilità d'uso a fronte dei notevoli investimenti che l'operazione richiede.

L'eventuale passaggio all'intervento della ristrutturazione non pregiudica un certo livello di tutela essendo, comunque, intervento soggetto alla conferma del sito e della sostanziale geometria planivolumetrica del manufatto, nonché ai criteri progettuali ed esecutivi della sez. D), che riassumono e indirizzano la riproposizione delle caratteristiche degli edifici storici di matrice rurale, oltre che la conservazione di elementi puntuali di pregio.

La classificazione degli edifici "conservazione tipologica", riportata nelle tavole grafiche adottate, sulla base delle argomentazioni svolte, osservando puntualmente le caratteristiche di ogni caso numerato, si modifica come segue:

Capoluogo

1. Edifici in Via Pordenone lato nord (verso ovest): possiedono le caratteristiche dell'architettura tipica storica degli insediamenti di origine rurale per la residenza, caratteristiche espresse con dimensioni e proporzioni di impronta benestante.
I corpi edilizi che si allungano verso l'interno, che in origine erano strutture e accessori produttivi, sono stati oggetto d'intervento e non possiedono caratteristiche tali da giustificare una conservazione delle forme e dei materiali con il restauro.
Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.
Condizioni: mantenere la facciata fronte strada e la tipologia del tetto.
2. Edifici interni del complesso noto come "Il cont": sono edifici di origine rurale già destinati a produzione, quali stalle, fienili e accessori. A differenza del corpo fronte strada, soggetto a restauro e risanamento conservativo, non possiedono caratteristiche tali da giustificare una conservazione intrinseca con il restauro.
Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.
Condizioni: mantenere i volumi murari esistenti e la tipologia del tetto.
3. Edificio in Via Pordenone lato sud (verso ovest): appartiene coerentemente al complesso dell'architettura storica per la residenza, ma, pur se l'edificio integrato nella tipica composizione di origine rurale, presenta caratteristiche che per

dimensioni e proporzioni ha impronta urbana, tuttavia, non tale da giustificare una integrale conservazione delle forme e dei materiali con il restauro.

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere la facciata fronte strada e la tipologia del tetto.

4. Edificio in Via Roma lato nord: edificio di valore storico e architettonico, parzialmente modificato con la manomissione di aperture al piano terra, tale, tuttavia, da non corromperne l'impronta. I corpi che si allungano verso l'interno sono di origine produttiva rurale e già manomessi.
Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.
Condizioni: mantenere la facciata fronte strada e la tipologia del tetto.
5. Edificio in Via Dante lato est: l'edificio non possiede caratteristiche tali da giustificare il restauro, né per la composizione e né per gli elementi caratterizzanti, né per l'epoca di costruzione o ricostruzione valutabile tra le due guerre. Il suo valore è nella regolare compostezza del volume dell'involucro murario e del tetto. Di pregio, invece è da considerarsi la recinzione del cortile, per la geometria e i materiali impiegati e, pertanto, la classificazione può ricondursi alla ristrutturazione conservando la volumetria che si espone sulla via pubblica e la recinzione del cortile con accesso carraio.
Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.
Condizioni: mantenere la geometria del volume murario e del tetto; mantenere i tre ordini di fori finestra. Conservare il muro di recinto del cortile e il manufatto dell'accesso carraio.
6. Edificio in Via Roma, lato sud, prossimo alla chiesa parrocchiale: esprime il suo valore con i caratteri tipici, cioè i tre livelli con il tetto a capanna oltre che con la presenza del portale policentrico in mattoni e il relitto dell'icona incorniciata. Non giustifica l'obbligo del restauro.
Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.
Condizioni: mantenere la geometria del volume murario con i tre ordini di finestre e del tetto; mantenere il portale policentrico, la forma ellittica delle finestre al piano del granaio e l'icona con la cornice. L'eventuale eliminazione dell'icona è subordinata al parere in tal senso espresso da parte della Soprintendenza competente in materia di beni culturali, come previsto dal D.Lgs 42/2004, art. 11, comma 1 lettera a) e art. 50.
7. Edificio in Via Roma lato sud, prossimo a Via Candotti: nella composizione volumetrica, l'edificio non possiede caratteri significativi e, inoltre, si esprime prevalentemente con due livelli. Elemento di pregio è il portale in conci di pietra dell'accesso carraio. Non giustifica l'obbligo del restauro.
Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.
Condizioni: mantenere il portale in pietra dell'accesso carraio.
8. Edifici in Via Roma, lato sud, angolo con Via Mazzini: gli edifici in continuità possiedono i caratteri tipici dell'edificio rurale per la residenza fronte strada. Meritevoli di conferma sono i volumi e i tre livelli, nonché i tre ordini di fori e il portone carraio con arco policentrico in mattoni.
Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.
Condizioni: mantenere la geometria dei volumi e la tipologia del tetto, nonché i tre ordini dei fori finestra e l'accesso carraio.
9. Edificio in Via Mazzini lato ovest (primo da nord): si tratta di un edificio già interessato da manomissioni che, tuttavia, conserva l'impronta delle originarie caratteristiche dei fabbricati rurali fronte strada e qualifica la continuità della sequenza di corpi edilizi lungo la via.

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere la geometria dei volumi e del tetto, la posizione dei tre ordini dei fori finestra e l'accesso carraio.

10. Edificio in Via Mazzini lato ovest, contiguo al precedente verso sud: idem come per il precedente n. 9.

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere la geometria dei volumi e del tetto e la posizione dei tre ordini dei fori finestra.

11. Edificio lato ovest in Via Ellero: si tratta di un corpo edilizio che comprende alcuni elementi meritevoli di conservazione e cioè un'icona, un arco finestra in mattoni e soprattutto il volume che esprime i tre livelli nel modo tipico delle costruzioni originarie dell'insediamento.

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere le geometrie del volume murario e del tetto, nonché le murature sulle vie pubbliche. Conservare i tre livelli di finestre, l'icona su Via Ellero e i materiali a vista.

12. Edificio lato sud in Via del Riposo: si tratta di un complesso di origine rurale dalla solida e coerente composizione. Esso presenta due corpi tipici che si sviluppano sul fronte est e sul fronte nord del lotto, definendo uno spazio tipico della corte rurale, sulla quale le facciate interne sono rivolte ai due orientamenti meglio soleggiate. Il carattere severo dei fronti esterni, in particolare quello verso nord della ex stalla e fienile, con le essenziali forature (da casa murata), il portone carraio e l'accesso pedonale conferiscono un valore identitario da conservare. Nella valutazione, non è secondario il valore del sito che chiude la via in prossimità della chiesa di Santa Maria delle Grazie (Glesie Viere).

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere la geometria dei volumi e dei rispettivi tetti e conservare le facciate esterne rivolte a est e a nord sulla via pubblica.

Con supplemento di analisi, in conseguenza della revisione delle tipologie d'intervento, sono stati individuati ulteriori tre edifici, che il piano particolareggiato originario e la variante adottata classificano soggetti a ristrutturazione, ma che possiedono caratteristiche non dissimili da quelle degli edifici precedenti. Sono i seguenti.

13. Edificio d'angolo tra Via Udine e Via Roma (palazzo Ionico-Deganis): si tratta di un edificio che si impone nel contesto del centro storico per le sue facciate di intonaco neoclassico. Realizzato con materiali di poco pregio (intonaco tinteggiato), tuttavia, caratterizza storicamente l'angolo che occupa tra le due strade e si ritiene che la sua immagine sulla via pubblica meriti di essere conservata ed eventualmente riportata alle condizioni originarie, che sono state modificate con l'apertura di due fori impropri al piano terra di Via Roma, per favorire un esercizio commerciale.

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere le facciate prospicienti la Via Udine e la Via Roma, nonché la tipologia del tetto.

14. Edificio lato nord di Via Roma: si tratta di un edificio in continuità con il precedente, caratterizzato da una composta e qualificata rappresentazione dei caratteri dell'edilizia di origine rurale, tali da richiederne la conservazione.

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere la facciata prospiciente la Via Roma, nonché la tipologia del tetto.

15. Edificio in Via San Pellegrino a Morsano, lato ovest: si tratta di un edificio di origine rurale padronale qualificato per la composizione delle facciate e dei materiali adottati. Recentemente ristrutturato nel sostanziale rispetto della composizione tipica delle facciate e conservando alcuni elementi costitutivi originari (portale in pietra e archi in mattoni), si ritiene che meriti una tutela della composizione d'insieme e degli elementi originari residui.

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere la composizione delle facciate, la tipologia del tetto e conservare gli elementi edilizi originari.

In relazione alla revisione delle tipologie d'intervento, si introduce la seguente prescrizione:

"Ogni intervento di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione degli edifici descritti soggetti a ristrutturazione condizionata, dev'essere preceduto da un'analisi storica delle parti soggette alle condizioni, qualora si intenda riportarle alla condizione originaria o con soluzione chiaramente migliorativa rispetto alla situazione attuale, qualora frutto di recenti modifiche improprie".

