
REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE

Allegato n° 1

Data: 01.03.2017



COMUNE DI
REMANZACCO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE n° 34

L.R. 5/2007 e s.m.i.
LR.21/2015

RELAZIONE GENERALE

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- ASSEVERAZIONI

Dott. Arch. Marcello Rollo
Viale della Vittoria, 7 – 33100 Udine
Tel. 0432 508188 E-mail: rollo_marcello@libero.it

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.1 PREMESSA

Il Comune di Remanzacco è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con DPGR 03359/Pres. del 16/11/1999.

A livello generale, sono seguite a quella:

- la Variante n.5, approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 6 del 5.3.2004 la cui esecutività è stata confermata con D. G. R. n. 1173 del 7/5/2004.
- la Variante Generale n.28, approvata con Delibera del Consiglio comunale n.32 del 27.09.2013 la cui esecutività è stata confermata con D.P.R. n.0244/Pres. del 13.12.2013 su BUR n.1 del 02.01.2014.

Ad oggi sono state approvate altre cinque varianti puntuali di cui la n.33 riguardante l'adeguamento del piano urbanistico generale alle previsioni del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del Fiume Isonzo (P.A.I.), approvato con Decreto del Presidente del consiglio dei Ministri 21/11/2013 pubblicato sulla G.U. n. 97 del 28/04/2014.

Si presenta ora la necessità di redigere una nuova Variante per apportare alcune puntuali e limitate modifiche al quadro operativo e aggiornamenti a quello normativo vigente, all'interno delle facoltà ammesse dagli Artt.4 e 7 della LR.21/2015.

1.2 MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

Premesso che, in generale e per le motivazioni riportate al titolo riguardante le Modifiche alle Norme di attuazione, è stata apportata una riclassificazione delle zone storiche B, facendo ricomprendere le attuali Zone B1.a nelle B0, riarticolarlo queste ultime nelle sottozone B0.a e B0.b, comportando con ciò la riclassificazione delle attuali Zone B1.b nelle Zone B1, le modifiche apportate alla Zonizzazione, la cui rappresentazione grafica è riportata sugli appositi elaborati di "Stato di Fatto – TAV. X.1" e di "Progetto – TAV. X.2" e della "Legenda TAV. X.0", nel dettaglio riguardano:

- **REMANZACCO - Rif. 1**

Le variazioni in oggetto riguardano la lottizzazione "Luigina", ubicata a nord del Capoluogo, approvata nel 1996 e la cui convenzione è stata sottoscritta nel 1998.

Successivamente all'approvazione del relativo piano attuativo, è stata approvata la Variante Generale al piano regolatore comunale (DPGR 0359/Pres. del 16.11.1999) che ha ampliato il perimetro della medesima lottizzazione a ovest, per inglobare una nuova area, di limitata estensione, e consentire la realizzazione di un'ulteriore tratto della viabilità di progetto in continuazione con via Paschini che, tuttavia, ad oggi risulta esterna al piano attuativo approvato.

Vi è anche da sottolineare che le opere di urbanizzazione ivi assentite sono state realizzate e già cedute all'Amministrazione comunale, tranne il previsto accesso da via *Mulino di sotto*.

Le problematiche emerse nella fase di gestione riguardano due aspetti: la posizione dell'accesso al comparto da via *Mulino di sotto*, la cui realizzazione in quella posizione risulterebbe alquanto pericolosa e la permanenza dell'area posta ad ovest, esterna al piano attuativo approvato.

Per risolvere le due situazioni, si è ritenuto di dover intervenire a livello zonizzativo:

- a) modificando il perimetro del comparto per consentire il ricavo di un innesto su via *Mulino di sotto* più funzionale e sicuro.

Tale scelta comporta le seguenti variazioni:

da “Zona C – Aree residenziali di espansione” a “Zona E6.2 – Ambito agricolo di rispetto e protezione delle aree insediate”, di un’area di 225 m²;

- da “Zona V – Verde privato” a “Zona C – Aree residenziali di espansione” di un’area di 94 m²;
- a seguito dello spostamento effettuato la Zona C si riduce di 131 m²;
- b) suddividendo il comparto stesso in due sub ambiti, per favorire la modifica sopra citata senza dover coinvolgere tutti i proprietari;
- c) stralciando dalla “Zona C” l’area esterna al piano attuativo approvato, sia per non costringere a revisionare un PRPC già attuato, sia in considerazione del fatto che gli standard di piano sono stati abbondantemente realizzati, trasformandola in “Zona B2 – Aree insediative residenziali di completamento”, soggetta a convenzione, e identificata col simbolo (*5), al fine di garantire comunque la realizzazione del previsto tratto di viabilità che le compete.

