



Regione Friuli Venezia Giulia

Provincia di Udine

Comune di Pavia di Udine

Variante Piano Regolatore Comunale

ELABORATO

RdP

**ZONE OMOGENEE H3 ATTIVITA' COMMERCIALI
E DIREZIONALI ESISTENTI**

Relazione di Progetto

Adozione

Approvazione

Novembre 2023

PROGETTISTA:

Dott. Pianificatore Gianluca Ramo

INTRODUZIONE.....	4
ELABORATI	5
OBIETTIVI.....	6
LOCALIZZAZIONE DEGLI AMBITI DI MODIFICA	7
NORME ATTUALI.....	19
PIANO STRUTTURA	20
CONTENUTI DELLA VARIANTE	22
MODIFICA NORMATIVA 01.....	23
DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD	24
LEGGE REGIONALE 05/2007 ART. 63 SEXIES	25
MODIFICHE INTRODOTTE.....	29
MODIFICA NORMATIVA 01.....	29

INTRODUZIONE

La presente Variante al PRGC di Pavia di Udine è redatta ai sensi dell'art. 63 sexies della Legge Regionale 5/2007 come aggiornata dalla Legge Regionale 6/2009 trattasi quindi di VARIANTE AL PRG DI LIVELLO COMUNALE.

I contenuti della presente Variante sono illustrati e descritti nei capitoli successivi della presente relazione.

ELABORATI

Per la realizzazione della Variante al PRGC di Pavia di Udine si sono realizzati i seguenti elaborati.

ELABORATI

- RdP - Relazione di progetto con estratto delle norme comparate e estratti cartografici
- ASS – Asseverazioni
- VAS – Verifica di assoggettabilità a VAS
- PAE – Relazione comma 1 bis) dell’Art. 63 sexies della L.R. 05/2007 (parere art. 14, comma 8, nta PPR).

La variante riguarda solamente modifiche di tipo normativo.

OBIETTIVI

La presente variante al PRGC ha i seguenti contenuti generali:

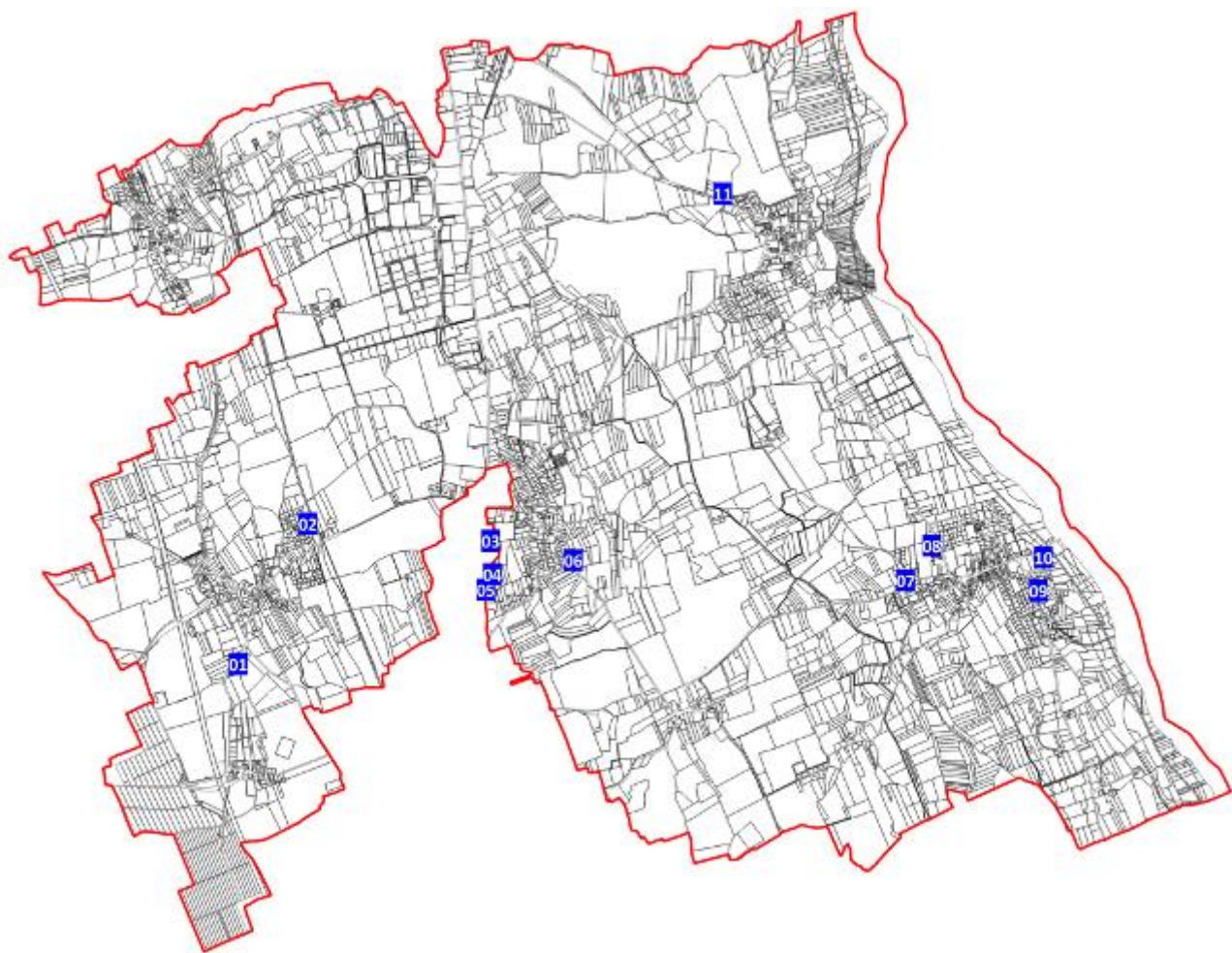
- Permettere per le ZONE OMOGENEE H3 ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI ESISTENTI che una quota pari al 40% dell'indice fondiario possa essere destinata alle ATTIVITA' DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO;
- Riqualificazione delle attività dismesse o di futura riconversione finalizzata al riutilizzo delle aree edificate o antropizzate esistenti per contrastare il CONSUMO DEL SUOLO verso un riutilizzo del patrimonio esistente;
- Contrasto ad interventi o richieste di nuova edificazione creando delle zone che posso meglio rispondere alle esigenze dei settori commerciali prevedendo delle funzioni miste sempre nella vocazione specifica degli immobili esistenti.

Le destinazioni riferite alle ATTIVITA' DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO sono riconducibili a quelle che rientrano nella lettera b) di cui al comma 1 Art. 5 della legge Regionale 19/2009 *"b) servizi: superfici di unità immobiliari adibite alle attività connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive;"*.