IN MERITO ALL'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Estratto dell'art. 4 comma 1 della LR 19/2009

c) ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che può portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dai precedenti; tali interventi comprendono:

- 1) l'inserimento, la modifica o l'eliminazione di elementi costitutivi dell'edificio e degli impianti dell'edificio stesso;
- 2) la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonici, della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti;
- 3) la completa demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, antincendio, igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche e le disposizioni della presente legge;

Definizione di ristrutturazione adottata con Delibera CC n. 42/2013 da intendersi sostituita dalla definizione precedente.

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;

La definizione di ristrutturazione edilizia della LR 19/2009 è compatibile con la definizione di ristrutturazione adottata. Cambia la formulazione, ma non la sostanza. Anche in quella adottata (desunta dal piano particolareggiato vigente) è ammessa la demolizione con ricostruzione e, pertanto, le due definizioni sono sostanzialmente intercambiabili. I punti 1)-2)-3) della definizione regionale, che illustrano entro quali modalità si può esprimere la ristrutturazione edilizia, possiedono un carattere classificatorio a posteriori. In altre parole, sarà l'operatore a decidere se e come intervenire, fermi restando i caratteri da conservare, propri della ristrutturazione, con l'applicazione dei criteri progettuali ed esecutivi riportati nella sez. D) per le zone A0.

La zona che comprende gli edifici soggetti a ristrutturazione viene suddivisa in rapporto alle caratteristiche dell'area scoperta, distinguendo quella dove sono ammessi solo ampliamenti e quella che può accogliere anche nuove costruzioni.

Si ritiene opportuno di mantenere questa suddivisione, che non riguarda propriamente la ristrutturazione edilizia, ma che introduce due nuove tipologie d'intervento, che nell'art. 4 della LR 19/2009 sono:

comma 1 lettera a) **nuova costruzione e**

comma 1 lettera b) **ampliamento.**

L'area scoperta che ammette nuove costruzioni, già identificata, viene regolata con proprie disposizioni attuative.

Non si ritiene necessario e nemmeno opportuno specificare quale delle tante espressioni della nuova costruzione sono ammesse, perché devono comunque rispettare i criteri progettuali ed esecutivi riportati nella sezione D), come, del resto, anche nel caso delle manutenzioni.

Infatti, gli edifici soggetti a ristrutturazione ammettono la manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le definizioni dell' art. 4 comma 2 lettere a) **manutenzione ordinaria** e lettera b) **manutenzione straordinaria.**

Per rispondere alla riserva si propone la seguente nuova formulazione:

Zona A3 – Ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova edificazione

La zona A.3 è suddivisa in due sub-zone: A3.1 e A3.2.

Nelle due sub-zone gli edifici sono soggetti a ristrutturazione edilizia, come previsto all'art. 4 comma 1 lettera c) della LR 19/2009.

In questi edifici soggetti a ristrutturazione edilizia sono ammesse le manutenzioni come definite all'art. 4 comma 2: a) ordinaria e b) straordinaria.

In particolare:

- Sub-zona A3.1

Nelle aree di pertinenza degli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia non sono ammesse nuove costruzioni, ma sono ammessi gli ampliamenti come definiti all'art. 4 comma 1 lettera b) della LR 19/2009.

- Sub-zona A3.2

Nelle aree di pertinenza degli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni isolate alle seguenti condizioni:

- d) distanza dai confini di proprietà pari a 5 m;
- e) distanza di 10 m tra pareti finestrate anche se una sola è finestrata;
- f) distanza di 5 m dalla strada o rispettare gli allineamenti obbligati o già presenti in sito;
- g) disponibilità delle opere di urbanizzazione primaria;
- h) rispetto dei criteri progettuali ed esecutivi riportati nella sez. D) per le zone A0.

Nelle due sub-zone sono ammessi ampliamenti fino a m² 80 e m³ 200 in deroga agli indici di zona.

La ristrutturazione edilizia nella sua formulazione completa riportata nell'art. 4, comma 1 lettera c), con facoltà di applicare a proprio giudizio i punti 1), 2) e 3), viene temperata introducendo nella Sezione D – Criteri progettuali ed esecutivi da adottare per tutti gli edifici nelle zone A0, il seguente punto:

“30) Nel caso di ristrutturazione edilizia, la completa demolizione dell’edificio, come previsto dall’art. 4 comma 1 lettera c) punto 3) della LR 19/2009 può essere ammessa qualora, sulla base di una indagine filologica dell’edificio stesso, si riscontri l’assenza di elementi di pregio storico-architettonico ed artistico. La disposizione vale anche nel caso di demolizioni parziali come previsto ai punti 1) e 2) della citata LR 19/2009.”

IN MERITO ALL'INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FACOLTATIVA PREVISTO PER GLI EDIFICI IN ZONA A4

Definizione adottata:

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

Dalle definizioni della LR 19/2009 manca la definizione di “demolizione”. Si ritiene, tuttavia, di poterla considerare come l’azione che libera un’area dalla presenza di corpi edilizi, totalmente o parzialmente. Se così è, a demolizione avvenuta, ci si trova di fronte all’area libera e quindi a due possibilità: lasciarla libera o su di essa riedificare. Entrambe le ipotesi potrebbero risultare interessanti e concorrere alla conservazione dell’insediamento storico: nel primo caso liberandolo da edifici impropri, nell’altro sostituendoli con edifici conformi.

A fronte di edifici non meritevoli di conservazione e tuttavia localizzati in posizione che influenza l’insediamento storico, l’ipotesi di demolirli senza ricostruirli può ritenersi auspicabile. L’ipotesi di una futura riedificazione con criteri appropriati e allineamenti fissati è da ritenersi altrettanto auspicabile.

Nel caso di corpi edilizi isolati e di modeste dimensioni che non influenzano in modo significativo la composizione urbana, pare quanto mai opportuno di consentire la duplice opportunità: di ricostruirli con criteri compatibili o di non ricostruirli. Nel primo come nel secondo caso si risponde ad una legittima aspettativa dell’interessato, senza influenza di sorta sulla tutela dei caratteri dell’insediamento.

Per quanto detto, in termini pratici, si presentano due casi:

1. **demolizione senza contemporanea ricostruzione entro lo stesso procedimento amministrativo:** in questo caso, la demolizione determina un’area libera e come tale, in futuro, sarà considerata per eventuali nuove costruzioni;
2. **demolizione con immediata ricostruzione entro il medesimo procedimento amministrativo:** in questo caso ci si riconduce alla tipologia della demolizione con ricostruzione adottando i criteri tipologici prescritti per la zona A0.

I criteri da adottarsi nella ricostruzione di nuovi edifici in zona A0 sono quelli previsti alla sez. D) con la seguente aggiunta al relativo punto 1):

“Nel caso di edifici di nuova costruzione la localizzazione degli edifici deve ricalcare il modello della composizione storica desunto dall’insediamento esistente, riconoscendola principalmente nei caratteri dell’allineamento lungo la strada pubblica e nell’eventuale occupazione del lotto verso un lato e nei tre ordini di finestre caratterizzate da tradizionali proporzioni”

- in legenda alla Tav. 4.1 (Morsano), sopprimere la dicitura “Zona A0”, in quanto la zona non figura fra i contenuti dell’elaborato. Andrà altresì introdotto il termine *Sottozona*, quale specificazione introduttiva alle restanti voci di legenda (da A1 ad A7).

Per la necessaria ridefinizione del rapporto Sottozona-Tipo di intervento, valgono le considerazioni già svolte sulla Tav. 3.1;
Si provvede

- adeguare le norme di attuazione dell'art. 4, oltrechè ai fini della necessaria correlazione tra sottozona e definizioni della LR 19/2009 (v. sopra), per riproporre le destinazioni d'uso ammesse come da art. 5 della LR 19/2009, nonché per adeguare (rideterminandolo nel 60% della superficie di vendita) lo standard dei parcheggi commerciali di relazione in accordo al regolamento regionale di settore.

Si provvede come segue:

All'art. 4 sez A) si sostituisce il vigente punto 1:

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.

con il seguente

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti, come definite dall'art. 5 comma 1 della LR 19/2009:

- a) residenziale;**
- b) servizi;**
- c) alberghiera;**
- e) direzionale;**
- f) commerciale al dettaglio, (escluso esercizio di Sv superiore a mq. 400);**
- o) servizi e attrezzature collettive (connessi con destinazioni di cui a lettere precedenti).**

:

All' art. 4 – B) Indici, punto 6 lettera b) – 4):

si sostituisce:

4) di Sv commerciale al minuto: 30%;

con:

4) di Sv commerciale al minuto: 60%;

Alla sez. c) dell'art. 4 delle NTA, sottotitolo "Zona A3 – Ristrutturazione", la trattazione della sottozona A3.2 contempla la possibilità di consensi preventivi tra confinanti: per le ragioni già espresse alla Riserva sulla *Variazione alle norme tecniche di attuazione n. 9*, tale possibilità andrà soppressa.

