



Regione Friuli Venezia Giulia

Provincia di Udine

Comune di Pavia di Udine

ELABORATO

RdP

Piano Regolatore Generale Comunale Var. ZTO C/D

RELAZIONE DI PROGETTO

AMMINISTRAZIONE DI PAVIA DI UDINE:

Sindaco

Prof. Beppino Govetto

UFFICIO TECNICO:

Responsabile

Dott.sa Serena Mestroni

Adozione

DCC n. del .../.../....

Approvazione

DCC n. del .../.../....

Agosto 2022

epppc udine
ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
ramo gianluca
albo sez. A/b - numero 1730
pianificatore

PROGETTISTA:

Dott. Pianificatore Gianluca Ramo

INTRODUZIONE.....	2
ELABORATI.....	2
OBIETTIVI.....	3
LOCALIZZAZIONE DEGLI AMBITI DI MODIFICA	4
NORME ATTUALI.....	9
PIANO STRUTTURA.....	13
CONTENUTI DELLA VARIANTE	14
MODIFICHE RELATIVE ALL'AREA 01.....	15
MODIFICHE RELATIVE ALL'AREA 02.....	17
DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD	19
LEGGE REGIONALE 05/2007 ART. 63 SEXIES	20
MODIFICHE INTRODOTTE.....	23
MODIFICA NORMATIVA 01.....	23
MODIFICA NORMATIVA 02.....	26
MODIFICA NORMATIVA 03.....	28
MODIFICA CARTOGRAFICA 01.....	31
MODIFICA CARTOGRAFICA 02.....	33

INTRODUZIONE

La presente Variante numero 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 numero 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
- SIC – Relazione semplificata relativa al SIC
- VAS – Verifica di assoggettabilità a VAS

La variante riguarda modifiche di tipo cartografico e modifiche di tipo normativo.

OBIETTIVI

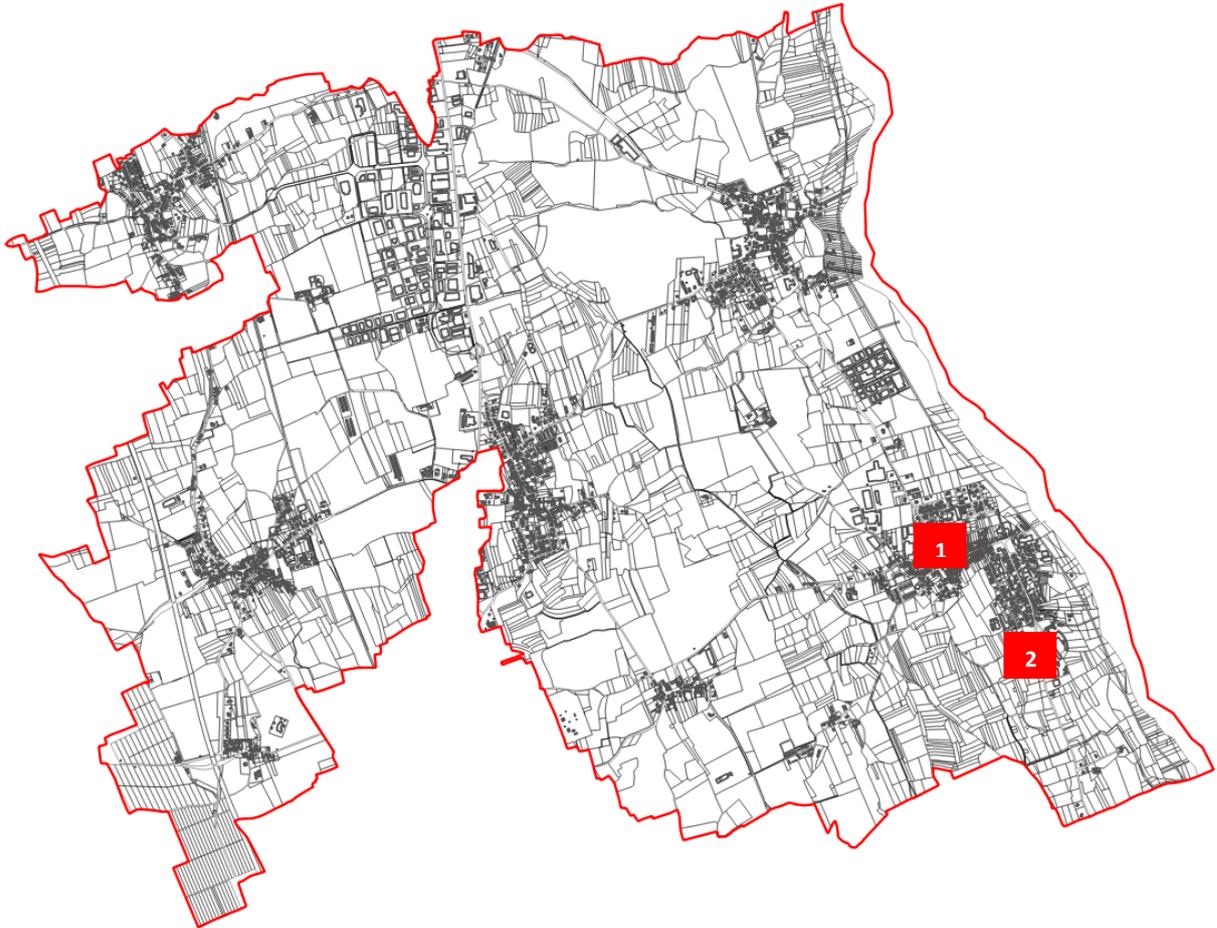
La presente variante al PRGC ha i seguenti contenuti generali:

- Togliere la prescrizione che lega due aree differenti del PRGC identificate come zone di tipo C/D, ammettendo la realizzazione delle due aree anche in momenti differenti. Tale prescrizione delle NTO era necessaria a fronte dell'esigenza di demolire il fabbricato artigianale (in contesto non consono) prima di realizzare l'ampliamento produttivo su via Crimea;
- identificare la zona in centro a Percoto come a destinazione residenziale, rappresentando già i contenuti definiti dalla zona C/D e svincolandola dall'intervento produttivo di via Crimea poiché l'edificio artigianale in centro ormai è già stato demolito;
- identificare la zona a sud di Percoto come zona di tipo D rappresentando nel PRGC quello che le norme già identificano come una zona produttiva e artigianale di tipo D;
- Riduzione dell'ambito C/D su via Crimea favorendo la diminuzione del consumo di suolo per 12.580 mq;
- Modificare le norme e le cartografie come descritto per facilitare sia la partenza dell'intervento residenziale in centro a Percoto che per riconoscere l'attività di tipo D esistente e già inserita nella disciplina normativa del PRGC.

LOCALIZZAZIONE DEGLI AMBITI DI MODIFICA

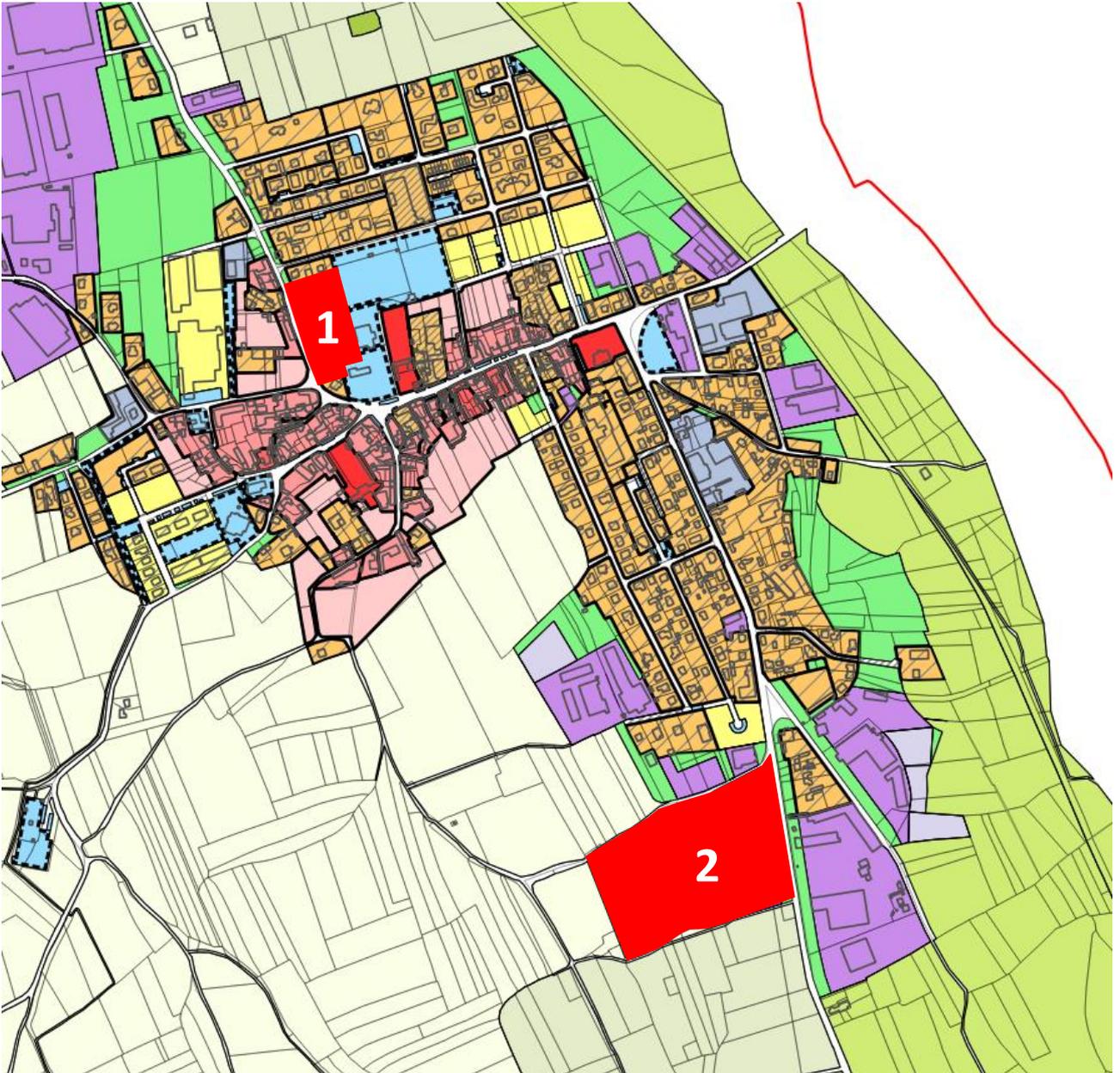
Le modifiche cartografiche e normative riguardano la zona di tipo C/D come prevista nel PRGC vigente.

Nella cartografia sottostante si localizzano i due ambiti interessati dalla zona C/D