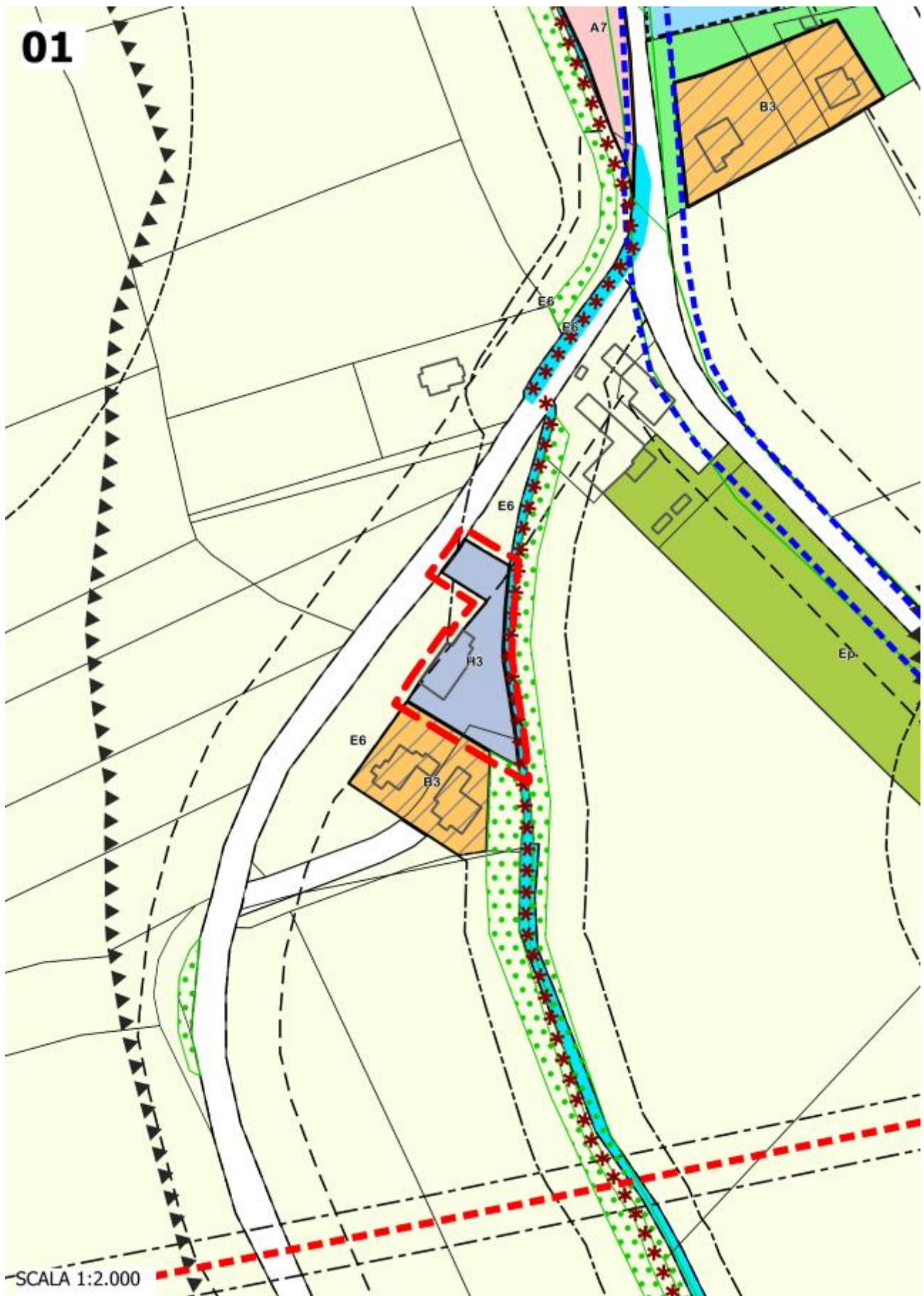
LOCALIZZAZIONE DEGLI AMBITI DI MODIFICA

Le modifiche normative riguardano le ZONE OMOGENEE H3 ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI ESISTENTI come previste nel PRGC vigente.

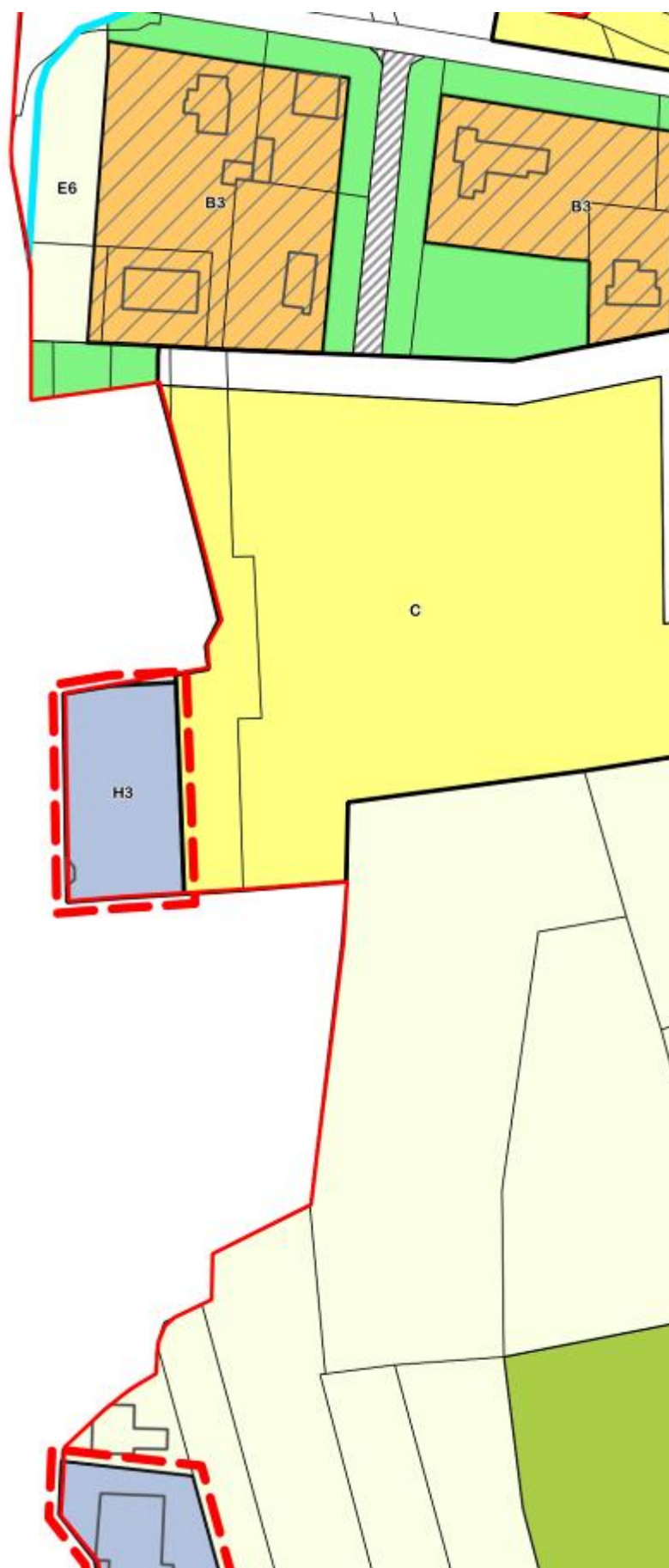
Nella cartografia sottostante si localizzano tutte le 11 ZONE OMOGENEE H3 ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI ESISTENTI, sono localizzate cartograficamente per far comprendere come sono distribuite nel territorio comunale come da PRGC vigente e per far comprendere le zone ove avranno effetto le modifiche normative.