I consensi preventivi tra confinanti sono stati eliminati nella riproposta definizione di ristrutturazione riportata in precedenza.

Si rileva inoltre, nel testo adottato, la mancanza della disciplina di gestione della "Demolizione senza ricostruzione";

si introduce la seguente definizione:

Zona A5 - Demolizione senza ricostruzione

La demolizione senza ricostruzione riguarda gli edifici espressamente identificati e riguarda anche tutti i corpi edilizi precari, gabinetti, accessori e ricoveri dismessi, di animali, attrezzi o prodotti, anche se non identificati nella cartografia A0.

L'area liberata dal corpo edilizio assume la condizione di scoperto di pertinenza dell'edificio principale cui l'accessorio precario faceva riferimento ovvero si riunisce al fondo circostante.

- infine, nella Relazione di flessibilità, inquadrare, anche esemplificando, le situazioni fisiche funzionali che in futuro potrebbero costituire elemento di novità rispetto alle caratteristiche oggi conosciute, tali da giustificare modificazioni ai tipi di intervento attraverso varianti non sostanziali.

Il riferimento è all'ipotesi di abbandono e degrado irreversibile di corpi edilizi tale da condizionare le possibilità di recupero come ipotizzate.

Al punto 5 della relazione di flessibilità si aggiunge quindi la frase seguente:

“Tali condizioni sono identificabili nel protrarsi dell’abbandono e di un conseguente degrado degli edifici.”

- *Variazione cartografica n. 22 (Relazione illustrativa, pag. 39)*

La Relazione illustrativa della variante richiama l'individuazione “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”.

La zonizzazione tuttavia non riporta la nuova soluzione tecnica deliberata per il nodo in oggetto.

In sovrapposizione alla base grafica dell'attuale stato funzionale, andrà pertanto inserito lo schema planimetrico della rotatoria (in Legenda, “Viabilità: esistente/di previsione”) opportunamente raccordata alle strade esistenti.

Si provvede a riportare lo schema planimetrico della nuova rotatoria con il raccordo alla viabilità esistente. Per schema planimetrico si intendono le linee che delimitano gli ingombri della rotatoria e dei raccordi, con esclusione degli elementi spartitraffico e dei dettagli riguardanti le scarpate. Si fa notare che non c'è perfetta corrispondenza tra la carta tecnica e la mappa catastale assemblata, base del piano, pertanto, lo schema possiede carattere indicativo. Inoltre, il progetto del nuovo svincolo mette in evidenza la corretta posizione del canale di Castions, che attraversa la SR 252 in posizione diversa rispetto a quanto riportato nelle mappe catastali. La verifica presso il Consorzio Ledra Tagliamento, ente gestore del canale, ha confermato la nuova posizione che, pertanto, si riporta correggendo l'attuale. La correzione non elimina il sedime della vecchia roggia, ma introduce quello reale, mai riportato in mappa del catasto. L'introduzione grafica, trattandosi di una condotta interrata si riporta con semplice doppio segno tratteggiato.

Infine, si riporta la campitura di “Viabilità esistente” sulla nuova opera stradale prevista su area non attualmente usata come strada.

- *Variazione cartografica n. 29 (Relazione illustrativa, pag. 41)*

Si tratta in realtà della “restituzione” grafica di un ambito territoriale (zona G1 per il gioco del golf) già esecutivo per effetto della vigente variante n. 11.

Nel confronto tra variante n. 10 e variante n. 11, emerge tuttavia sulla zonizzazione un'incongruenza nella porzione d'ambito che dalla SR 252 si snoda verso nord: nella presente variante, risulta infatti erroneamente inclusa in zona G1, una superficie

agricola ubicata tra la zona citata e il confine con il comune di Bicinicco.

La stessa difformità si riscontra nell'adottata Strategia di piano.

Si corregge l'area **Golf**, adeguando l'estensione alla strategia approvata.

Si correggono le tavole di zonizzazione, adeguando l'area della **zona G1** alle previsioni della variante 11.

- *Variazione alle norme tecniche di attuazione n. 15 (Relazione illustrativa, pag. 70)*

Il Comune, all'art. 20 bis (Produzione di energia) delle NTA, introduce il richiamo a una norma legislativa che attiene la compatibilità tra impianti energetici e territorio.

Gli estremi legislativi riportati - l'art. 36 della LR 16/2008 - andranno tuttavia modificati per effetto dell'entrata in vigore della recente disciplina di settore, in particolare dell'art. 53 della LR 19/2012.

La variazione non introduce il richiamo a una norma legislativa, ma completa il riferimento ad una norma già contenuta nel piano. Si risponde alla riserva limitando il contenuto della norma senza il riferimento di legge, nel modo seguente:

“Gli impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile non sono ammessi nelle zone e ambiti di valore ambientale quali... ecc.”

- Infine:

a seguito delle riclassificazioni di zona apportate dalla presente variante, si dovrà provvedere all'adeguamento e all'integrazione dell'art. 3 delle NTA ("Suddivisione in zone").

Si provvede a integrare la suddivisione, riportando le nuove zone previste da questa variante e da quelle precedenti non riportate. Infine, nel coordinamento tecnico degli elaborati si sopprime dalla zonizzazione il riferimento alla zona E5.2 – Conservazione, trasformazione e commercializzazione prodotti agricoli, in quanto non esistente (variazione 17).

Riserva 2 (altri rilievi alla Strategia di Piano)

A) Nella Tavola "0. Strategia di Piano", parte dell'ambito produttivo posto in corrispondenza dell'incrocio tra la SR 252 e la SR 353 (più precisamente, la superficie delimitata ad est dalla SR 353 e a sud dalla SR 252) viene riclassificata come "Insedimento produttivo di interesse comunale previsto".

Il Piano struttura vigente registra invece la stessa superficie come ambito commerciale.

La destinazione commerciale (zona H2) risulta tuttora nella zonizzazione della presente variante n. 10. La riclassificazione strutturale non trova accenni nelle direttive consiliari preordinate all'adozione; nè si apprendono, attraverso i contenuti della Relazione illustrativa, i presupposti oggettivi alla scelta effettuata.

Quanto infatti riportato dal Comune a pag. 45 della Relazione stessa (al punto 1., richiamando la precedente variante n. 2, viene espressa la volontà di aggiornare cartograficamente la Strategia di Piano anche alla luce dei contenuti di tale

variante) non corrisponde agli esiti del procedimento relativo alla variante n. 2: in quella sede ha trovato esecutività l'insediamento commerciale ad oggi vigente e non un Insediamento produttivo di interesse comunale.

L'Ambito commerciale in argomento, dovrà pertanto essere reinserto nella Strategia di Piano e nella relativa Legenda.

Si provvede all'inserimento dell'Ambito commerciale nelle strategie di piano e nella rispettiva legenda.

B) Alla modifica di zonizzazione relativa alla variazione cartografica n. 28 (Relazione illustrativa, pag. 40), il Comune fa corrispondere nel piano struttura una parziale revisione del perimetro dell'"Insediamento produttivo di interesse comunale previsto" posto a sud della SR 252. Vengono inoltre mantenute le "freccie" grafiche ("Insediamento produttivo prevedibile") indicanti le direzioni dei possibili ulteriori ampliamenti dell'insediamento.

Nessuna modifica interviene sul vigente testo scritto degli obiettivi/strategie.

Per quanto deliberato in zonizzazione (da zona D a zona E), il livello strutturale del PRGC risulta ora sprovvisto di disposizioni procedurali (strategie operative) atte a sottendere la futura fase di trasferimento dei contenuti, sul piano operativo.

Al fine di sopperire a tale carenza, il Comune dovrà integrare normativamente le vigenti Strategie con ulteriori disposizioni che precludano l'individuazione in zonizzazione di nuove zone produttive, se non al riscontro di eventi e circostanze comunque incentrate sulla dimostrazione di reali nuovi fabbisogni e nella condizione di una sostanziale saturazione dell'esistente.

Conseguentemente, la grafia corrispondente all'"Insediamento prevedibile" andrà soppressa:

ipotizzare sin d'ora ulteriori estensioni dell'ambito produttivo, a fronte della tuttora mancata attuazione delle superfici già riconosciute, pare proposta non supportata dal punto di vista dimensionale.

Si prende atto della riserva circa la necessità di esporre i criteri applicando i quali si possa riconoscere la previsione strategica nel piano operativo. A questo proposito, in "Obiettivi, Strategie e Flessibilità", Al punto 5 – Insediamento produttivo di interesse comunale, sub. 2 – Strategie, si introduce il seguente punto 6:

6. L'attuazione delle previsione strategica è subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni:

- **completamento infrastrutturale dell'insediamento D2/H2 esistente;**
- **occupazione del 75% della superficie coperta nell'insediamento D2/H2 esistente ovvero dei lotti definiti;**
- **richieste di localizzazione di nuove attività produttive non compatibili con la disponibilità esistente di aree infrastrutturate e tale da interessare almeno il 25% della nuova area da infrastrutturare.**

Si prende atto della riserva circa l'Inseidamento produttivo di interesse comunale prevedibile e si depenna la relativa grafia, cioè le frecce, dalle strategie di piano.