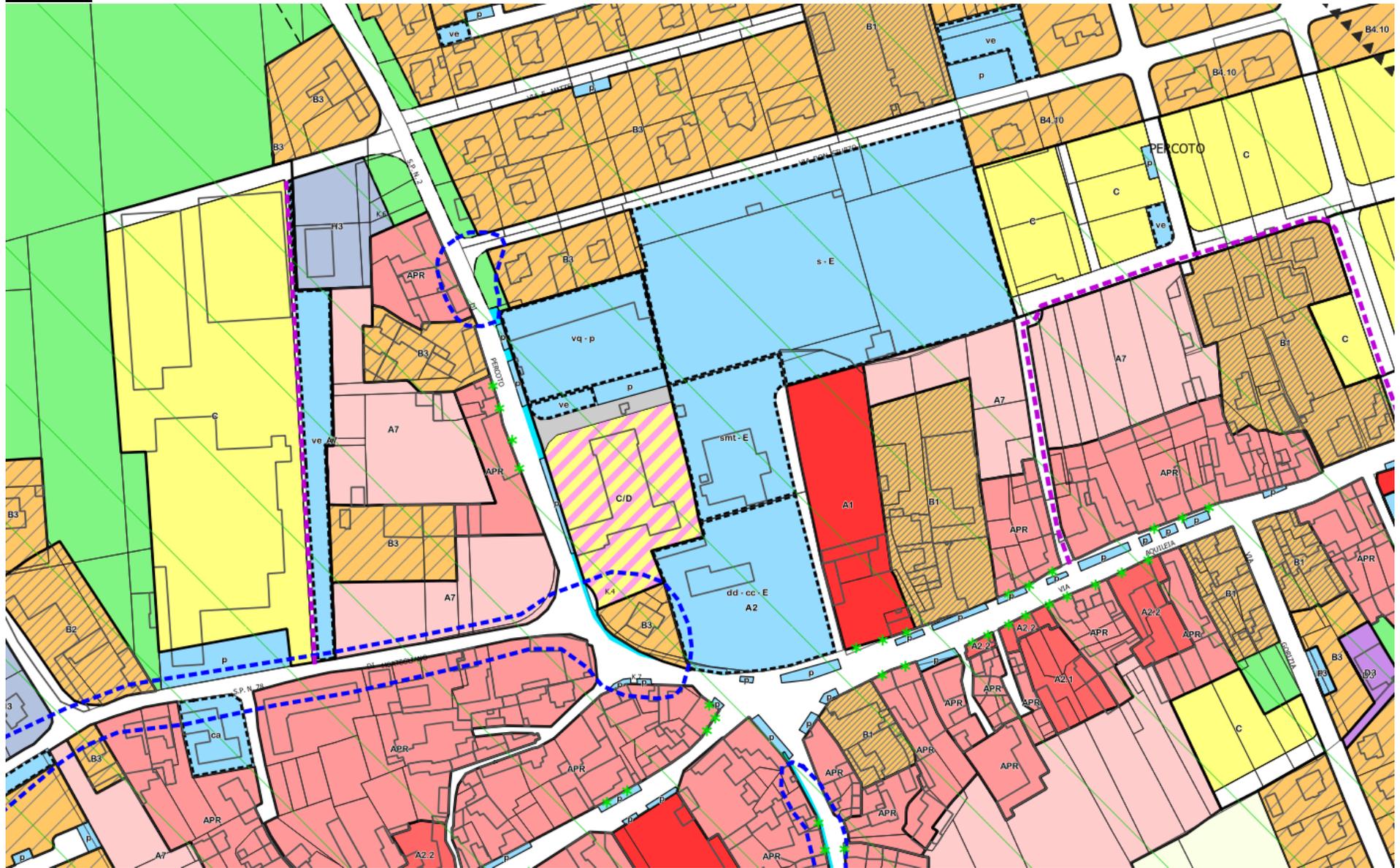


Zona di tipo C/D:

- 1) Zona a destinazione residenziale di via San Mauro in centro a Percoto
- 2) Zona a destinazione artigianale-produttiva di via Crimea in zona sud di Percoto

