

**COMUNE DI  
PAVIA DI UDINE**

**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C. n. 47**

**5 - LIMITI DI FLESSIBILITÀ DEL P.R.G.C.**

Il Progettista: arch. Gianfranco Pascutti  
del Gruppo Settanta  
Studio di architettura  
Viale Ledra, 70/a  
33100 UDINE

settembre 2014

# LIMITI DI FLESSIBILITÀ DEL P.R.G.C.

Le varianti al P.R.G.C., redatte secondo le procedure semplificate di cui all'art. 63, comma 5, lett. a) della L.R. 05/07 e di cui all'art. 17 del Regolamento approvato con D.P.R. 20/03/08 n. 086/pres., dovranno rispettare i limiti di flessibilità di seguito descritti.

Le riduzioni e gli incrementi sono riferite alla superficie complessiva delle diverse zone.

## 1 ZONE A1 – A2

### 1.1 Incremento

Incremento max 10% finalizzato alla miglior tutela del patrimonio edilizio e delle aree pertinenziali ovvero per far corrispondere la zona ai confini di proprietà.

### 1.2 Decremento

Decremento max 10% finalizzato a riclassificare porzioni di edificio e/o di terreno le cui caratteristiche non corrispondono a quelle delle zone A1 e A2.

*Le aree scoperte possono essere riclassificate in zona APR, A7, V, E, ovvero in zone di verde pubblico.*

*Gli edifici o le porzioni di edifici che presentano caratteristiche non corrispondenti a quelle delle zone A1 e A2 possono essere riclassificati in zona APR, A7, V, ovvero in zona B senza incremento di volume.*

### 1.3 Norme di attuazione

Sono consentite modifiche intese a precisare i contenuti e/o ad accrescere il livello di tutela ovvero per introdurre interventi in deroga purché approvati dalla Soprintendenza.

*Dette norme in deroga, approvate dalla Soprintendenza, non avranno valenza generale e potranno quindi applicarsi a situazioni puntuali. Potranno interessare soprattutto gli edifici rustici da recuperare ad altri usi. Le modifiche ammissibili in deroga potranno ad esempio: comportare limitate modifiche degli edifici principali di zona A1 e modifiche più consistenti negli edifici rustici ammettendo l'apertura o la risagomatura di porte e finestre.*

Non sono consentite modifiche che incrementano gli indici di edificabilità (Volume max, Superficie coperta, altezza).

*Qualora il recupero degli edifici rustici compresi entro l'ambito di zona A1 renda necessari interventi edilizi ricadenti nella categoria della manutenzione straordinaria o della ristrutturazione edilizia, l'intervento dovrà essere preceduto dall'approvazione di una variante non sostanziale che classifichi gli edifici interessati e le loro pertinenze in zona A2.1 o A2.2 o APR.*

## 2 ZONA APR

### 2.1 Incremento

Incremento max 10% finalizzato a:

- far corrispondere la zona ai confini di proprietà;
- includere in zona APR edifici, porzioni di essi e aree pertinenziali erroneamente compresi in zona diversa.

## **2.2 Decremento**

Decremento max 10% finalizzato a:

- migliorare la tutela di edifici o porzioni di essi meritevoli di essere compresi in zona A1-A2;
- classificare in zona B edifici, porzioni di essi e aree pertinenziali erroneamente inclusi in zona APR;
- introdurre aree di verde pubblico, aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche, aree destinate a viabilità e parcheggio.

## **2.3 Norme di attuazione**

Sono consentite modifiche che non prevedano un incremento della volumetria edificabile prevista dal vigente Piano di Recupero nelle aree di zona APR. In presenza di evidenti ragioni funzionali e/o al fine di migliorare il risultato ambientale è consentito un incremento della S.C. e della volumetria edificabile non superiore al 5%

## **3 ZONAA7**

### **3.1 Incremento**

Incremento max 10% finalizzato a migliorare la protezione ambientale degli intorni abitati.

### **3.2 Decremento**

Decremento max 10% finalizzato a risolvere cogenti necessità edificatorie di aree contermini quali, ad esempio, le autorimesse e/o i parcheggi, l'adeguamento per presenza di disabili, la costruzione di scale e ascensori altrimenti di difficile realizzazione.