C) Fra i contenuti e le voci di Legenda della tavola della "Strategia di piano", diversamente dal vigente PRGC, non figurano l'ambito destinato a "Cava di materie inerti: servizi" e i "Servizi di cava: area prevedibile" (contesto cava Tamburlini).

In luogo degli stessi, l'adottato piano struttura introduce l'ambito denominato "Cava di materie inerti", sul quale vi è apposta specifica grafia a tratteggio rosso (a indicare, presumibilmente, previsione di PAC).

Tale decisione, forse dettata da una volontà di semplificazione rispetto alla più dettagliata struttura vigente, non risulta però commentata nella Relazione illustrativa, posto che quanto richiamato al punto 8 di pag. 45 ("Ambito dell'ex cava ripristinata", non riscontrato in cartografia) non avrebbe alcuna attinenza con l'argomento in oggetto.

Neppure nelle direttive che hanno preceduto la variante, si rinvengono accenni al tema.

Va per di più rilevato che un piano struttura così come adottato, risulterebbe privo di quelle specificazioni d'uso (servizi di supporto alla cava, su sedimi non oggetto di autorizzazione regionale) considerate invece funzionali e necessarie nell'applicazione correlata dei vigenti obiettivi/strategie con le Tavole grafiche.

Per tali motivazioni e prima ancora, non ritenendo la previsione in argomento oggetto di variante, la Strategia di Piano e la relativa Legenda andranno ripristinate nella forma vigente.

Si prende atto della riserva e si ripristina la situazione originaria, depennando altresì il tratteggio rosso.

B. PROPOSTA DI PRONUNCIA IN MERITO A OSSERVAZIONI OPPOSIZIONI

Osservazioni e opposizioni da parte di cittadini ed enti portatori d'interesse costituiscono un passaggio utile per osservare dal punto di vista esterno la proposta di piano e valutare quindi aspetti non prima considerati o impropriamente valutati. Pertanto la proposta di pronuncia tende a riconsiderare le scelte fatte in rapporto alle valutazioni e ai suggerimenti pervenuti, qualora pertinenti e non tali da incidere sulla struttura del piano.

1. Prot. 3222 del 10.04.2014 – Fabbro Massimo e Zat Linda (F. 3 n.ri 1074)

L'opposizione non riguarda un'area interessata dalla Variante adottata e pertanto, in questa fase, non può essere presa in considerazione.

2. Prot. 3605 del 23.04.2014 – Biasutti Maria Luigia (F.4 n. 623)

3. Prot. 3604 del 23.04.2014 – Gregoretti Daniele (F. 4 n. 1326)

si riuniscono in un'unica risposta trattandosi di osservazione che riguarda un complesso caratterizzato da unitarietà.

L'osservazione riguarda il contenuto della tipologia d'intervento come adottata, cioè della "conservazione tipologica". Le motivazioni attengono alla presunta scarsa qualità dell'architettura dell'immobile, tale da non giustificare la conservazione di tutti gli elementi che lo compongono, in particolare delle aperture sul fronte strada. Le motivazioni si estendono ulteriormente nel mettere in evidenza le difficoltà di intervenire nel recupero edilizio adeguando l'immobile per destinarlo a funzione diversa da quella originaria (bed and breakfast). L'osservazione aggiunge il proposito di realizzare un isolamento a "cappotto" anche sul fronte strada, occupando la corrispondente superficie di suolo pubblico.

Senza esaminare in dettaglio le caratteristiche storico architettoniche dell'edificio (edifici) in questione, già ad un primo sguardo, non v'è dubbio che esso costituisca un complesso dalla significativa impronta di architettura spontanea rurale e, per dimensione, localizzazione e conservazione, non privo di ragioni per essere conservato. Il primo dato evidente è la composizione in due corpi a "L", l'uno essenzialmente residenziale, l'altro completamente produttivo. Le rispettive dimensioni e altezze ne rivelano le funzioni. La facciata fronte strada, che, nell'osservazione, viene giudicata di scarso valore, presenta invece le caratteristiche tipiche dell'edificio produttivo storico rurale (stalla e fienile) con le aperture che sono essenziali per ragioni di sicurezza e perché rivolte a nord, mentre le aperture più ampie e numerose sono nel fronte interno verso sud. È improprio decidere il valore di questo prospetto confrontandolo con una facciata dotata di numerose e ampie finestre realizzate secondo uno schema regolare, proprio della residenza.

Ma la questione appare abbastanza complessa, ponendo interrogativi riguardanti i limiti della conservazione intrinseca dell'edificio, della conservazione ambientale, cioè il valore dell'immobile nel caratterizzare l'urbanistica del luogo e gli effetti indotti dall'applicazione di nuove tecnologie, talune obbligate dalla legge.

Bisogna tenere altresì conto delle disposizioni provenienti dall'art. 4 comma 2 lettera c) LR 19/2009, dove si equipara la conservazione tipologica (categoria d'intervento non più presente), al "restauro conservativo". A tal proposito, si richiama una delle disposizioni contenute nell'articolo citato, quella che:

"nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili".

L'edificio soggetto a restauro (com'è ormai da intendersi la conservazione tipologica), non può essere trasformato per aderire a qualsiasi destinazione d'uso ammessa nella zona cui appartiene, dovendo rispettare limiti oggettivi, insiti nella sua condizione intrinseca di immobile meritevole di conservazione come tale.

E qui, nel tema che riguarda la tutela degli insediamenti storici caratterizzati più dalla composizione urbana che dal valore intrinseco degli edifici che la determinano, si pone questa prima questione: fino a che punto l'edificio merita la tutela integrale e giustifica l'onere del restauro conservativo, per tutelare l'identità storica dell'insediamento? Identità storica

che, tuttavia, si deve comunque riconoscere ad un organismo vivo e pertanto mutevole, per rispondere ai fondamentali requisiti del risiedere.

Trattandosi di insediamenti di origine rurale, cioè caratterizzati da edifici funzionali a modelli d'agricoltura pre-moderna, spesso mancano ragioni economiche per recuperarne i volumi originariamente destinati alla produzione (stalle, fienili, granai), del resto con funzioni negate dallo stesso piano regolatore; né è possibile recuperarli per usi, oggi economicamente compatibili, senza trasformarli. La stessa composizione della residenza rurale non è più conciliabile con gli standard sociali e tecnologici della residenza contemporanea.

C'è, inoltre, un altro aspetto da valutare, quello che riguarda la sostituzione dei materiali storici con quelli contemporanei. Per esempio, nel caso di ampie superfici intonacate, il semplice rifacimento dell'intonaco e la perfetta regolarizzazione degli spigoli comporta un'immagine dell'edificio del tutto nuova, rispetto a quella che si vorrebbe conservare. Mancando elementi pregiati caratterizzanti (pietra, mattoni), il risultato finale corrisponde con un qualsiasi rifacimento o nuova costruzione che rispetti i canoni schematici delle costruzioni storiche. Infatti, non si può non sottolineare che, talvolta, perfino il degrado, cioè il segno del tempo e l'incertezza esecutiva determinano la qualità ambientale e il conservarne l'impronta richiede molto impegno e questo molto impegno da imputarsi alla proprietà, per un immobile non vincolato, dev'essere giustificato dal rispettivo valore intrinseco, dalle previsioni d'uso del piano regolatore e dal contesto urbano.

E c'è un ulteriore aspetto che dev'essere preso in considerazione e cioè la tipica fragilità strutturale e modestia qualitativa degli edifici che caratterizzano l'insediamento storico in relazione con gli standard richiesti oggi. Tali condizioni determinano interventi che nella normalità del recupero edilizio sono fortemente e inevitabilmente invasive. In sostanza, ciò che alla fine si conserva è assai poco e quel poco sarà, alla fine, reso insignificante con nuovi intonaci, serramenti e tinteggiature.

Fermo restando che in casi come questo, anche senza una finalità di uso economico non di carattere eccezionale (museale, per esempio, o di scenografia urbana), il restauro sarebbe comunque auspicabile per conservare la testimonianza, si ripropone la domanda: fino a che punto l'amministrazione pubblica può ragionevolmente imporre trattamenti di restauro particolarmente onerosi per recuperare un immobile dove, come tale, non si può prospettare un uso economicamente soddisfacente?