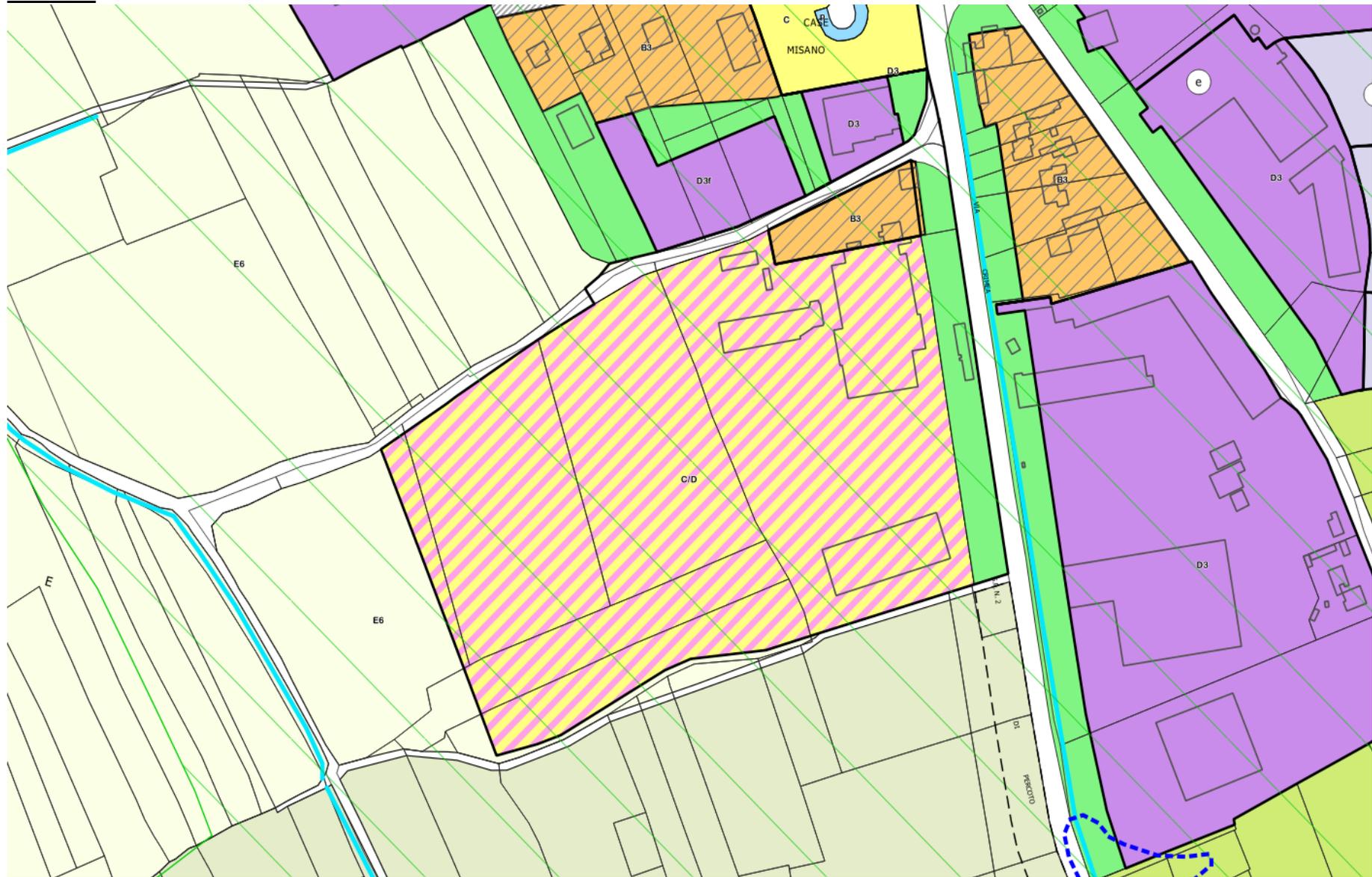


PUNTO 1



PRGC VIGENTE

PUNTO 2



PRGC VIGENTE

In riferimento alla zona di modifica AREA 01 in centro a Percoto, si precisa che l'attuale PRGC è rappresentato sulla precedente base catastale in cui sono rappresentati gli edifici come accatastati; l'edificio ai mappali 660 e 663 del Foglio 31 invece risulta essere demolito.

Si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale aggiornato.



Estratto catastale aggiornato Fig. 31 mappalai 660 e 663

NORME ATTUALI

Le norme attuali disciplinano le due aree identificandole come ZONA OMOGENEA C/D e prevedendo la seguente norma

ART. 9.3 - ZONA OMOGENEA C/D

9.3.1 - Caratteristiche

Comprende due aree l'una a destinazione residenziale e l'altra a destinazione produttiva situate a Percoto. Le due aree sono comprese in un unico P.A.C., al fine di garantire la delocalizzazione dell'attività attualmente svolta in Via S. Mauro ed il contestuale approntamento e cessione delle opere di urbanizzazione (primarie e secondarie) necessarie al fine di risolvere l'accessibilità alle strutture sportive e agli altri servizi situati nella parte più interna dell'intorno urbano.

9.3.2 - Attuazione

Per la zona omogenea di tipo C/D si prevede la realizzazione di due differenti P.A.C. di iniziativa privata (la soluzione planimetrica prevista dal P.R.G.C. non è prescrittiva). Si prescrive che l'attuazione del comparto di tipo produttivo sito in via Crimea potrà avvenire solo una volta che le aree e le opere di urbanizzazione del comparto di tipo residenziale sito in via San Mauro saranno cedute al comune.