### **3.3 Norme di attuazione**

*Sono consentite le modifiche che non incrementino l'edificabilità e che non contrastino con gli obiettivi e le strategie del P.R.G.C..*

## **4 ZONE B**

### **4.1 Incremento**

*Incremento max 10%.*

*È consentita la trasformazione in zona B di aree e/o di edifici compresi in zona D, H, C, E.*

*Le nuove aree di zona B devono comunque avere sempre le seguenti caratteristiche:*

- *ricadere entro le aree urbanizzate di cui alla tavB1 e B2 del P.R.G.C.*
- *essere confinanti con altra area di zona B*
- *gli interventi di adeguamento delle infrastrutture necessari per consentire l'edificazione sono a carico del richiedente se non rientrano nel programma triennale del Comune*

### **4.2 Decremento**

- Decremento max 10% a favore di zone A, C, E, V, S.
- Decremento max 5% a favore di zona H.

- Non è ammesso decremento a favore di zona D

#### **4.3 Norme di attuazione**

È ammesso introdurre modifiche per precisare i contenuti normativi senza incrementi del volume edificabile. In presenza di edifici esistenti sono consentite deroghe entro il limite max del 10% della volumetria e della superficie coperta ammesse purché fortemente motivate (autorimesse, adeguamento per disabili, centrali termiche, ecc.).

#### **4.4 Zone B(n)**

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano state collaudate e cedute al Comune, è consentito riclassificare la zona C in zona B(n).

### **5 ZONA C**

#### **5.1 Incremento**

Incremento max 10%.

#### **5.2 Decremento**

Decremento max 10%. È consentito per adeguare il comparto ai confini di proprietà e per stralciare i proprietari non interessati. Le aree stralciate dal comparto possono essere riclassificate solo in zone non edificabili e/o in zona S.

#### **5.3 Ulteriori variazioni consentite**

Suddivisione del comparto in sub-comparti.

### **6 ZONA D**

#### **6.1 Incremento**

- Incremento max 5% per zone D3 a condizione che l'attività in essere non sia classificata tra le attività insalubri di 1° classe e che la distanza da zone residenziali e/o servizi non sia inferiore a 30 m.
- Incremento max 5% per le zone D2 solo per adeguare i confini di zona ai confini di proprietà.

#### **6.2 Decremento**

Decremento max 10%. Per le aree di zona D3 incluse o attigue ai nuclei abitati è ammessa la trasformazione di tutta l'area di zona D3 in zona residenziale, commerciale, servizi pubblici o zona non edificabile.

*La trasformazione di zone D3 in altre zone potrà avvenire nel limite del 10% comprensivo delle modifiche delle altre zone omogenee e la trasformazione dovrà essere compatibile con la zona di arrivo e con le altre limitrofe.*

#### **6.3 Norme di attuazione**

Sono consentite modifiche intese a precisare i contenuti, a migliorare la difesa del territorio e a risolvere problemi puntuali che non comportino incrementi del rapporto di copertura.

## **7 ZONA E**

### **7.1 Modifiche ammesse**

I limiti di zona sono modificabili in conseguenza di una analisi più precisa dello stato di fatto ovvero in conseguenza a modifiche di altre zone a destinazione non agricola.

### **7.2 Norme di attuazione**

Le norme di attuazione sono modificabili a condizione che non comportino:

- una riduzione delle difese idrogeologiche e della tutela del paesaggio;
- un incremento superiore al 10% della volumetria e della S.C. edificabili.

## **8 ZONA E/P**

### **8.1 Incremento**

Incremento max 10%.

### **8.2 Decremento**

Le zone E/P non attuate possono essere soppresse e riclassificate in zona E o in altra zona non edificabile.

Le zone E/P attuate possono essere ridotte fino al 10% max. le aree stralciate saranno classificate in zona E o in altra zona non edificabile.

### **8.3 Norme di attuazione**

Possono essere modificate per precisarne i contenuti e per incrementare il volume e la superficie coperta edificabili entro il limite max del 10%.

## **9 ZONA H**

### **9.1 Incremento**

Incremento max 10%.