Spesso, concretamente, in assenza di una volontà del diretto interessato, la conservazione dell'insediamento di origine rurale, quando gli edifici non possiedono particolare valore architettonico e quando per dimensione e forma esorbitano da ogni forma d'uso ragionevolmente compatibile con le destinazioni ammesse dal PRGC, richiede che gli edifici vengano semplicemente sostituiti, non restaurati. E allora si pone la questione fondamentale, quasi obbligata dalla "radicalità" delle categorie d'intervento previste dalla citata LR 19/2009, dove si passa dal restauro alla ristrutturazione edilizia ovvero alle manutenzioni straordinarie, senza passaggi intermedi (che, tuttavia, sarebbero più teorici che pratici), cioè, in che misura tenere conto dei tre punti precedenti riferiti agli edifici che qui si sintetizzano:

- 1) non rilevante valore intrinseco;
- 2) dimensioni improprie a fini d'uso compatibili con le destinazioni del PRGC;
- 3) fragilità strutturale e modestia qualitativa.

Nel caso specifico si propone il seguente intervento:

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere la geometria dei volumi e dei rispettivi tetti e conservare le facciate esterne rivolte a est e a nord sulla via pubblica.

4. Prot. 3911 del 06.05.2014 – Di Monaco Salvatore (F. 8 n.ri 90 e 97)

Nella fase in corso non è possibile individuare nuove destinazioni urbanistiche. Si accoglie la richiesta del punto 1) e si provvede a rimuovere la previsione urbanistica, confermando quella oggi vigente: D3.

5. Prot. 4026 del 06.05.2014 – Giuseppe Cossaro (F. 3 n.ri 1060)

L'osservazione non riguarda un'area interessata dalla Variante adottata e pertanto, in questa fase, non può essere presa in considerazione.

6. Prot. 4116 del 09.05.2014 – Gruber Mathias Thomas (F. 7 n. 469 e F. 8 n. 344)

L'osservazione riguarda la Variazione n. 14 alle norme tecniche d'attuazione che modifica l'art. 10 Sez. B comma 4, che in, particolare, introduce l'obbligo di possedere un centro aziendale con almeno 500 m² di superficie coperta quale condizione per poter realizzare la residenza per l'imprenditore agricolo a titolo principale o per residenza temporanea di persone occupate nella coltivazione dei fondi. Nell'istanza, si osserva, in particolare, che le coltivazioni specialistiche, quali frutteti o vigneti, possono richiedere strutture logistiche aziendali ridotte non essendoci una relazione di tipo tradizionale tra estensione dell'area coltivata e la superficie coperta edilizia, dipendendo, questa relazione, dai criteri adottati per la coltivazione. In taluni casi, si pone un'esigenza di afflusso relativamente significativo e temporaneo di manodopera per la potatura e la raccolta, distribuito nell'arco di un tempo limitato e obbligato da fattori naturali meteorologici.

In definitiva, nei casi illustrati, il centro aziendale non si identifica territorialmente con una significativa estensione di strutture edilizie, ma piuttosto con un punto di raccolta dove si organizzano le varie operazioni. Queste possono essere svolte con pochi mezzi meccanici e in minima presenza, se non addirittura in assenza di depositi e magazzini per stoccare concimi, trattamenti e prodotti raccolti, i primi prelevati al momento per essere impiegati e gli ultimi immediatamente trasferiti in magazzini extraazienda o comunque dislocati altrove.

Dal quadro esposto, si comprende che uno dei problemi che si pongono, oltre ad un ricovero per il custode operativo, è di alloggiare la manodopera temporanea per la potatura, diradamenti e raccolta, perché spesso, questa manodopera, non proviene solo dal territorio circostante.

La stessa figura del centro aziendale non va più intesa in senso tradizionale, potendosi riferire ad aree coltivate anche molto distanti una dall'altra, dove l'esigenza logistica si riferisce solo ad alcune funzioni: potare, concimare, trattare e raccogliere, ma non, necessariamente, stoccare.

Come si vede, la situazione non rientra nel quadro tradizionale del coltivare, come previsto dal PURG, dove a qualsiasi attività primaria corrisponde una struttura edilizia aziendale. Pertanto, la nuova situazione richiede di individuare delle forme di controllo urbanistico della eventuale logistica che riconoscano il nuovo modello produttivo aziendale.

È sottinteso che l'eventuale previsione di posti letto non può che essere riferita a soggetti ospitati temporaneamente o che, se stabili, devono lì fissare la loro residenza, possedendo quindi i requisiti soggettivi di imprenditore agricolo o di dipendente a tempo determinato o indeterminato dell'azienda.

Si ritiene, infine, che, pur in assenza di centro aziendale, la possibilità di costruire un edificio destinato ad ospitalità temporanea non debba essere subordinata ad un minimo precostituito di superficie aziendale infrastrutturata e produttiva e questo per tre ragioni principali.

La prima è che, trattandosi di situazioni produttive specialistiche le più diverse (vigneto, frutteto, orticole, ecc), il criterio di separazione diventerebbe estremamente artificioso ed incerto;

la seconda riguarda il fatto che, in questo caso, il piano non pone solo un indice edilizio generico, ma subordina ad un criterio legato alla effettiva necessità aziendale;

la terza ragione dipende dalla flessibilità che è necessario considerare oscillante nelle varie stagioni, in rapporto alle particolari condizioni climatiche che possono richiedere più o meno personale, in più o meno tempo.

La conclusione è che starà all'azienda decidere se è per essa conveniente predisporre, e in che modo, un certo numero di posti letto e come gestirli.

Per avere ordini di grandezza e quindi comprendere concretamente quali possono essere gli effetti della norma sul territorio, si sono esaminati i dati della TABELLA PER IL CALCOLO ORE LAVORATIVE MEDIE ANNUE/HA NECESSARIE PER LA CONDUZIONE AZIENDALE (comprensive del tempo necessario per la sorveglianza, le operazioni generiche, la contabilità, l'organizzazione, la direzione e la commercializzazione.), allegata alla DGR 798

DD. 15.4.2005 e sono state raccolte informazioni dirette su un'azienda che coltiva mele, pesche e pere.

Considerando che le ore per le operazioni di potatura, diradamento impegnano il personale in rapporto alle varietà coltivate e all'organizzazione aziendale e che, inoltre, anche l'affidamento ad avventizi può variare in modo significativo, fino ad occupare la quasi totalità delle ore lavorative in campagna, diventa aleatorio stabilire dei criteri fissi, uguali per tutti. Tuttavia, si può avanzare una quantificazione della domanda di alloggio temporaneo, inteso nella forma organizzativa delle convivenze anagrafiche (art. 5 DPR 30.5.1989, n. 223) e quindi riferibili agli spazi previsti per la destinazione alberghiera (LR 44/85). Supponendo che l'occupazione avventizia riguardi i 2/3 del totale ore e che queste ore si distribuiscano nell'arco di tre mesi (distribuiti nel corso dell'anno) e che, inoltre, i 2/3 degli avventizi provengano dall'esterno e richiedano l'alloggio alternativo. Per ogni ettaro di coltivazione si ottengono i seguenti risultati (DGR 798 DD. 15.4.2005):

Coltivazione	Ore totali	Addetti per 3 mesi	Avventizi	
			totale	Richiedenti alloggio
Meleto	450	1	0,7	0,5
Vigneto	350	0,7	0,5	0,3
Ciliegio e susino	600	1,3	0,9	0,6

Un caso concreto, riferito a un'azienda con 10 Ha di cui:

- 2 Ha pesche noci;
- 2 Ha pere;
- 6 Ha mele;

presenta il seguente quadro della manodopera:

Soggetto	Periodo	Lavorazione	Ore
operaio fisso	Tutto l'anno	Generiche	1760
2 avventizi	Dicembre-aprile	Potatura	1600
Stessi 2 avventizi	Aprile-ottobre	Diradamento-raccolta	1920
7 avventizi	Agosto-metà ottobre	Raccolta	2100
Totale 9 avventizi			

Supponendo che il 75% di questi avventizi richiedano alloggio, si ottiene un risultato di 0,7 per Ha, che rientra nell'ordine di grandezza del caso generico precedente.

Sulla base dei risultati medi unitari per Ha tra le due tabelle, la superficie coperta prevedibile, applicando i minimi della LR 44/85 e quindi imputando 8 m² per posto letto con l'aggiunta di 4 m² per ogni ulteriore posto letto fino a 4 per vano, produce 5 m² medi per posto letto.

Raddoppiando il valore per tenere conto del lordo con gli spazi di servizio, si ottengono 10 m² per posto letto. Tenendo conto della percentuale di avventizi chiedenti alloggio, applicando 0,6 richiedenti alloggio per Ha si ottengono:

10 m² per posto letto x 0,6 = 6 m² per Ha.

Nel caso di 15 ha di meleto, indicazione fornita dall'osservazione, la superficie coperta per un piano oscillerebbe sull'ordine di grandezza di 90 m². Qualora fossero previste camere singole, quindi con un totale lordo e servizi di 16 m² per posto letto, il totale oscillerebbe sull'ordine di grandezza dei 150 m², sempre disposti su un piano. Come si vede, la previsione d'impatto risulta ampiamente tollerabile. In termini numerici, si tratterebbe di un indice sull'ordine di grandezza di 0,003 m³/m².