9.3.3 - Destinazione d'uso

a) Nell'area sita in Via S. Mauro:

- Residenziale
- Servizi
- Alberghiera
- Recettivo complementare
- Direzionale escluse le attività ricreative e di ricerca tecnico-scientifica di cui all'art. 5.e)1) ed e)4) della L.R. 19/09
- Commerciale
- Viabilità, parcheggi, percorsi ciclabili e pedonali di iniziativa pubblica; gli interventi ammessi devono prevedere l'utilizzo di pavimentazioni permeabili per le aree a parcheggio, conformemente alla natura dei suoli sottostanti e compatibilmente con le condizioni di sicurezza dei parcheggi stessi e con la funzionalità degli spazi e delle infrastrutture.

b) Nell'area in Via Crimea:

- Artigianale
- Direzionale limitatamente alle attività insediate escluse le attività di cui all'art. 5.e)1), 2), 3), 4) della L.R. 19/09
- Ricerca tecnico-scientifica
- Commerciale
- Residenziale (limitatamente alla residenza del proprietario o del custode ricavata entro uno dei fabbricati produttivi)

9.3.4 - Indici urbanistici ed edilizi

a) Area in Via S. Mauro a destinazione residenziale

IT max	max. 10.000 mc/ha calcolato su tutta la superficie inclusa nel perimetro del sub - comparto denominato "Area di Via S. Mauro"
SC max	30 % della superficie dei lotti edificabili
H max	10,50 m
DE min	10,00 m tra pareti di cui almeno una finestrata 6,00 m tra pareti cieche

DC min (confini e strade 5,00 m interne al comparto)

DS min Strada principale 10,00 m (Via S. Mauro)

Parcheggi privati e/o Min. 1 mq/10 mc autorimesse

*Parcheggi di relazione Per destinazione commerciale 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.
Per destinazione direzionale: min 80% della sup. utile destinata a funzione direzionale*

Parcheggi stanziali per 1 posto macchina ogni due addetti. destinazione direzionale

b) Area a destinazione produttiva

RC max 0,40 mq/mq;

H max 10,50 m

DC min 5,00 m

*DS min 20,00 m dalla S.P. per Gorizia;
10,00 m da viabilità secondaria;*

Parcheggi interni al lotto 1 posto macchina ogni 2 addetti (calcolando n. 50 addetti/ha). min.

*Parcheggi di relazione Per destinazione commerciale 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.
Per destinazione direzionale: min 80% della sup. utile destinata a funzione direzionale*

È consentita la costruzione, entro un fabbricato produttivo, di n. 1 alloggio con superficie netta non superiore a 120 mq, destinato al proprietario o al custode.

La fascia larga 20,00 m di rispetto dalla strada provinciale sarà destinata a verde privato e dovrà essere alberata.

9.3.5 - Aree per standard urbanistici

Urbanizzazione primaria

- *Area in Via S. Mauro a destinazione residenziale*
 - *park. di relazione min.: 2,5 mq/ab (con 1 abitante ogni 100 mc di vol. edificabile);*
 - *nucleo elementare di verde: 3 mq/ab.*
- *Area in Via Crimea a destinazione produttiva*
 - *park. di relazione min.: n. 1 posto macchina ogni 10 addetti (calcolando 50 addetti/ha).*

Area verde per urbanizzazione secondaria

- *L'area verde per urbanizzazione secondaria relativa a tutto il comparto sarà ricavata nell'area di Via S. Mauro così come da indicazioni del P.R.G.C.*
 - *standard relativo all'area produttiva di Via Crimea: 11 mq per addetto (calcolando 50 addetti/ha);*
 - *standard relativo all'area residenziale di Via S. Mauro: 11 mq per abitante (calcolando 1 abitante ogni 100 mc edificabili).*
- *L'area verde potrà essere utilizzata anche per la formazione di parcheggi a servizio delle attrezzature di uso pubblico contigue.*

9.3.6 - Contenuti della convenzione

La convenzione, tra l'altro, dovrà prevedere le modalità ed i tempi previsti per il trasferimento dell'attività produttiva e per la cessione delle aree dovute per standard.

Nello specifico il PRGC vigente individua le due aree con la stessa grafia e con la stessa normativa di riferimento, ma nel concreto li disciplina come due zone differenti una destinata allo sviluppo residenziale e una destinata allo sviluppo produttivo.