### **9.2 Decremento**

*Per le zone H2 non attuate è ammessa nel limite del 10% dell'intera zona H2 prevista dal P.R.G.C., la riclassificazione in zona E, S o in zona di verde privato.*

Per le zone H2 attuate e/o H3 è ammessa la riduzione max del 10% con riclassificazione in zona non edificabile delle aree soppresse.

### **9.3 Norme di attuazione**

*Non sono ammesse le modifiche che comportano incrementi del rapporto di copertura o che risultano in contrasto con gli obiettivi e le strategie del P.R.G.C.*

## **10 ZONA V**

### **10.1 Incremento**

Senza limiti a scapito di qualsiasi zona.

### **10.2 Decremento**

Decremento max 10%.

### **10.3 Norme di attuazione**

Sono consentite tutte le modifiche che non comportino incremento delle possibilità edificatorie *previste dalle N.A. Del P.R.G.C. e che non contrastino con gli obiettivi e le strategie del piano.*

## **11 ZONA S**

### **11.1 Incremento**

Incremento max 10%.

### **11.2 Decremento**

Decremento max 10% nel rispetto degli standard.

### **11.3 Norme di attuazione**

Sono consentite tutte le modifiche necessarie a precisare i contenuti e per adeguamenti a normative sovraordinate.

N.B. La modifica delle specifiche destinazioni d'uso, nel rispetto degli standard regionali, può essere effettuata con procedura semplificata *anche senza ricorso ad una variante al P.R.G.C..*

## **12 INFRASTRUTTURE STRADALI, PARCHEGGI, AREE DI SERVIZIO**

### **12.1 Modifiche ammesse**

Per la viabilità comunale è ammessa la *rettifica entro le fasce di rispetto* dei tracciati e delle sezioni.

## **13 RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI, CANALI DI SCOLO**

### **13.1 Modifiche ammesse**

È consentita la *rettifica* dei tracciati, delle opere connesse.

## **14 LIMITI DI RISPETTO**

### **14.1 Modifiche ammesse**

Sono modificabili nel rispetto delle normative vigenti.

## **15 ZONA S/E (IMPIANTI FOTOVOLTAICI)**

### **15.1 Incremento**

Non ammesso.

### **15.2 Decremento**

Le zone non attuate possono essere riclassificate in zona E.

# INDICE

1	ZONA A1 – A2.....	1
1.1	Incremento.....	1
1.2	Decremento.....	1
1.3	Norme di attuazione.....	1
2	ZONA APR.....	1
2.1	Incremento.....	1
2.2	Decremento.....	2
2.3	Norme di attuazione.....	2
3	ZONA A7.....	2
3.1	Incremento.....	2
3.2	Decremento.....	2
3.3	Norme di attuazione.....	2
4	ZONA B.....	2
4.1	Incremento.....	2
4.2	Decremento.....	2
4.3	Norme di attuazione.....	3
4.4	Zone B(n).....	3
5	ZONA C.....	3
5.1	Incremento.....	3
5.2	Decremento.....	3
5.3	Ulteriori variazioni consentite.....	3
6	ZONA D.....	3
6.1	Incremento.....	3
6.2	Decremento.....	3
6.3	Norme di attuazione.....	3
7	ZONA E.....	4
7.1	Modifiche ammesse.....	4
7.2	Norme di attuazione.....	4
8	ZONA E/P.....	4
8.1	Incremento.....	4
8.2	Decremento.....	4
8.3	Norme di attuazione.....	4
9	ZONA H.....	4
9.1	Incremento.....	4
9.2	Decremento.....	4
9.3	Norme di attuazione.....	4
10	ZONA V.....	5
10.1	Incremento.....	5
10.2	Decremento.....	5
10.3	Norme di attuazione.....	5
11	ZONA S.....	5
11.1	Incremento.....	5
11.2	Decremento.....	5
11.3	Norme di attuazione.....	5
12	INFRASTRUTTURE STRADALI, PARCHEGGI, AREE DI SERVIZIO.....	5
12.1	Modifiche ammesse.....	5
13	RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI, CANALI DI SCOLO.....	5
13.1	Modifiche ammesse.....	5
14	LIMITI DI RISPETTO.....	6
14.1	Modifiche ammesse.....	6
15	ZONA S/E (IMPIANTI FOTOVOLTAICI).....	6
15.1	Incremento.....	6
15.2	Decremento.....	6