

Piano Regolatore Generale Comunale
Variante n° 35
(Lr 5/2007-Lr 21/2015)

Relazione art. 8 comma 9 lett. b)
Lr 21/2015

***Rispetto delle condizioni, dei limiti di soglia
e delle modalita' operative previste dalla Lr 21/2015
per le "varianti di livello comunale"***

progetto:
arch. **sandro stefanini**
martignacco, via verdi 12

maggio 2018

Questa relazione - asseverata dal responsabile del procedimento – dimostra che i **contenuti della VAR. 35 al Prgc** rispettano delle condizioni di cui all'articolo 3, dei limiti di soglia di cui all'articolo 4 e delle modalità operative di cui all'articolo 5 della legge regionale n. 15 del 25.09.2015 sulle varianti di livello comunale le quali non coinvolgeranno, quindi, il livello regionale di pianificazione.

Di seguito, in corsivo grassetto, le modifiche previste dall'art 3, con i limiti di soglia dell'art. 4 e le modalità operative (ove richieste) dell'art. 5.

Condizioni di cui all'art. 3

a) modificano unicamente le zone omogenee e le categorie urbanistiche già previste nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali, attraverso l'adattamento, l'ampliamento o la riduzione dei perimetri delle stesse, purché non in conflitto con gli obiettivi e le strategie degli impianti strutturali;

tavola P2-L (estratto): zona territoriale omogenea D2 industriale-artigianale di espansione, Z.I. di Grions, ambito territoriale Grions 3: modifica procedurale con armonizzazione dei contenuti (tracciato stradale in eliminazione) dell'attuale zonizzazione di Prgc

b) attuano le modalità operative già previste nei vigenti strumenti urbanistici per il trasferimento nell'assetto azzonativo delle funzioni insediative e infrastrutturali indicate soltanto nell'ambito dei piani struttura, qualora tali modalità rispettino le condizioni di cui alla lettera a), i limiti di soglia di cui all'articolo 4 e le modalità operative di cui all'articolo 5;

c) prevedono l'interscambio tra le indicazioni dei piani struttura e le previsioni degli assetti azzonativi degli strumenti urbanistici comunali, qualora non si modifichi la rappresentazione del piano struttura, non si incrementi l'entità dei carichi insediativi e si trasformino le zone omogenee da stralciare, in zona agricola di tipo E come definita dal Piano urbanistico regionale generale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 15 settembre 1978, n. 0826 /Pres. (Approvazione del Piano urbanistico regionale generale), di seguito denominato PURG;

d) modificano, nei limiti di cui all'articolo 7, comma 1, lettera f), l'impianto normativo che sostiene le zone e le categorie urbanistiche previste nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali.

Sono entro i limiti delineati dall'art. 7, comma 1, lettera f) le modifiche dei seguenti articoli delle NdiA (V35):

-art. 16- Zone territoriali omogenee D2 industriali-artigianali di espansione

Allegati alle NdiA

Nuova Scheda-norma di zona:

D2 (n.1-Zona industriale di Grions, ambito territoriale "Grions 3")

Specificano obiettivi e strategie e dettano le procedure (modificate) dell'area specifica

Limiti di soglia di cui all'art. 4

a) adattamento per riconfigurare il perimetro in aderenza all'assetto proprietario, nonché a seguito di approfondimenti volti a determinare nuove e peculiari soluzioni progettuali per le sotto specificate zone di livello regionale, purché non s'incrementi l'entità dei carichi insediativi:

1) zone omogenee A e B0 o altre assimilabili alle zone A definite dal PURG, così come recepite negli strumenti urbanistici comunali;

2) zone omogenee D1, D2, D4, G1, G2, G3, H1, H2, L1, M1, N1 e P definite dal PURG, così come recepite negli strumenti urbanistici comunali;

La variante al Prgc per l'attuazione della zona D2, ambito Grions 3 non ha limiti di soglia dimensionale in quanto trattasi di sola modifica procedurale con specifica – attraverso una scheda-norma - degli obiettivi e delle strategie che dovranno essere adottati dai piani attuativi e suddivisione in più comparti funzionali della zona stessa.