Nelle pagine successive si riportano gli estratti puntuali per ogni ZONE OMOGENEE H3 ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI ESISTENTI evidenziandone di rosso tratteggiato il relativo perimetro.



03



SCALA 1:2.000

04

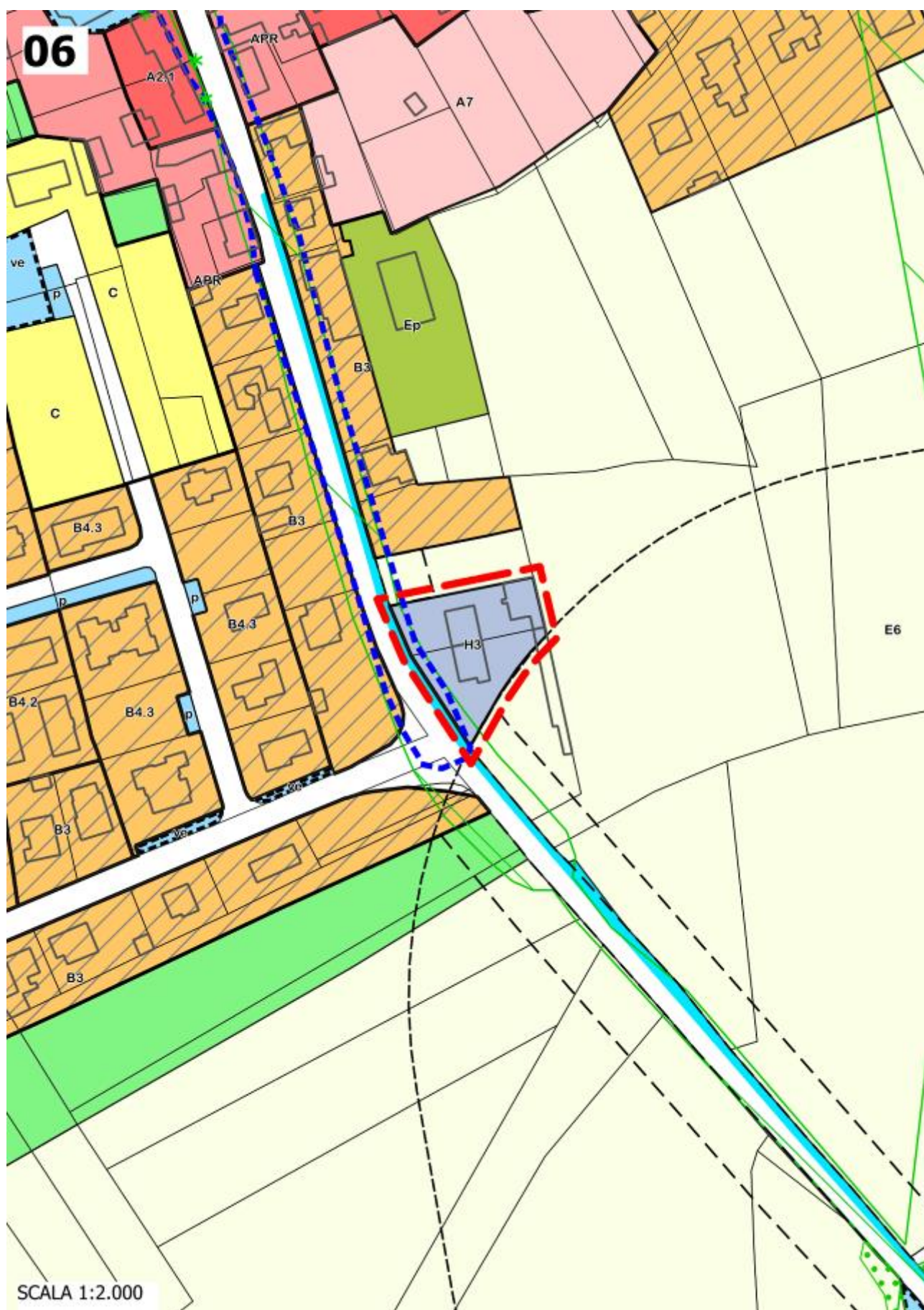


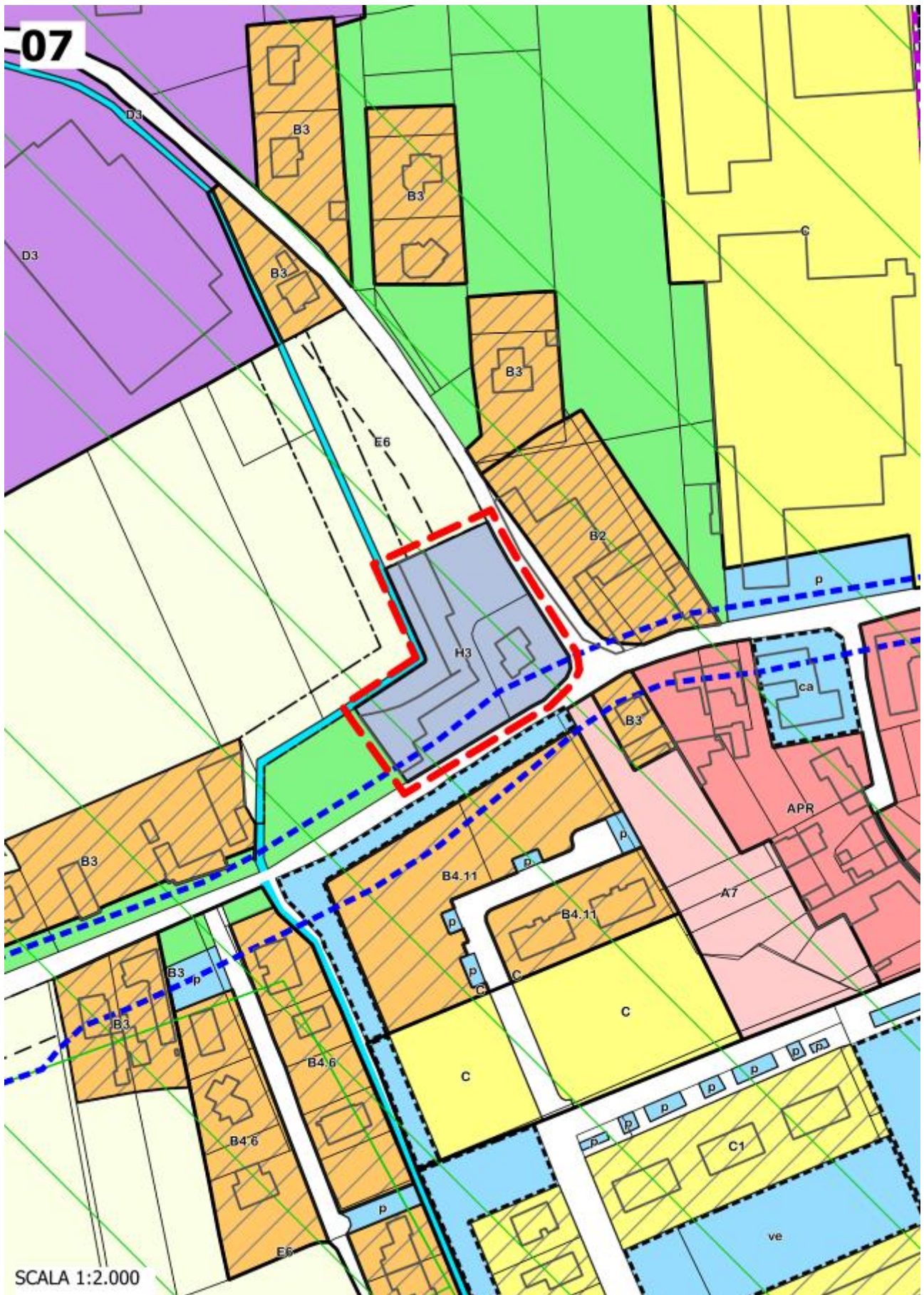
SCALA 1:2.000

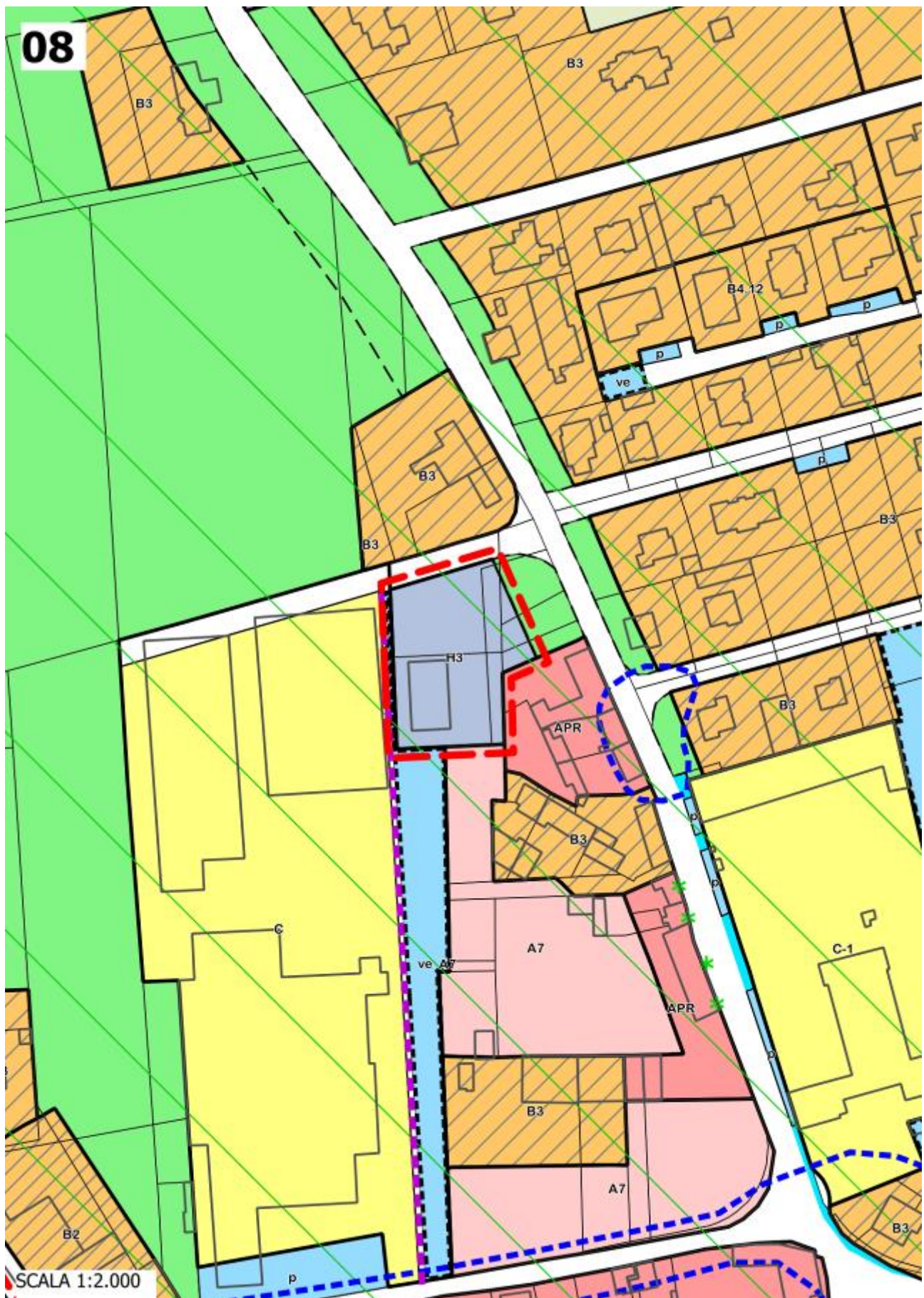
05

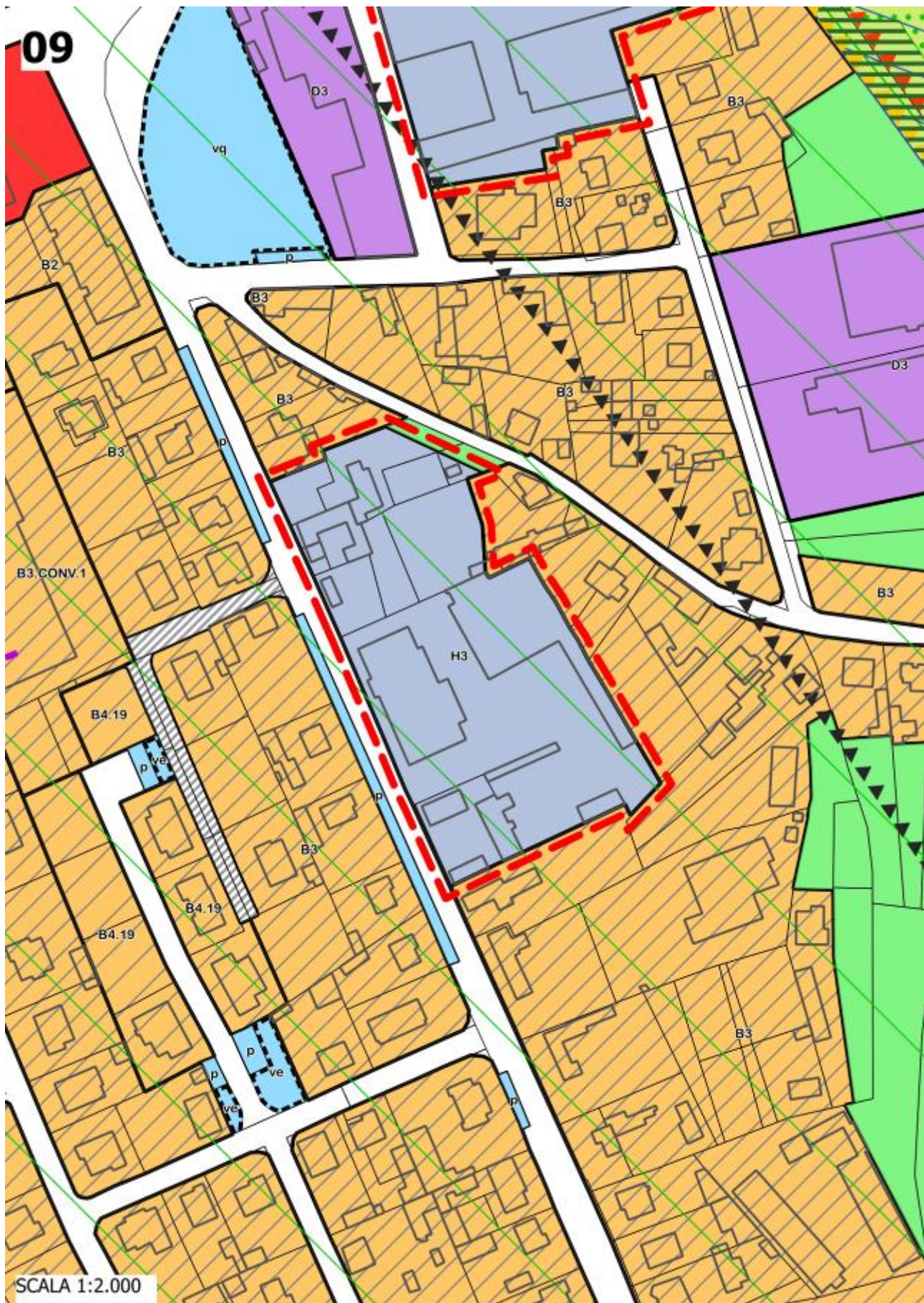


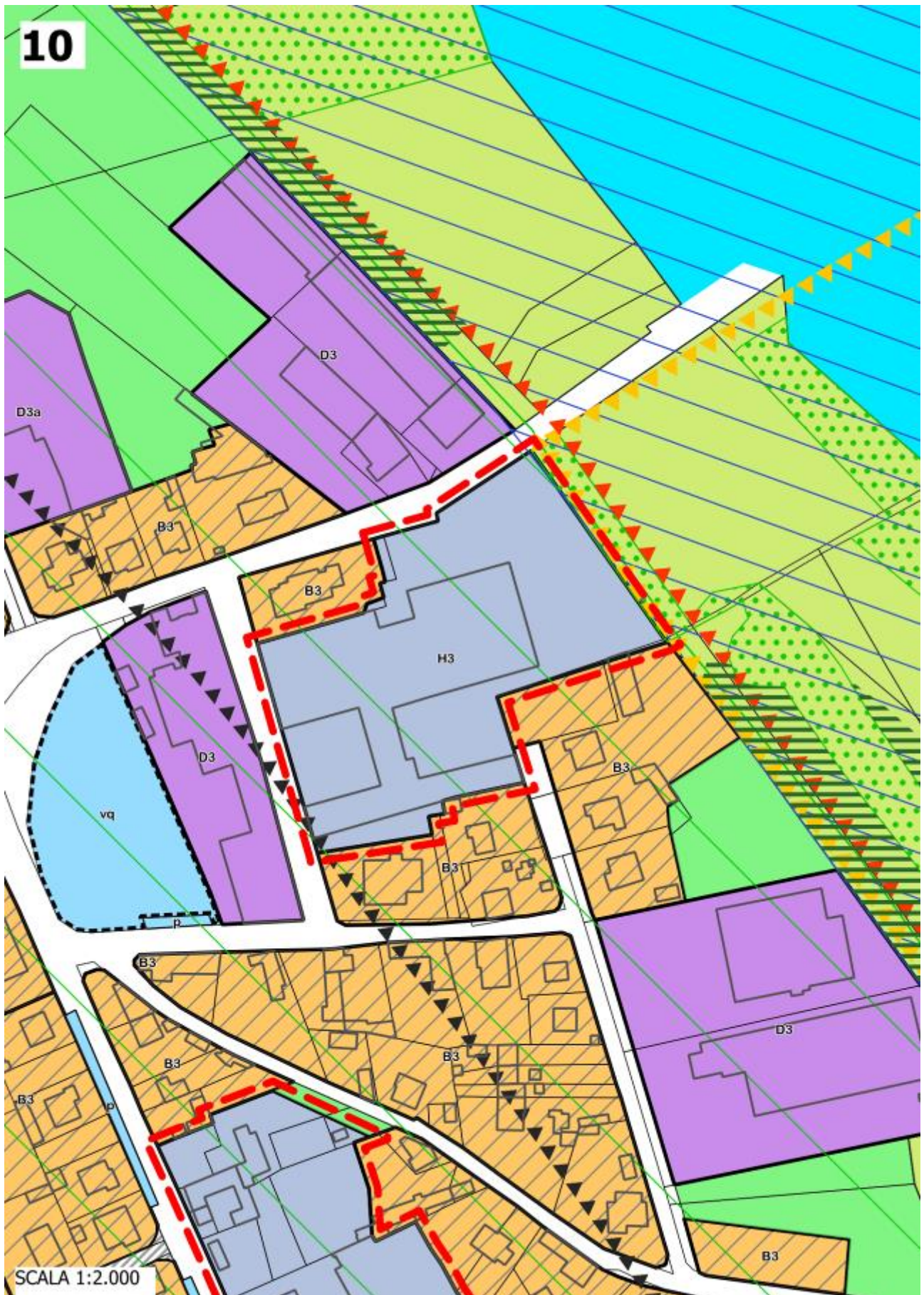
SCALA 1:2.000



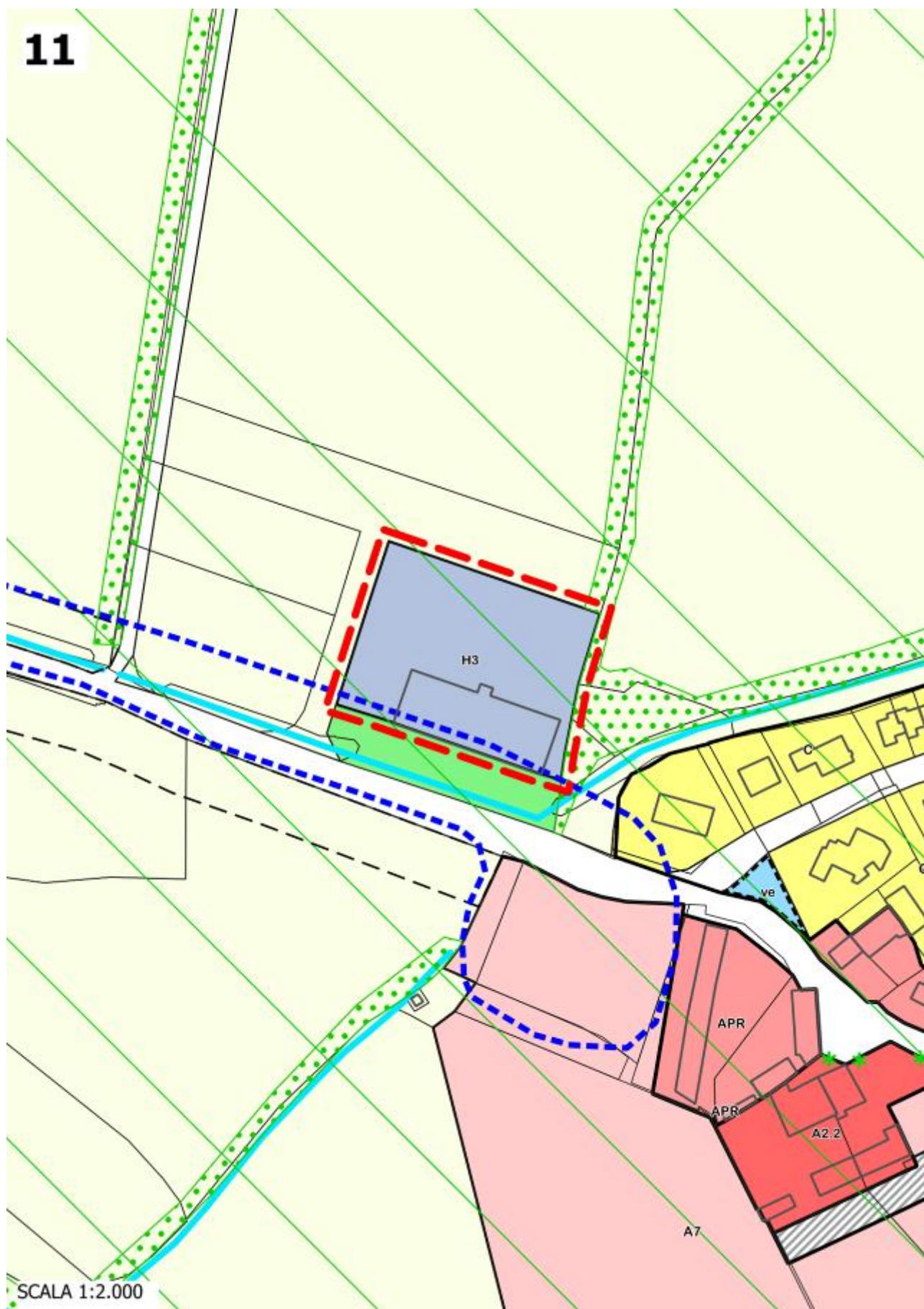








11



NORME ATTUALI

Le norme attuali disciplinano le ZONE DI TIPO H3 sono le seguenti.

ART. 10.2 - ZONA OMOGENEA H3 (Attività commerciali e direzionali esistenti)

10.2.1 - Caratteristiche

Interessa ambiti dove si riconosce l'esistenza di attività commerciali e direzionali isolate.

10.2.2 - Attuazione