Questa specifica prescrizione è oggetto di integrazione alle norme della “Zona B2”.

La variazione da Zona C a Zona B2 è di 2.222 m²

Nel suo complesso, la Zona C vigente si riduce di 2.353 m²

- **REMANZACCO - Rif. 2**

Le difficoltà di attuazione riscontrate dall’Amministrazione comunale durante il periodo di gestione dell’ambito del Centro storico del Capoluogo, spingono a rivederne l’assetto normativo per intervenire in maniera diretta, con soluzioni più flessibili, senza per questo rinunciare al perseguimento della qualità formale complessiva e di dettaglio.

La soluzione adottata comporta:

- 1) la sostituzione, sulla Tavola della Zonizzazione, dell’indicazione di “Perimetro di PRPC” con quella di “Ambito assoggettato a prescrizioni” accompagnato dal simbolo (*2);
- 2) una puntuale integrazione normativa alla Zona B1.

- **REMANZACCO - Rif. 3**

La presente modifica riguarda la necessità di acquisire un’attrezzatura destinata a parcheggio privato, prevista lungo la *Strada per Orzano*, a sud est del Capoluogo e segnalata con “S1 - P*” sulla Tavola della Zonizzazione, per utilizzarla come servizio pubblico dal momento che tale dotazione risulta carente in quella parte di territorio urbano.

Con questa trasformazione lo standard relativo di “S1 – P”, viene incrementato di 725 m², elevando il già rispettato standard minimo previsto dal DPR 126/95.

- **REMANZACCO - Rif. 4**

All’interno della Zona H3 posta lungo la ex SS 54, attualmente occupata dall’attività di somministrazione alimenti e bevande “Il Cardinale”, il PRGC ha individuato un’area specificatamente destinata a parcheggi stanziali e di relazione.

Di tale superficie ora viene proposta una riduzione complessiva di circa 400 m² per consentire il riutilizzo di spazi coperti esistenti per la ristorazione all’aperto, completando la gamma di offerta dell’attività stessa

Questa riduzione, nel complesso non incide sul dimensionamento dello standard minimo di parcheggi di relazione richiesto dalla tipologia dell’attività in atto che, comunque dovrà essere garantito.

- **ZONA INDUSTRIALE SUD - Rif. 5**

Variazione da “Zona D3.1 – Zone per insediamenti industriali/artigianali aggregati esistenti” a “viabilità e parcheggi di relazione” per riconoscere il corretto assetto

insediativo e proprietario che ha visto cedere tali infrastrutture in ottemperanza alla convenzione che ha regolato il relativo piano attuativo.

Nel complesso, tale riduzione è pari a 676 m².

- **ZONA INDUSTRIALE SUD - Rif. 6**

Variazione da “Zona E6.2 – Ambito agricolo di rispetto e protezione delle aree insediate” a “Zona D3.1 – Zone per insediamenti industriali/artigianali aggregati esistenti” per consentire di consolidare l’attività ivi insediata che necessita di spazi espositivi all’aperto.

L’operazione è ammissibile risultando conforme agli obiettivi e strategie del piano, tuttavia si ritiene necessario inibirne l’edificabilità.

La modifica interessa una superficie di circa 924 m².

- **ZONA INDUSTRIALE SUD - Rif. 7**

Variazione da “Zona D2 – Zone per insediamenti industriali/artigianali di previsione” a “Zona D3.1 – Zone per insediamenti industriali/artigianali aggregati esistenti” per 7.219 m².

Tale modifica per riconoscere in questa classificazione un’area di proprietà della Ditta già insediata nel lotto adiacente ad est, specializzata in scavi e demolizioni che necessita di consolidare la propria attività.

Data la tipologia urbanistica riguardante appunto un’attività esistente e già funzionalmente organizzata, viene opportunamente consentita la suddetta riclassificazione.