3) zone strategiche, zone di trasferimento, altre zone di livello regionale così come classificate negli strumenti urbanistici comunali;

b) adattamento delle superfici delle zone forestali e delle zone omogenee di tutela ambientale di tipo F definite dal PURG, come pure degli ambiti destinati a SIC, ZSC, ZPS, parchi o riserve regionali, aree di rilevante interesse ambientale (ARIA), aree di reperimento, parchi comunali o intercomunali previsti nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali, fermo restando che l'adattamento non può discostarsi dalla delimitazione d'ambito prevista dalla normativa di riferimento;

c) adattamento per riconfigurare il perimetro in aderenza all'assetto proprietario, nonché a seguito di approfondimenti volti a determinare nuove e peculiari soluzioni progettuali delle zone omogenee destinate a servizi e attrezzature collettive, come recepite nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali, ferma restando la possibilità di riduzione totale o parziale delle relative funzioni qualora si rispettino gli standard minimi previsti per ogni categoria di servizio nel decreto del Presidente della Giunta regionale 20 aprile 1995, n. 0126/Pres. (Revisione degli standard urbanistici regionali), e le aree rimanenti rispettino i caratteri insediativi richiesti dalle disposizioni vigenti per questa zona omogenea;

d) adattamento per riconfigurare il perimetro in aderenza all'assetto proprietario, nonché a seguito di approfondimenti volti a determinare nuove e peculiari soluzioni progettuali per le infrastrutture di livello regionale già recepite nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali;

e) ampliamento delle zone omogenee di completamento di tipo B definite dal PURG, previste nell'assetto azzonativo dei vigenti strumenti urbanistici, purché prioritariamente comprese all'interno delle aree urbanizzate così come rappresentate nella planimetria allegata agli strumenti stessi, ferma restando la possibilità di riduzione, parziale o totale, delle relative funzioni qualora le aree rimanenti rispettino i caratteri insediativi richiesti dalle disposizioni vigenti per questa zona omogenea;

f) ampliamenti o riduzioni solo per adattamento per riconfigurare il perimetro in aderenza all'assetto proprietario, nonché a seguito di approfondimenti volti a determinare nuove e peculiari soluzioni progettuali, delle zone omogenee di livello comunale definite dal PURG di tipo C, I, L2, M2, N2 e O così come recepite nell'assetto azzonativo dei vigenti strumenti urbanistici, soltanto a seguito:

1) di un ulteriore documentato fabbisogno insediativo rispetto a quello già previsto negli strumenti urbanistici dovuto a eventi non prevedibili dagli strumenti stessi;

2) della preminente saturazione delle aree già destinate alle funzioni insediative nell'ambito delle corrispondenti zone omogenee elencate nella lettera f) rispetto alle superfici complessivamente comprese nell'ambito delle zone omogenee stesse;

3) della prevalente occupazione dei volumi extraresidenziali già edificati rispetto ai volumi complessivamente esistenti sulle zone omogenee elencate nella lettera f);

g) ampliamento motivato di insediamenti singoli esistenti destinati a funzioni extraresidenziali riconosciuti in zona propria dai vigenti strumenti urbanistici, entro un massimo del 50 per cento dell'esistente superficie coperta e, comunque, entro il 70 per cento dell'area di pertinenza urbanistica prevista negli strumenti stessi, ferma restando la possibilità di riduzione totale o parziale delle relative funzioni qualora le aree rimanenti rispettino i caratteri insediativi richiesti dalle disposizioni vigenti per questa zona omogenea;

h) ampliamento delle zone omogenee di tipo E definite dal PURG, così come recepite nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali ed eventuale riduzione delle zone stesse soltanto a seguito degli adattamenti e degli ampliamenti dei perimetri previsti dal presente comma per le altre zone, nonché sulla base di giustificate motivazioni;

i) ampliamento di altre particolari categorie urbanistiche, così come classificate nell'assetto azzonativo dei vigenti strumenti urbanistici e non riconducibili né alle zone omogenee definite dal PURG, né a quelle specificate nel comma 1, lettera a), punto 3), purché nel rispetto dei criteri metodologici rappresentati negli strumenti stessi e loro eventuale giustificata riduzione;

j) individuazione, a prescindere dal rispetto delle condizioni di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), di nuove aree ovvero ampliamento di quelle esistenti destinate a opere pubbliche, di pubblica utilità e per servizi pubblici, contestualmente all'approvazione dei relativi progetti preliminari da parte dei soggetti competenti.

Modalità operative di cui all'art. 5

1. Sono soggette alle procedure previste dal presente capo le varianti che, oltre a rispettare le condizioni di cui all'articolo 3 e i limiti di soglia di cui all'articolo 4, osservano le modalità operative di seguito specificate.