Intervento diretto come da articoli 16, 17, 18, 19 della L.R. 19/2009.

10.2.3 - Destinazione d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- *Commerciale*
- *Direzionale escluse le attività ricreative di cui all'art. 5.e)1) della L.R. 19/09*
- *Alberghiera*
- *Attrezzature sportive e sanitarie connesse alle attività precedenti*
- *Residenza per il proprietario o il custode*

Nelle Zone di tipo H3 è ammessa la presenza di esercizi commerciali al dettaglio, esclusivamente per la vendita di generi non alimentari a basso impatto (definiti all'Art.2, comma 1, lett. e) della L.R. 29/2005), con superficie di vendita non superiore a 1500mq salvo le preesistenze.

In riferimento al reperimento dei parcheggi di relazione per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e di cambio di destinazione d'uso verso le attività commerciali non alimentari a basso impatto la quota è di Minimo il 70% della superficie di vendita, reperita nell'ambito del lotto di pertinenza

10.2.4 - Indici urbanistici ed edilizi

La superficie di vendita delle attività insediate può essere incrementata fino a max. 400,00 mq.

IF 2,00 mc/mq

SC max 40% del lotto

H max m 9,50

DC min m 6,00

DE min m 10,00

DS min m 10,00

Parcheggi Valgono le norme della L.R. 29/05 con part. rif. all'art. 18 della medesima legge e all'art. 21 del suo Regolamento di attuazione

10.2.5 - Residenza in zona H3

Nel rispetto degli indici urbanistici edilizi di zona, è ammessa la realizzazione di spazi ad uso residenziale in misura non superiore al 20% della superficie esistente o di progetto destinata ad uso terziario e/o commerciale a costituire un'unica unità abitativa, annessa all'attività produttiva, della sup. max di 150 mq lordi.

10.2.6 - Norme particolari.

Zona H3 sita a Risano a ridosso della ferrovia (via Cortello).

È destinata unicamente all'attività esistente di commercio di bevande e alimenti e ad attività di deposito.

10.2.7 - Ambiti compresi nel vincolo della D.Lgs. 42/04 art.142

Non è consentito l'ampliamento delle zone H3 esistenti.

PIANO STRUTTURA

Dalla RELAZIONE DI FLESSIBILITÀ allegata alla variante generale vigente si legge:

9 - ZONA H

9.1 Incremento

Incremento max 10%.

9.2 Decremento

Per le zone H2 non attuate è ammessa la riclassificazione dell'area in zona E, in zona 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

Sono ammesse le modifiche che non comportino incrementi del rapporto di copertura.

Dalla RELAZIONE DI PIANO STRUTTURA allegata alla variante generale vigente si legge:

6 AMBITI A DESTINAZIONE COMMERCIALE

6.1 Descrizione

Il Comune non è dotato di Piano del Commercio.

