

**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