Si prende atto dell'osservazione e, sulla base delle considerazioni svolte, si modifica il comma 4 adottato 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.

Qualora si tratti di aree coltivate a frutteto, vigneto o altre colture specializzate stabili, dotate di infrastrutture tecnologiche fisse (irrigazione, copertura antigraffiti, ecc), per la sola presenza temporanea di persone occupate nella coltivazione dei fondi, la superficie coperta aziendale non è richiesta.

La consistenza dell'edificio dev'essere improntata all'essenzialità rapportata alla domanda di alloggio temporaneo. A tal fine, il richiedente deve fornire una scheda dimostrativa del fabbisogno, in relazione alla superficie coltivata, al tipo di coltivazione praticata e alle unità occupate negli anni precedenti.

La tipologia edilizia sarà conforme ai modelli applicati per le convivenze anagrafiche (art. 5 DPR 30.5.1989, n. 223) e dovrà realizzarsi in unico corpo edilizio con un piano fuori terra.”

7. Prot. 4181 del 12.05.2014 – Stocco Luciana (F. 7 n. 469 e F. 8 n. 344)

L'osservazione non riguarda un'area interessata dalla Variante adottata e pertanto, in questa fase, non può essere presa in considerazione.

PRGC CASTIONS DI STRADA VARIANTE N. 10

MODIFICHE

OBIETTIVI

STRATEGIE

LIMITI DI FLESSIBILITÀ

Legenda delle variazioni nelle fasi di adozione e di approvazione.

Sfondo:	Testo eliminato in adozione
Carattere grassetto:	Testo introdotto in adozione
Barrato	Testo eliminato in approvazione
<u>Carattere normale sottolineato</u>	Testo introdotto in approvazione

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 pianificazione 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.**
Tali condizioni sono identificabili nel protrarsi dell'abbandono e di un conseguente degrado degli edifici.

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

~~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.~~

VARIAZIONE n. 3 – introdotta in seguito a riserve regionali

All'ambito territoriale degli insediamenti produttivi di interesse comunale, alla sezione "Strategie" si aggiunge il seguente punto 6:

5. INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI INTERESSE COMUNALE

5.2. Strategie:

1. Concentrazione e sviluppo di una zona specializzata.
2. Costituzione di servizi per imprese e addetti.
3. Localizzazione di zona D2/H2 in area avente relazioni significative con il territorio

- per viabilità.
4. *Insedimento produttivo di interesse comunale esistente e insediamento produttivo di interesse comunale previsto* corrispondono a zona D2/H2 esistente;
 5. *Insedimento produttivo di interesse comunale prevedibile* corrisponde a zona D2/H2 potenziale. La sua individuazione in strategia di piano non esclude la possibilità, ove ne ricorrano le condizioni, di classificazione dell'area zona diversa.
 6. L'attuazione delle previsioni strategiche è subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni:
 - completamento infrastrutturale dell'insediamento D2/H2 esistente;
 - occupazione del 75% della superficie coperta nell'insediamento D2/H2 esistente ovvero dei lotti definiti;
 - richieste di localizzazione di nuove attività produttive non compatibili con la disponibilità esistente di aree infrastrutturate e tale da interessare almeno il 25% della nuova area da infrastrutturare.

PRGC CASTIONS DI STRADA VARIANTE N. 10

MODIFICHE

ALLA CARTOGRAFIA

(Riferimento alla tavola Variazioni / Approvazione)

1. Zona 5a per la parte in condotta interrata Rio del Lago a sud Via Zorutti e fino al Vicolo Ristori: **eliminata**
2. Eliminata
3. Ex lottizzazione Ellero in zona B1 morfologica, Via Ellero: **modificata grafia**
4. Ex lottizzazione Dorigo in zona B1 morfologica, Via Udine e Via Marconi: **modificata grafia**
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: **eliminata**
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. **eliminata**
20. Da zona A a zona A0: **modificata**
21. Da A a A0.1: **modificata**
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: **modificata per correzione dell'area**

PRGC CASTIONS DI STRADA VARIANTE N. 10

MODIFICHE

ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Legenda delle variazioni nelle fasi di adozione e di approvazione

<u>Sfondo:</u>	Testo eliminato in adozione
Carattere grassetto:	Testo introdotto in adozione
Barrato	Testo eliminato in approvazione
<u>Carattere normale sottolineato</u>	Testo introdotto in approvazione

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 assumenti 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 assumenti 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	Non superiore a 0,25
Indice di fabbricabilità	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	Non superiore a 0,25
Indice di fabbricabilità	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.~~

- ~~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 m² 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 napoletana: 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;~~
 - ~~e) 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.

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

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti, come definite dall'art. 5 comma 1 della LR 19/2009:

- a) residenziale;
- b) servizi;
- c) alberghiera;
- e) direzionale;
- f) commerciale al dettaglio, (escluso esercizio di Sv superiore a mq. 400);
- o) servizi e attrezzature collettive (connessi 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 sovrastrutture 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%~~ 60%;

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 allineamenti 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, come previsti nell'art. 4 della LR 19/2009, integrata dalla LR 13/2014, 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 A1 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

LR n. 19/2009 art. 4 comma 2 lettera c)

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 direceti, 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

ZONA A3 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE
LR n. 19/2009 art. 4 comma 1 lettera c) punti 1), 2) e 3) e comma 1 lettere a) e b).

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:

i) distanza dai confini di proprietà pari a 5 m ovvero con consenso del confinante;

j) distanza di 10 m tra pareti finestrate anche se una sola è finestrata;

k) distanza di m 5 dalla strada o rispettare gli allineamenti obbligati o già presenti in sito.

La zona A3 ammette la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento e la nuova edificazione, nonché l'edilizia libera ed è suddivisa in due sub-zone: A3.1 e A3.2.

Nelle due sub-zone gli edifici sono soggetti a ristrutturazione edilizia, come previsto all'art. 4 comma 1 lettera c), punti 1), 2) e 3) della LR 19/2009.

In questi edifici soggetti a ristrutturazione edilizia sono ammesse le manutenzioni come definite all'art. 4 comma 2: a) ordinaria e b) straordinaria.

In particolare:

- Sub-zona A3.1

Nelle aree di pertinenza degli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia non sono ammesse nuove costruzioni, ma sono ammessi gli ampliamenti come definiti all'art. 4 comma 1 lettera b) della LR 19/2009.

- Sub-zona A3.2

Nelle aree di pertinenza degli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni isolate alle seguenti condizioni:

l) distanza dai confini di proprietà pari a 5 m;

m) distanza di 10 m tra pareti finestrate anche se una sola è finestrata;

n) distanza di m 5 dalla strada o rispettare gli allineamenti obbligati o già presenti in sito;

o) disponibilità delle opere di urbanizzazione primaria.

Nelle due sub-zone sono ammessi ampliamenti fino a m² 80 e m³ 200 in deroga agli indici di zona.

Condizioni particolari per la ristrutturazione A3.1 nei seguenti edifici:

1. Edifici in Via Pordenone: mantenere la facciata fronte strada e la tipologia del tetto.
2. Edifici in Via Pordenone, interni del complesso noto come "il cont": mantenere i volumi murari esistenti e la tipologia del tetto.
3. Edificio in Via Pordenone: mantenere la facciata fronte strada e la tipologia del tetto.
4. Edificio in Via Roma: mantenere la facciata fronte strada e la tipologia del tetto.
5. Edificio in Via Dante: mantenere la geometria del volume murario e del tetto; mantenere i tre ordini di fori finestra. Conservare il muro di recinto del cortile e il manufatto dell'accesso carraio.
6. Edificio in Via Roma: mantenere la geometria del volume murario con i tre ordini di finestre e del tetto; mantenere il portale policentrico, la forma ellittica delle finestre al piano del granaio e l'icona con la cornice.
7. Edificio in Via Roma: mantenere il portale in pietra dell'accesso carraio.

8. Edifici in Via Roma: mantenere la geometria dei volumi e la tipologia del tetto, nonché i tre ordini dei fori finestra e l'accesso carraio.
9. Edificio in Via Mazzini: mantenere la geometria dei volumi e del tetto e la posizione dei tre ordini dei fori finestra.
10. Edificio in Via Mazzini: mantenere la geometria dei volumi e del tetto, la posizione dei tre ordini dei fori finestra e l'accesso carraio.
11. Edificio in Via Ellero: mantenere la geometria del volume murario e del tetto, nonché le murature sulle vie pubbliche. Conservare i tre livelli di finestre, l'icona su Via Ellero e i materiali a vista.
12. Edificio in Via del Riposo: mantenere la geometria dei volumi e dei rispettivi tetti e conservare le facciate esterne rivolte a est e a nord sulla via pubblica.
13. Edificio d'angolo tra Via Udine e Via Roma (palazzo Ionico-Deganis): mantenere le facciate prospicienti la Via Udine e la Via Roma, nonché la tipologia del tetto.
14. Edificio lato nord di via Roma: mantenere la facciata prospiciente la Via Roma, nonché la tipologia del tetto.
15. Edificio in Via San Pellegrino a Morsano, lato ovest: mantenere la composizione delle facciate, la tipologia del tetto e conservare gli elementi edilizi originari (portale carraio e archi in mattoni sul retro).