Il P.R.G.C. vigente prevede alcune aree localizzate lungo la S.R. 352 e a Pavia di Udine dove è ammesso l'insediamento di attività commerciali con superficie non superiore a 1.500 mq.

Il piano struttura riconosce le aree già presenti e prevede due nuove aree di zona H2 in conseguenza alla cessazione di due attività produttive. Un'area è situata a sud di Lauzacco, l'attività è stata dismessa da molti anni e non si intravede la possibilità di inserire una nuova attività produttiva. È situata in posizione discosta rispetto all'abitato e la viabilità di accesso non presenta problemi.

La seconda area è situata a Percoto e interessa parte di un ampio comparto a destinazione produttiva dismesso.

Il P.R.G.C. prevede di utilizzare circa metà dell'area ad uso residenziale e la restante metà ad uso commerciale.

La viabilità di servizio non interferisce col traffico locale

6.2 Obiettivi

Dotare il Comune di un sistema commerciale che possa interessare la grande distribuzione localizzato in modo da risultare compatibile con le norme nella legislazione di settore vigente.

Nel caso di riconversione ad uso commerciale di edifici ad uso produttivo dismessi, si provvederà ad esaminare e risolvere la situazione con apposita variante al P.R.G.C..

6.3 Strategie

L'attuazione è affidata ai privati e pertanto il Comune agirà solo con funzioni di controllo e supporto.

6.4 Invarianti

Gli ambiti saranno attuati previa approvazione di un Piano Attuativo conforme alle norme del P.R.G.C. e della legislazione di settore.

Il Piano Struttura non disciplina tali ambiti in modo puntuale, li individua come ambiti a prevalenza commerciale (non esclusiva), demandando al Piano Operativo la loro disciplina.

Non pone indicazioni vincolanti la loro attuazione, la riconversione e le destinazioni d'uso; l'attuazione di tali zone trova disciplina solo in ambito di Piano Operativo.

Le modifiche introdotte con la presente Variante al PRGC non modificano gli obiettivi e le strategie del PRGC vigente e si pongono in linea con i contenuti.

Dalle norme di PRGC riferite ai differenti livelli di pianificazione si evince che:

- le zone H3 sono zone già destinate ad una eterogeneità di funzioni;
- le zone H3 possono ospitare differenti funzioni;
- trattasi di zone con attività già esistenti e per i quali non si esclude la possibilità di una riconversione futura.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

La presente variante comporta solamente modifiche di tipo normativo, in sintesi:

- si introduce nelle destinazioni d'uso ammissibili per ZONE H3 anche la possibilità di insediare ARTIGIANALE DI SERVIZIO nella misura massima del 40% rispetto all'indice fondiario;
- la modifica non interviene su perimetrazioni, parametri o indici;
- la modifica interviene solo sulla possibilità di insediare una nuova funzione su aree già edificate ed eventualmente passibili di riqualificazione e rifunzionalizzazione.

Si rimanda al capitolo MODIFICHE NORMATIVE per l'illustrazione concreta di che cosa comportano tali interventi di Variante.

ART. 10.2 - ZONA OMOGENEA H3 (Attività commerciali e direzionali esistenti)

Interessa ambiti dove si riconosce l'esistenza di attività commerciali e direzionali isolate.

Intervento diretto come da articoli 16, 17, 18, 19 della L.R. 19/2009.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- *Commerciale*
- *Direzionale escluse le attività ricreative di cui all'art. 5.e)1) della L.R. 19/09*
- *Alberghiera*
- *Attrezzature sportive e sanitarie connesse alle attività precedenti*
- *Residenza per il proprietario o il custode*
- *Artigianale di servizio di cui alla LR 19/2009 Art. 5 comma 1 lett. b) nel limite massimo del 40% della superficie.*

In riferimento al reperimento dei parcheggi di relazione per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e di cambio di destinazione d'uso verso le attività commerciali non alimentari a basso impatto la quota è di Minimo il 70% della superficie di vendita, reperita nell'ambito del lotto di pertinenza

La superficie di vendita delle attività insediate può essere incrementata fino a max. 400,00 mq.

IF	2,00 mc/mq
SC max	40% del lotto
H max	m 9,50
DC min	m 6,00
DE min	m 10,00
DS min	m 10,00

Parcheggi Valgono le norme della L.R. 29/05 con part. rif. all'art. 18 della medesima legge e all'art. 21 del suo Regolamento di attuazione

Nel rispetto degli indici urbanistici edilizi di zona, è ammessa la realizzazione di spazi ad uso residenziale in misura non superiore al 20% della superficie esistente o di progetto destinata ad uso terziario e/o commerciale a costituire un'unica unità abitativa, annessa all'attività produttiva, della sup. max di 150 mq lordi.

Zona H3 sita a Risano a ridosso della ferrovia (via Cortello).

È destinata unicamente all'attività esistente di commercio di bevande e alimenti e ad attività di deposito.

Non è consentito l'ampliamento delle zone H3 esistenti.

DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD

A fronte della tipologia di modifica introdotta non è necessaria la valutazione relativa al calcolo delle aree a standard.

LEGGE REGIONALE 05/2007 ART. 63 SEXIES

Essendo la presente variante classificabile come Variante di livello comunale ai sensi dell'Art. 63 sexies della LR 05/2007, si ritiene utile procedere con la verifica della rispondenza ai criteri previste per legge.

Come previsto della LR 05/2007 si predispone una specifica descrizione finalizzata all'illustrazione dei contenuti della Variante in relazione all'Art. 63 sexies della medesima legge.

"Legge Regionale 05/2007 - Art. 63 sexies disposizioni per le varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici

1. Non coinvolgono il livello regionale di pianificazione ai sensi dell'articolo 63 bis le varianti allo strumento urbanistico comunale vigente dotato di piano struttura, qualora ne rispettino gli obiettivi e le strategie, né quelle allo strumento urbanistico comunale vigente non dotato di tale piano, qualora prevedano almeno una delle seguenti fattispecie:

- a) la modifica delle zone omogenee, anche miste ove previste dagli strumenti urbanistici comunali, entro il limite di flessibilità o, in assenza, entro il limite del 10 per cento complessivo delle superfici previste delle singole zone omogenee, senza diminuire la quantità complessiva delle zone omogenee E ed F e senza aumentare la quantità complessiva delle zone omogenee D e H;*
- b) l'ampliamento senza limiti delle zone agricole, forestali o di tutela ambientale, ovvero di verde pubblico o privato, nonché la modifica delle relative sotto zone;*
- c) le modifiche alle norme di attuazione, l'individuazione grafica dell'area di applicazione o disapplicazione di norme di attuazione specifiche, la correzione di errori materiali di elaborati o la sostituzione della base cartografica in tutti i casi in cui sia necessaria la pubblicazione degli elaborati, senza incrementi dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura;*
- d) l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e il rapporto di copertura delle zone omogenee B e D esistenti, nei limiti massimi dello strumento di pianificazione regionale o delle leggi di settore;*
- e) l'interscambio di destinazioni d'uso tra zone omogenee urbanizzate esistenti;*
- f) l'individuazione di nuove aree ovvero l'ampliamento o adeguamento di quelle esistenti per la realizzazione di viabilità, servizi e attrezzature collettive o altre opere pubbliche o per servizi pubblici o di pubblica utilità;*
- g) la revisione dei vincoli urbanistici o procedurali;*
- h) le modifiche normative e cartografiche per adeguare il Piano regolatore vigente ai Piani e regolamenti statali e regionali di settore;*
- i) il recepimento di Piani comunali di settore o di sentenze passate in giudicato;*
- j) l'attuazione delle modalità operative già previste negli strumenti urbanistici comunali per il trasferimento nell'assetto azzonativo delle funzioni insediative e infrastrutturali indicate soltanto nell'ambito dei piani struttura;*
- k) la suddivisione e la modifica della suddivisione delle zone omogenee previste nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali in sottozone omogenee e la suddivisione e la modifica della suddivisione degli ambiti unitari d'intervento, soggetti a pianificazione attuativa, in subambiti urbanisticamente sostenibili, senza incremento degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura massimi consentiti;*
- l) il recupero, la riqualificazione e/o la trasformazione di aree dismesse o in via di dismissione attraverso modifiche normative e cartografiche che possono comportare l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e il rapporto di copertura ovvero la modifica delle destinazioni d'uso, nei limiti massimi dello strumento di pianificazione regionale o delle leggi di settore."*

Di seguito si espongono le valutazioni effettuate

Il Comune di Pavia di Udine è dotato di Piano Struttura	Rispetto degli Obiettivi e delle strategie
Modifiche delle zone omogenee entro i limiti del punto a)	Condizione non interessata dalla presente Variante
Modifiche delle zone omogenee entro i limiti del punto a) senza diminuire la quantità complessiva delle zone omogenee E ed F e senza aumentare la quantità complessiva delle zone omogenee D e H	Condizione non interessata dalla presente Variante
l'ampliamento senza limiti delle zone agricole, forestali o di tutela ambientale, ovvero di verde pubblico o privato, nonché la modifica delle relative sottozone	Condizione non interessata dalla presente Variante
le modifiche alle norme di attuazione con le modalità definite alla lettera c)	RISPETTO DELLA CONDIZIONE
l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e il rapporto di copertura delle zone omogenee B e D esistenti, nei limiti massimi dello strumento di pianificazione regionale o delle leggi di settore	Condizione non interessata dalla presente Variante
l'interscambio di destinazioni d'uso tra zone omogenee urbanizzate esistenti	Condizione non interessata dalla presente Variante
l'individuazione di nuove aree ovvero l'ampliamento o adeguamento di quelle esistenti per la realizzazione di viabilità e delle altre tipologie di cui alla lettera f)	Condizione non interessata dalla presente Variante
la revisione dei vincoli urbanistici o procedurali;	Condizione non interessata dalla presente Variante
le modifiche normative e cartografiche per adeguare il Piano regolatore vigente ai Piani e regolamenti statali e regionali di settore;	Condizione non interessata dalla presente Variante
il recepimento di Piani comunali di settore o di sentenze passate in giudicato;	Condizione non interessata dalla presente Variante
l'attuazione delle modalità operative già previste negli strumenti urbanistici comunali per il trasferimento nell'assetto azzonativo delle funzioni insediative e infrastrutturali indicate soltanto nell'ambito dei piani struttura	RISPETTO DELLA CONDIZIONE
Modifiche delle zone omogenee entro i limiti del punto k)	Condizione non interessata dalla presente Variante

il recupero, la riqualificazione e/o la trasformazione di aree dismesse o in via di dismissione secondo le caratteristiche definite al punto I)	Condizione non interessata dalla presente Variante
I bis) l'aggiornamento della carta delle aree edificate e urbanizzate.	Condizione non interessata dalla presente Variante

A conclusione delle presenti valutazioni si riconduce la presente variante tra le casistiche indicate dall'Art. 63 sexies "disposizioni per le varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici" riconducendo la variante stessa tra le varianti di livello comunale.

MODIFICHE INTRODOTTE

MODIFICA NORMATIVA 01

ART. 10.2 - ZONA OMOGENEA H3 (Attività commerciali e direzionali esistenti)

10.2.1 - Caratteristiche

Interessa ambiti dove si riconosce l'esistenza di attività commerciali e direzionali isolate.

10.2.2 - Attuazione

Intervento diretto come da articoli 16, 17, 18, 19 della L.R. 19/2009.

10.2.3 - Destinazione d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- *Commerciale*
- *Direzionale escluse le attività ricreative di cui all'art. 5.e)1) della L.R. 19/09*
- *Alberghiera*
- *Attrezzature sportive e sanitarie connesse alle attività precedenti*
- *Residenza per il proprietario o il custode*
- *Artigianale di servizio di cui alla LR 19/2009 Art. 5 comma 1 lett. b) nel limite massimo del 40% della superficie.*

Nelle Zone di tipo H3 è ammessa la presenza di esercizi commerciali al dettaglio, esclusivamente per la vendita di generi non alimentari a basso impatto (definiti all'Art.2, comma 1, lett. e) della L.R. 29/2005), con superficie di vendita non superiore a 1500mq salvo le preesistenze.

In riferimento al reperimento dei parcheggi di relazione per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e di cambio di destinazione d'uso verso le attività commerciali non alimentari a basso impatto la quota è di Minimo il 70% della superficie di vendita, reperita nell'ambito del lotto di pertinenza

10.2.4 - Indici urbanistici ed edilizi

La superficie di vendita delle attività insediate può essere incrementata fino a max. 400,00 mq.

IF 2,00 mc/mq

SC max 40% del lotto

H max m 9,50

DC min m 6,00

DE min m 10,00

DS min m 10,00

Parcheggi Valgono le norme della L.R. 29/05 con part. rif. all'art. 18 della medesima legge e all'art. 21 del suo Regolamento di attuazione

10.2.5 - Residenza in zona H3

Nel rispetto degli indici urbanistici edilizi di zona, è ammessa la realizzazione di spazi ad uso residenziale in misura non superiore al 20% della superficie esistente o di progetto destinata ad uso terziario e/o commerciale a costituire un'unica unità abitativa, annessa all'attività produttiva, della sup. max di 150 mq lordi.

10.2.6 - Norme particolari.

Zona H3 sita a Risano a ridosso della ferrovia (via Cortello).

È destinata unicamente all'attività esistente di commercio di bevande e alimenti e ad attività di deposito.

10.2.7 - Ambiti compresi nel vincolo della D.Lgs. 42/04 art.142

Non è consentito l'ampliamento delle zone H3 esistenti.