Conseguentemente viene anche ridefinito in maniera organica l’ambito di Zona D2, riclassificando in “Zona E6.2 – Ambito agricolo di rispetto e protezione delle aree insediate” anche due aree residuali poste a nord di 1.267 m².

Nel complesso l’operazione produce una riduzione di superficie produttiva di previsione pari a 8.486 m²

- **SELVIS - Rif. 8**

Variazione da “Zona E4.2 – Sottoambito zona agricola di valorizzazione paesaggistica del T. Malina e affluenti e della Roggia Cividina” a “Zona S1 – Servizi e attrezzature collettive pubbliche” dell’area posta ad est dell’attuale verde di quartiere per consolidare l’esistente area sportiva con ulteriori 3.070 m².

Per tal motivo viene modificata in S: Attrezzature per lo sport, anche la categoria di VQ:Verde di quartiere ivi esistente di 2.361 m².

La nuova individuazione consente di caratterizzare tutta l’area per attrezzature sportive omogeneizzandone le finalità.

Le modifiche di categoria delle attrezzature effettuata fa comunque salva la dotazione minima di aree per standard richiesta dal DPR 126/95, in quanto si tratta di categorie omogenee.

- **TERRITORIO**

Recepimento delle prescrizioni P.A.I. (ex Variante n.33) e del Vincolo paesaggistico ex D.Lgs.42/2004, parte III, relativo ai corsi d’acqua in adeguamento alla proposta Regionale.

Ai fini del bilancio delle superfici interessate dalla Variante viene proposto il seguente quadro riepilogativo di raffronto con le previsioni vigenti:

Num. Rif.	Località	Zonizzazione vigente	Superficie in meno	Zonizzazione Variante 34	Superficie in più
1.a	Remanzacco	C	- 225 m ²	E6.2	+ 225 m ²
1.b		V	- 94 m ²	C	+ 94 m ²
1.c		C	- 2.222 m ²	B2	+ 2.222 m ²
2	Remanzacco	B1.b	-----	B1	-----
3	Remanzacco	S1-P*	-----	S1-P	-----
4		Modifica interna alla Zona H3			-----
5	Zona industriale sud	D3.1	- 676 m ² .	viabilità	+ 676 m ² .
6	Zona industriale sud	E6.2	- 924 m ²	D3.1	+ 924 m ²
7	Zona industriale sud	D2	- 8.486 m ²	D3.1	+ 7.219 m ²
				E6.2	+ 1.267 m ²
8.a	Selvis	E4.2	- 3.070 m ²	S-S	+ 3.070 m ²
8.b	Selvis	S-VQ	- 2.361 m ²	S-S	+ 2.361 m ²

Pertanto:

Zona B2 = + 2.222 m²

Zona C: - 225 +94 -2.222 = - 2.353 m²

Zona D2 = - 8.486 m²

Zona D3.1: - 676 + 924 + 7.219.= + 7.467 m²

Zona E4.2 = - 3.070 m²

Zona E6.2: + 225 -924 +1.267= + 568 m²

Zona S-VQ = - 2.361 m².

Zona S-S: +3.070 +2.361 m². = + 5.431 m².

Zona V =: - 94 m².

Viabilità e parcheggi di relazione= + 676 m².

In conclusione, le superfici riguardanti le Zone residenziali, in valore assoluto, rimangono invariate, mentre per le Zone produttive si prospetta un loro, seppur minimo, calo.

1.3 MODIFICA ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Le modifiche/integrazioni apportate all'apparato normativo vigente sono evidenziate in grassetto di colore rosso sull'elaborato denominato "Allegato XX" e riguardano:

- a. l'introduzione di un criterio di calcolo per la misurazione del Volume, in particolare nei casi previsti di ampliamento percentuale del volume esistente per le fattispecie che non si inquadrano nella casistica riportata dal piano;

- b. l'articolazione della Zona B0 in B0.a e B0.b ed eliminazione dell'articolazione della Zona B1;
- c. l'esclusione del vincolo di piano attuativo sull'ambito di "Zona B1 – Aree insediative storiche trasformate" per rendere più agevole il recupero dei fabbricati ivi presenti, senza per questo ridurre le attenzioni di carattere urbanistico, edilizie e dei materiali che ne avevano dettato l'assoggettamento a piano di dettaglio;
- d. l'integrazione della norma della Zona B2 per contemperare un'area da sottoporre a convenzione;
- e. l'inserimento di una puntuale nota derogatoria in Zona E5 per consentire, ad un'attività di allevamento a carattere intensivo ivi insediata che ha oramai saturato la propria potenzialità edificatoria, di poter incrementare ulteriormente la superficie coperta.