Ogni intervento di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione degli edifici descritti soggetti a ristrutturazione condizionata, dev'essere preceduto da un'analisi storica delle parti soggette alle condizioni, qualora si intenda riportarle allo stato originario o con soluzione chiaramente migliorativa rispetto alla situazione attuale, qualora frutto di recenti modifiche improprie.

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 A5 – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE: riguarda gli edifici espressamente identificati e riguarda anche tutti i corpi edilizi precari, gabinetti, accessori e ricoveri dismessi, di animali, attrezzi o prodotti, anche se non identificati nella cartografia A0.

L'area liberata dal corpo edilizio assume la condizione di scoperto di pertinenza dell'edificio principale cui l'accessorio precario faceva riferimento ovvero si riunisce al fondo circostante.

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.O.

Tutti gli interventi edilizi devono uniformarsi ai caratteri architettonici tradizionali, tipici delle zone AO di seguito precisati, esemplificati in via indicativa dagli edifici segnalati in cartografia come soggetti a restauro e risanamento conservativo e a ristrutturazione condizionata 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; nel caso di edifici di nuova costruzione la localizzazione degli edifici deve ricalcare il modello della composizione storica desunto dall'insediamento esistente, riconoscendola principalmente nei caratteri dell'allineamento lungo la strada pubblica e nell'eventuale occupazione del lotto verso un lato e nei tre ordini di finestre caratterizzate da tradizionali proporzioni;
- 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 (tetto alla lombarda);
- 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 poggiali 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.
- 30) Nel caso di ristrutturazione edilizia, la completa demolizione dell'edificio, come previsto dall'art. 4 comma 1 lettera c) punto 3) della LR 19/2009 può essere ammessa qualora, sulla base di una indagine filologica dell'edificio stesso, si riscontri l'assenza di elementi di pregio storico-architettonico ed artistico. La disposizione vale anche nel caso di demolizioni parziali come previsto ai punti 1) e 2) della citata LR 19/2009 art. 4, comma 1, lettera c.

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.~~

Modifiche necessarie per adeguare la funzionalità e la sicurezza della sezione stradale in Via Udine

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.

L'allargamento stradale è subordinato alla condizione che gli edifici interessati rientrino in categorie che consentono una loro demolizione totale o parziale. Sono, comunque, esclusi tutti gli interventi di trasformazione del tessuto edilizio non funzionali, direttamente o indirettamente, all'allargamento stradale.

VARIAZIONE N. 12 – Viene corretta e 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.~~

Tab. 1. Limiti di distanza:

Autostrada in zone E e V fronteggianti	75 (6)
--	--------

(6) 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) – distanza di m 75 misurata dalla recinzione.

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.

Qualora si tratti di aree coltivate a frutteto, vigneto o altre colture specializzate stabili, dotate di infrastrutture tecnologiche fisse (irrigazione, copertura antigrandine, ecc), per la sola presenza temporanea di persone occupate nella coltivazione dei fondi, la superficie coperta aziendale non è richiesta.

La consistenza dell'edificio dev'essere improntata all'essenzialità rapportata alla domanda di alloggiamento temporaneo. A tal fine, il richiedente deve fornire una scheda dimostrativa del fabbisogno, in relazione alla superficie coltivata, al tipo di coltivazione praticata e alle unità occupate negli anni precedenti.

La tipologia edilizia per i posti letto di uso temporaneo sarà conforme ai modelli applicati per le convivenze anagrafiche (art. 5 DPR 30.5.1989, n. 223) e dovrà realizzarsi in unico corpo edilizio con un piano fuori terra.

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 impingimento, deve essere contestualmente garantita la sicurezza ed integrità idraulica degli stessi mediante un'adeguata impermeabilizzazione e collaudo della stessa.

VARIAZIONE N. 17 – In seguito a riserva regionale, si integra la suddivisione in zone di cui all'art. 3, come segue:

Art. 3. Suddivisione in zone

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

Zona	Sottozona	Tipo
<u>A0</u>		<u>Di nucleo tipico storico</u>
<u>A0.1</u>		<u>Soggetta a piano attuativo</u>
	A 1	di restauro
	A 2	di conservazione tipologica
	A3	di ristrutturazione
		<u>A3.1 tipologia conforme</u>
		<u>A3.2 tipologia alterata</u>
	A4	di demolizione con ricostruzione
	A5	di demolizione senza ricostruzione
	A6	libera edificabile
	A7	libera inedificabile
<u>B</u>		<u>Di completamento</u>
	<u>B0</u>	<u>di completamento</u>
	B1	estensiva
	<u>B1.1</u>	<u>con infrastrutture da completare</u>
	B2	consolidativa
	<u>B2.1</u>	<u>condizionata</u>
		<u>B soggetta a prescrizioni morfologiche</u>
		<u>B condizionata ex L.R. 13/2000 art. 6 c. 26 e s.m.i.</u>
<u>C</u>		<u>Di espansione</u>
<u>D</u>		<u>Industriale</u>
	D2	di interesse comunale
	<u>D2/H2</u>	<u>industriale / commerciale di interesse comunale</u>
	D3	esistente
	D4	di cava
	<u>D4.1</u>	<u>di cava temporanea: attività di servizio</u>
<u>E</u>		<u>Agricola</u>
	E4	di interesse agricolo paesaggistico
	E5	di preminente interesse agricolo
	<u>E5.1</u>	<u>assistenza e manutenzione macchine agricole</u>

E5.2	conservazione, trasformazione e commercializzazione prodotti agricoli
E5.3	commercializzazione prodotti agricoli
E5.4	<u>mista per attività agricole e pertinenze residenziali</u>
B6	di interesse agricolo
E6.1	ex cava
	<u>nuovo argine</u>
<hr/>	
F	Di tutela ambientale
F2	in zona di bosco
F4	in zona di interesse agricolo paesaggistico
<hr/>	
G	
G1	<u>centro golfistico internazionale</u>
G4	ricettivo complementare di lago
G4.1	<u>ricettivo complementare, sportivo e ricreativo</u>
<hr/>	
H	Commerciale
H2	di interesse comunale
H3	esistente
<hr/>	
O	Mista
P	<u>Attrezzature per lo svago e la ricreazione</u>
<hr/>	
S	Per servizi ed attrezzature collettive
S1	per viabilità e trasporti
S2	per culto, vita associativa e cultura
S3	per istruzione
S4	per assistenza e sanità
S5	per verde, sport e spettacoli all'aperto
S6	per varie
S speciale	per insediamento socio sanitario assistenziale
<hr/>	
V	Di verde privato
V1	di servizio
V2	di protezione

Allegati

Tavole modificate in seguito a riserve regionali, osservazioni e opposizioni.

-	1. Zonizzazione territorio comunale - Nord	1/ 6.000
-	2. Zonizzazione territorio comunale - Sud	1/ 6.000
-	3. Zonizzazione insediamenti – Est (Morsano di Strada)	1/ 3.000
-	4. Zonizzazione insediamenti – Ovest (Capoluogo)	1/ 3.000
	3.1 Zonizzazione A0 Capoluogo	1/ 1.000
	4.1 Zonizzazione A0 Morsano	1/ 1.000
-	6. Modifiche introdotte dalla Variante	1/ 6.000

SCHEDE FOTOGRAFICHE

Edifici soggetti a ristrutturazione condizionata

Riferimento a:

Tav. 3.1 Zonizzazione A0 – Capoluogo

Tav. 4.1 Zonizzazione A0 – Morsano

- 1 Edifici in Via Pordenone lato nord (verso ovest)
- 2 Edifici interni del complesso noto come "Il cont"
- 3 Edificio in Via Pordenone lato sud (verso ovest)
- 4 Edificio in Via Roma lato nord
- 5 Edificio in Via Dante lato est
- 6 Edificio in Via Roma, lato sud, prossimo alla chiesa parrocchiale
- 7 Edificio in Via Roma lato sud, prossimo a Via Candotti
- 8 Edifici in Via Roma, lato sud, angolo con Via Mazzini
- 9 Edificio in Via Mazzini lato ovest (primo da nord)
- 10 Edificio in Via Mazzini lato ovest, contiguo al precedente verso sud
- 11 Edificio lato ovest in Via Ellero
- 12 Edificio lato sud in Via del Riposo
- 13 Edificio d'angolo tra Via Udine e Via Roma (Palazzo Ionico-Deganis)
- 14 Edificio lato nord di Via Roma
- 15 Edificio in Via San Pellegrino a Morsano, lato ovest



1 Edifici in Via Pordenone lato nord (verso ovest):

possiedono le caratteristiche dell'architettura tipica storica degli insediamenti di origine rurale per la residenza, caratteristiche espresse con dimensioni e proporzioni di impronta benestante.