2. Ai fini della quantificazione degli ulteriori fabbisogni, nonché delle dimostrazioni della preminente saturazione delle aree già destinate alle funzioni insediative di livello comunale e, all'interno delle aree medesime, della prevalente occupazione degli insediamenti extraresidenziali già edificati, le varianti di trasferimento dal piano struttura alla zonizzazione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), e quelle inerenti le zone omogenee di tipo C, I, L2, M2, N2 e O di cui all'articolo 4, comma 1, lettera f), devono essere elaborate sulla base delle seguenti modalità operative:

a) per la quantificazione degli ulteriori fabbisogni insediativi per le funzioni prevalentemente residenziali nelle zone omogenee di tipo C e O, si dovrà:

1) specificare quali eventi imprevisi hanno determinato l'ulteriore fabbisogno insediativo rispetto a quello già quantificato nello strumento urbanistico vigente per l'arco decennale di previsione dello strumento stesso;

2) comprovare che la dimensione territoriale delle eventuali trasformazioni di aree agricole, naturali o d'interesse culturale, paesaggistico e ambientale è quella ritenuta indispensabile per poter assicurare esclusivamente il conseguimento dei fabbisogni insediativi suddetti;

3) comprovare che in termini funzionali e dimensionali gli ulteriori fabbisogni determinano carichi insediativi compatibili sia con i livelli di servizio delle reti infrastrutturali e con la dotazione di attrezzature collettive, sia con la tutela del paesaggio;

b) per la dimostrazione della preminente saturazione delle aree già destinate alle funzioni insediative di cui alla lettera a) si dovrà attestare che l'estensione o la conformazione fisica delle superfici edificabili comprese nelle vigenti zone omogenee preminentemente residenziali di tipo C e O non consente l'attuazione degli ulteriori fabbisogni insediativi per le funzioni elencate alla lettera a);

c) per la quantificazione degli ulteriori fabbisogni insediativi per le funzioni diverse da quelle prevalentemente residenziali nelle zone di tipo I, L2, M2 e N2, si dovrà:

1) fare riferimento ad aggiornate e documentate domande di nuovi insediamenti supportate da un'analisi da cui si evinca che le attività da svolgere nei nuovi insediamenti proposti non possono trovare collocazione in altre vigenti zone omogenee di livello regionale;

2) specificare quali eventi imprevisi hanno determinato un ulteriore fabbisogno insediativo rispetto a quello già previsto nello strumento urbanistico vigente;

3) comprovare che la dimensione territoriale delle eventuali trasformazioni di aree agricole, naturali o d'interesse culturale, paesaggistico e ambientale è quella ritenuta indispensabile per poter assicurare esclusivamente il conseguimento dei fabbisogni insediativi suddetti;

4) comprovare che in termini funzionali e dimensionali gli ulteriori fabbisogni determinino carichi insediativi compatibili sia con i livelli di servizio delle reti infrastrutturali e con la dotazione di attrezzature collettive, sia con la tutela del paesaggio;

d) per la dimostrazione della preminente saturazione delle aree già destinate alle funzioni insediative di cui alla lettera c) si dovrà attestare che l'estensione e la conformazione fisica delle superfici edificabili comprese nelle vigenti zone omogenee non preminentemente residenziali e non preminentemente produttive non consentono l'attuazione degli ulteriori fabbisogni insediativi per le funzioni elencate alla lettera c);

e) per la dimostrazione della prevalente occupazione degli insediamenti extraresidenziali già edificati sulle aree compatibili con le funzioni insediative di cui alla lettera c) si dovrà attestare che alla data di adozione dello strumento urbanistico l'entità e la disposizione planivolumetrica delle superfici coperte degli insediamenti non occupati presenti sulle vigenti zone omogenee non preminentemente residenziali e non preminentemente produttive non consentono l'insediamento delle nuove funzioni elencate alla lettera c).

3. Le varianti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e), per la dimostrazione della possibilità di individuare nuove zone B prioritariamente all'interno del perimetro delle aree urbanizzate di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 0126/1995, dovranno altresì:

a) assicurare che la nuova previsione avvenga in coerenza con la tipologia della zona omogenea interessata;

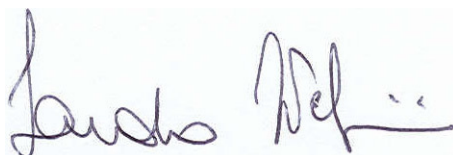
b) accertare la concreta possibilità di attuare un effettivo collegamento alle reti tecnologiche esistenti;

c) assicurare che eventuali edifici possano essere realizzati in posizione retrostante rispetto alla viabilità pubblica esistente, purché la superficie da edificare non difetti delle opere di urbanizzazione cui all'[articolo 22, comma 2, della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19](#) (Codice regionale dell'edilizia);

d) subordinare l'individuazione di nuove zone B al rispetto di una distanza non superiore a 50 metri dal perimetro delle aree urbanizzate previsto nei vigenti strumenti urbanistici.

Non vi è la necessità di individuare nuovi fabbisogni di aree industriali-artigianali perché quella oggetto di variante è vigente.

Martignacco, maggio 2018



ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
stefanini sandro
albo sez. A/a - numero 724
architetto