Nel dettaglio:

- a. Con l'entrata in vigore della L.R.19/2009, è fatto obbligo di recepire nelle norme tecniche di attuazione dei piani urbanistici, le definizioni riguardanti i parametri edilizi, tra cui quelle relative a Superficie, Altezza e Volume utili.

Se tale assunto trova facile applicazione nei casi di edilizia di nuova costruzione prettamente residenziale, che non siano specificatamente e diversamente valutati e dimensionati, risulta più complicato intervenire laddove il dimensionamento è demandato ad una percentuale rispetto al volume di un fabbricato esistente (es. Zone B0, B1, B3).

Al fine, pertanto, di superare tale situazione di carenza normativa e consentire di poter operare correttamente, secondo le opportunità ammesse nelle singole zone omogenee, si propone l'introduzione, tra le definizioni, del Volume urbanistico (vuoto per pieno).

Esso si applica nel caso di determinazione dell'incremento volumetrico percentuale rispetto al volume esistente e nel calcolo del volume relativo alla costruzione di nuovi fabbricati aventi funzioni diverse da quella residenziale, qualora non diversamente normato.

Pertanto, il trasferimento di tale volumetria alla realizzazione degli interventi sarà valutato come Volume utile in caso di destinazione residenziale, come Volume urbanistico nelle rimanenti situazioni.

Si provvede, pertanto, a integrare l'Art.2 Definizioni, come segue:

“

m) volume urbanistico (V): rappresenta il volume del manufatto determinato dal prodotto tra la superficie coperta (S.C.) e l'altezza dell'edificio (H);

Esso si applica nel caso di determinazione dell'incremento volumetrico percentuale rispetto al volume esistente e nel calcolo del volume relativo alla costruzione di nuovi fabbricati aventi funzioni diverse da quella residenziale, qualora non diversamente normato.

Il trasferimento di tale volumetria alla realizzazione degli interventi sarà valutato come V utile in caso di destinazione residenziale, come V urbanistico nelle rimanenti situazioni.

“

Si coglie anche l'occasione per eliminare dall'Art.2, i testi delle definizioni già contemplate alla legge medesima, per non appesantire il quadro normativo e per non dover ricorrere a varianti in caso di modifica dei contenuti delle stesse.

b. La Zona B0, riguarda gli edifici di pregio storico-ambientale ritenuti meritevoli di un recupero attento delle caratteristiche edilizie originarie, mentre la Zona B1.a comprende ambiti marginali del centro storico del Capoluogo e nuclei rurali sparsi, caratterizzati dalla permanenza, nel tessuto edilizio, di tipologie insediative che rispecchiano le aggregazioni e le forme compositive della tradizione locale.

Da una valutazione complessiva delle due zone emerge che la Zona B1.a, presenta una omogeneità di contenuti riferibili concettualmente più correttamente alla sfera della Zona B0 che a quella della Zona B1, sia per caratteristiche storico architettonico ambientali che per struttura urbanistica e densità edilizia.

Per tale motivo si provvede a modificare l'assetto normativo della Zona Omogenea B, relativamente alle Zone B0 e B1, secondo la seguente nuova classificazione:

- Zona B0.a, riguardante : Edifici o complessi edilizi di particolare interesse storico-ambientale
- Zona B0.b, riguardante : Aree insediative storiche permanenti
- Zona B1, riguardante : Aree insediative storiche trasformate

c. Per quanto riguarda l'ambito delle'ex Zona B1b del Capoluogo, racchiuso tra Piazza Missio, via Ziracco Vicolo Cooperativa e l'area del Broilo, soggetto a piano attuativo di iniziativa pubblica, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.45 del giorno 8.11.2002, nonostante reiterate manifestazioni di interesse da parte di soggetti privati, ad oggi non ha trovato attuazione.