I corpi edilizi che si allungano verso l'interno, che in origine erano strutture e accessori produttivi, sono stati oggetto d'intervento e non possiedono caratteristiche tali da giustificare una conservazione delle forme e dei materiali con il restauro.

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere la facciata fronte strada e la tipologia del tetto.



2 Edifici interni del complesso noto come "Il cont":

sono edifici di origine rurale già destinati a produzione, quali stalle, fienili e accessori. A differenza del corpo fronte strada, soggetto a restauro e risanamento conservativo, non possiedono caratteristiche tali da giustificare una conservazione intrinseca con il restauro.

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere i volumi murari esistenti e la tipologia del tetto.



3

Edificio in Via Pordenone lato sud (verso ovest):

appartiene coerentemente al complesso dell'architettura storica per la residenza, ma, per quanto parte integrata nella tipica composizione di origine rurale, presenta caratteristiche che per dimensioni e proporzioni hanno impronta urbana, tuttavia, non tali da giustificare una integrale conservazione delle forme e dei materiali con il restauro.

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere la facciata fronte strada e la tipologia del tetto.



4 Edificio in Via Roma lato nord:

edificio di valore storico e architettonico, parzialmente modificato con la manomissione di aperture al piano terra, tali, tuttavia, da non corromperne l'impronta. I corpi che si allungano verso l'interno sono di origine produttiva rurale e già manomessi.

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere la facciata fronte strada e la tipologia del tetto.



5 Edificio in Via Dante lato est:

l'edificio non possiede caratteristiche tali da giustificare il restauro, né per la composizione e né per gli elementi caratterizzanti, né per l'epoca di costruzione o ricostruzione valutabile tra le due guerre. Il suo valore è nella regolare compostezza del volume dell'involucro murario e del tetto. Di pregio, invece è da considerarsi la recinzione del cortile, per la geometria e i materiali impiegati e, pertanto, la classificazione può ricondursi alla ristrutturazione conservando la volumetria che si espone sulla via pubblica e la recinzione del cortile con accesso carraio.

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere la geometria del volume murario e del tetto; mantenere i tre ordini di finestra. Conservare il muro di recinto e il manufatto dell'accesso carraio.



6 Edificio in Via Roma, lato sud, prossimo alla chiesa parrocchiale:

esprime il suo valore con i caratteri tipici, cioè i tre livelli con il tetto a capanna oltre che con la presenza del portale policentrico in mattoni e il relitto dell'icona incorniciata. Non giustifica l'obbligo del restauro.

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere la geometria del volume murario con i tre ordini di finestre e del tetto; mantenere il portale policentrico, la forma ellittica delle finestre al piano del granaio e l'icona con la cornice. L'eventuale eliminazione dell'icona è subordinata al parere in tal senso espresso da parte della Soprintendenza competente in materia di beni culturali.



7 Edificio in Via Roma lato sud, prossimo a Via Candotti:

nella composizione volumetrica, l'edificio non possiede caratteri significativi e, inoltre, si esprime con due livelli (fatta eccezione per una porzione priva di valore da conservare). Elemento di pregio è il portale in conci di pietra dell'accesso carroia. Non giustifica l'obbligo del restauro.

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere il portale in pietra dell'accesso carroia.



8 Edifici in Via Roma, lato sud, angolo con Via Mazzini:

gli edifici in continuità possiedono i caratteri tipici dell'edificio rurale per la residenza fronte strada. Meritevoli di conferma sono i volumi e i tre livelli, nonché i tre ordini di fori e il portone carroia con arco policentrico in mattoni.

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere la geometria dei volumi e la tipologia del tetto, nonché i tre ordini dei fori finestra e l'accesso carroia.



9

**Edificio in Via Mazzini lato ovest
(primo da nord):**

si tratta di un edificio già interessato da manomissioni che, tuttavia, conserva l'impronta delle originarie caratteristiche dei fabbricati rurali fronte strada e qualifica la continuità della sequenza di corpi edilizi lungo la via.

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere la geometria dei volumi e del tetto, la posizione dei tre ordini dei fori finestra e l'accesso carraio.



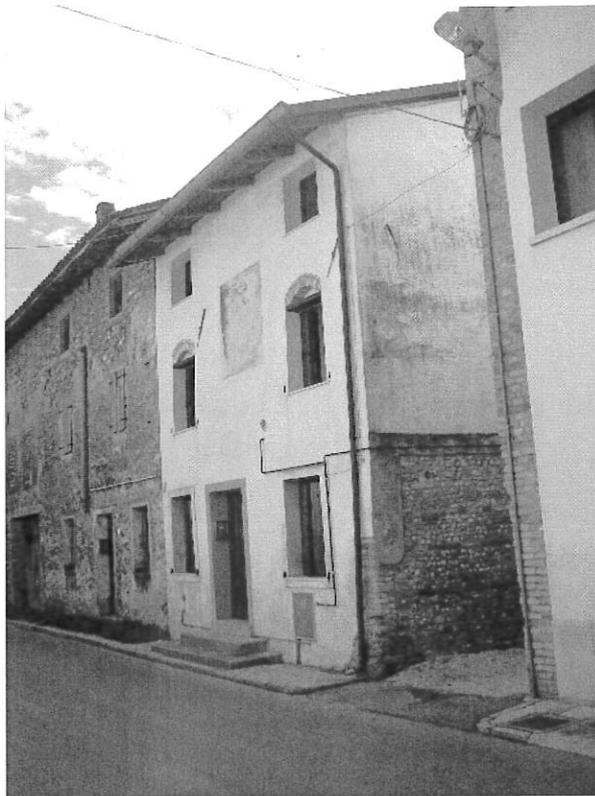
10

**Edificio in Via Mazzini lato ovest,
contiguo al precedente verso sud:**

idem come per il precedente n. 9.

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere la geometria dei volumi e del tetto e la posizione dei tre ordini dei fori finestra.



11

Edificio lato ovest in Via Ellero:

si tratta di un corpo edilizio che comprende alcuni elementi meritevoli di conservazione e cioè un'icona, un arco finestra in mattoni e soprattutto il volume che esprime i tre livelli classici nel modo tipico delle costruzioni originarie dell'insediamento.

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere le geometrie del volume murario e del tetto, nonché le murature sulle vie pubbliche.

Conservare i tre livelli di finestre, l'icona su Via Ellero e i materiali a vista.



12 Edificio lato sud in Via del Riposo:

si tratta di un complesso di origine rurale dalla solida e coerente composizione. Esso presenta due corpi tipici che si sviluppano sul fronte est e sul fronte nord del lotto, definendo uno spazio interno tipico della corte rurale, sulla quale le facciate interne sono rivolte ai due orientamenti meglio soleggiati. Il carattere severo dei fronti esterni, in particolare quello verso nord della ex stalla e fienile, con le essenziali forature (da casa murata), il portone carraio e l'accesso pedonale conferiscono un valore identitario da conservare. Nella valutazione, non è secondario il valore del sito che chiude la via in prossimità della chiesa di Santa Maria delle Grazie (Glesie Viere).

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere la geometria dei volumi e dei rispettivi tetti e conservare le facciate esterne rivolte a est e a nord sulla via pubblica.



13 Edificio d'angolo tra Via Udine e Via Roma (Palazzo Ionico-Deganis):

si tratta di un edificio che si impone nel contesto del centro storico per le sue facciate di intonaco neoclassico. Realizzato con materiali di poco pregio (intonaco tinteggiato), tuttavia, caratterizza storicamente l'angolo che occupa tra le due strade e si ritiene che la sua immagine sulla via pubblica meriti di essere conservata ed eventualmente riportata alle condizioni originarie. Condizioni che sono state modificate con l'apertura di due fori impropri al piano terra di Via Roma, per favorire un esercizio commerciale.

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere le facciate prospicienti la Via Udine e la Via Roma, nonché la tipologia del tetto.



14 Edificio lato nord di Via Roma:

si tratta di un edificio in continuità con il precedente, caratterizzato da una composta e qualificata rappresentazione dei caratteri dell'edilizia di origine rurale, tali da richiederne la conservazione.

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere la facciata prospiciente la Via Roma, nonché la tipologia del tetto.



- 15 Edificio in Via San Pellegrino a Morsano, lato ovest:**
si tratta di un edificio di origine rurale padronale qualificato per la composizione delle facciate e dei materiali adottati. Recentemente ristrutturato e modificato, conserva alcuni elementi costitutivi originari (portale in pietra e archi in mattoni). Si ritiene che meriti una tutela della composizione volumetrica d'insieme e degli elementi originari residui.

Tipo d'intervento: ristrutturazione edilizia A3.1.

Condizioni: mantenere la composizione delle facciate, la tipologia del tetto e conservare gli elementi edilizi originari (portale e archi in mattoni sul retro).