Tale situazione, dovuta parte alla frammentazione delle proprietà e parte alla difficoltà di trovare soluzioni comuni, porta a dover riconsiderare l'intervento nella sua proposta di intervento complessivo, puntando ad un recupero degli edifici esistenti secondo l'assetto presente, sempre in armonia con le prescrizioni della rinominata Zona B1, già operanti in altri ambiti cittadini, ma con intervento diretto, intervenendo a livello normativo.

Pertanto si provvede ad integrare l'Art. 10.3 delle NTA con specifiche prescrizioni cui viene allegata una rappresentazione grafica di supporto (TAV.P4)

d. La particolare situazione illustrata al precedente punto Rif. 1 – Remanzacco, dove si è ritenuto opportuno stralciare dalla relativa Zona C l'area esterna al piano attuativo già attuato, porta a riclassificare quell'area in "Zona B2 – Aree insediative residenziali di completamento", da assoggettare a convenzione, per garantire comunque la realizzazione del previsto tratto di viabilità che le compete.

Questa prescrizione è oggetto di integrazione alle Norme Particolari della "Zona B2".

e. All'interno della Zona E5 esistono e sono attività agricole di allevamento intensivo per le quali è previsto il consolidamento sulla base del raddoppio della superficie coperta presente alla data di adozione del P.R.G.C. approvato con DPGR 0359/Pres. del giorno 16.11.1999.

Per una di queste aziende si palesa oggi la necessità di provvedere alla realizzazione di altri spazi produttivi avendo però nel contempo saturato quanto consentito.

1.4 ALTRE INFORMAZIONI

Per ciò che riguarda l'incidenza dei contenuti della Variante sui Siti di importanza comunitaria, non viene effettuata né la procedura di verifica di significatività dell'incidenza, né alla procedura di valutazione di incidenza dal momento che sul territorio del Comune di Remanzacco non sono localizzati Siti di Importanza Comunitaria né Zone di Protezione Speciale e questi sono ubicati a significativa distanza dal territorio comunale stesso, con frapposizione di significative aree di decelerazione ambientale.

2. ASSEVERAZIONI

COMUNE DI REMANZACCO
Provincia di UDINE

Variante n° 34 al Piano Regolatore Generale Comunale

Il sottoscritto dott. arch. Marcello Rollo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Udine con posizione n°310, nella sua qualità di estensore della Variante in oggetto,

A S S E V E R A

che le modifiche di cui alla presente Variante non interessano beni culturali di cui al D. Lgs. 42/2004 Parte seconda, ma solo beni sottoposti a vincolo paesaggistico - di cui al D.Lgs. 42/2004 Parte Terza .

dott. arch. Marcello Rollo

COMUNE DI REMANZACCO
Provincia di UDINE

Variante n° 34 al Piano Regolatore Generale Comunale

Il sottoscritto dott. arch. Marcello Rollo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Udine con posizione n°310, nella sua qualità di estensore della Variante in oggetto,

A S S E V E R A

che la presente Variante rispetta le condizioni di cui all'Art.3, i limiti di soglia di cui all'Art.4 e le modalità di cui all'Art.5 della L.R.21/2015.

dott. arch. Marcello Rollo

COMUNE DI REMANZACCO
Provincia di UDINE

Variante n° 34 al Piano Regolatore Generale Comunale

Asseverazione ai sensi dell'art. 10 comma 4 ter, della Legge Regionale 27/88, come introdotto dall'art. 4, della Legge Regionale 15/92.

Il sottoscritto dott. arch. Marcello Rollo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Udine con posizione n°310, nella sua qualità di estensore della Variante in oggetto,

A T T E S T A

che per la presente Variante non è necessario il parere di cui agli articoli 10 e 11 della L.R. 27/88, come sostituiti dagli articoli 4 e 5 della L.R. 15/92, in quanto:

- già reso dal Servizio Regionale di consulenza ed accertamento idrogeologico, al fine di verificare la compatibilità delle previsioni urbanistiche e le condizioni geo-morfologiche del territorio, in sede di formazione della Variante n.28 al P.R.G.C. del Comune di Remanzacco (cfr. Parere n.80/2012).
- già aggiornato con prescrizioni di cui al Decreto Pai n. 40 del 13 luglio 2016.

dott. arch. Marcello Rollo