In sintesi:

IN GENERALE

- Comprende due aree l'una a destinazione residenziale e l'altra a destinazione produttiva situate a Percoto.
- Le due aree sono comprese in un unico P.A.C., al fine di garantire la delocalizzazione dell'attività attualmente svolta in Via S. Mauro ed il contestuale approntamento e cessione delle opere di urbanizzazione (primarie e secondarie) necessarie al fine di risolvere l'accessibilità alle strutture sportive e agli altri servizi situati nella parte più interna dell'intorno urbano.
- Per la zona omogenea di tipo C/D si prevede la realizzazione di due differenti P.A.C. di iniziativa privata (la soluzione planimetrica prevista dal P.R.G.C. non è prescrittiva). Si prescrive che l'attuazione del comparto di tipo produttivo sito in via Crimea potrà avvenire solo una volta che le aree e le opere di urbanizzazione del comparto di tipo residenziale sito in via San Mauro saranno cedute al comune.

ZONA RESIDENZIALE DI VIA SAN MAURO IN CENTRO A PERCOTO

- Le destinazioni d'uso ammesse sono: Residenziale, Servizi, Alberghiera, Recettivo complementare, Direzionale escluse le attività ricreative e di ricerca tecnico-scientifica di cui all'art. 5.e)1) ed e)4) della L.R. 19/09, Commerciale; Viabilità, parcheggi, percorsi ciclabili e pedonali di iniziativa pubblica; gli interventi ammessi devono prevedere l'utilizzo di pavimentazioni permeabili per le aree a parcheggio, conformemente alla natura dei suoli sottostanti e compatibilmente con le condizioni di sicurezza dei parcheggi stessi e con la funzionalità degli spazi e delle infrastrutture.
- Gli indici sono i seguenti

IT max	max. 10.000 mc/ha calcolato su tutta la superficie inclusa nel perimetro del sub - comparto denominato "Area di Via S. Mauro"
SC max	30 % della superficie dei lotti edificabili
H max	10,50 m
DE min	10,00 m tra pareti di cui almeno una finestrata 6,00 m tra pareti cieche
DC min (confini strade interne al comparto)	e 5,00 m
DS min Strada principale (Via S. Mauro)	10,00 m

Parcheeggi privati e/o Min. 1 mq/10 mc
autorimesse

Parcheeggi di relazione Per destinazione commerciale 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.

Per destinazione direzionale: min 80% della sup. utile destinata a funzione direzionale

Parcheeggi stanziali per 1 posto macchina ogni due addetti.
destinazione
direzionale

ZONA PRODUTTIVA DI VIA CRIMEA A SUD DI PERCOTO

- Le destinazioni d'uso ammesse sono: Artigianale, Direzionale limitatamente alle attività insediate escluse le attività di cui all'art. 5.e)1), 2), 3), 4) della L.R. 19/09, Ricerca tecnico-scientifica, Commerciale, Residenziale (limitatamente alla residenza del proprietario o del custode ricavata entro uno dei fabbricati produttivi)

- Gli indici e i parametri sono i seguenti:

RC max 0,40 mq/mq;

H max 10,50 m

DC min 5,00 m

DS min 20,00 m dalla S.P. per Gorizia;
10,00 m da viabilità secondaria;

Parcheeggi interni al 1 posto macchina ogni 2 addetti (calcolando n. 50 addetti/ha).
lotto min.

Parcheeggi di relazione Per destinazione commerciale 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.

Per destinazione direzionale: min 80% della sup. utile destinata a funzione direzionale

Dalla lettura della normativa di riferimento prevista nel PRGC si evince come le due aree, seppur identificate come zone uguali dal punto di vista azzonativo, nel concreto si configurano come una zona a carattere residenziale di espansione (previa la demolizione dell'attività esistente) e una zona produttiva da riconvertire sottoposta a PAC.

Le due aree sono legate dall'obbligo normativo di dismettere e spostare l'attività in centro a Percoto (via San Mauro) a favore di una zona prevista in un contesto più consono.

La volontà della norma è quella di riconvertire la zona centrale di Percoto da artigianale a residenziale (congiuntamente alla dismissione/trasferimento dell'attività) per prevedere il suo spostamento e la sua ricollocazione in ambito consono destinato alle attività produttive.

L'obbligo di delocalizzare l'attività artigianale in via San Mauro prima di effettuare gli altri interventi ad oggi non risulta più attuale, poiché tale immobile è già stato demolito.

PIANO STRUTTURA

Il Piano Struttura non disciplina tali ambiti in modo puntuale, li individua come Ambiti Urbani di Completamento, 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.

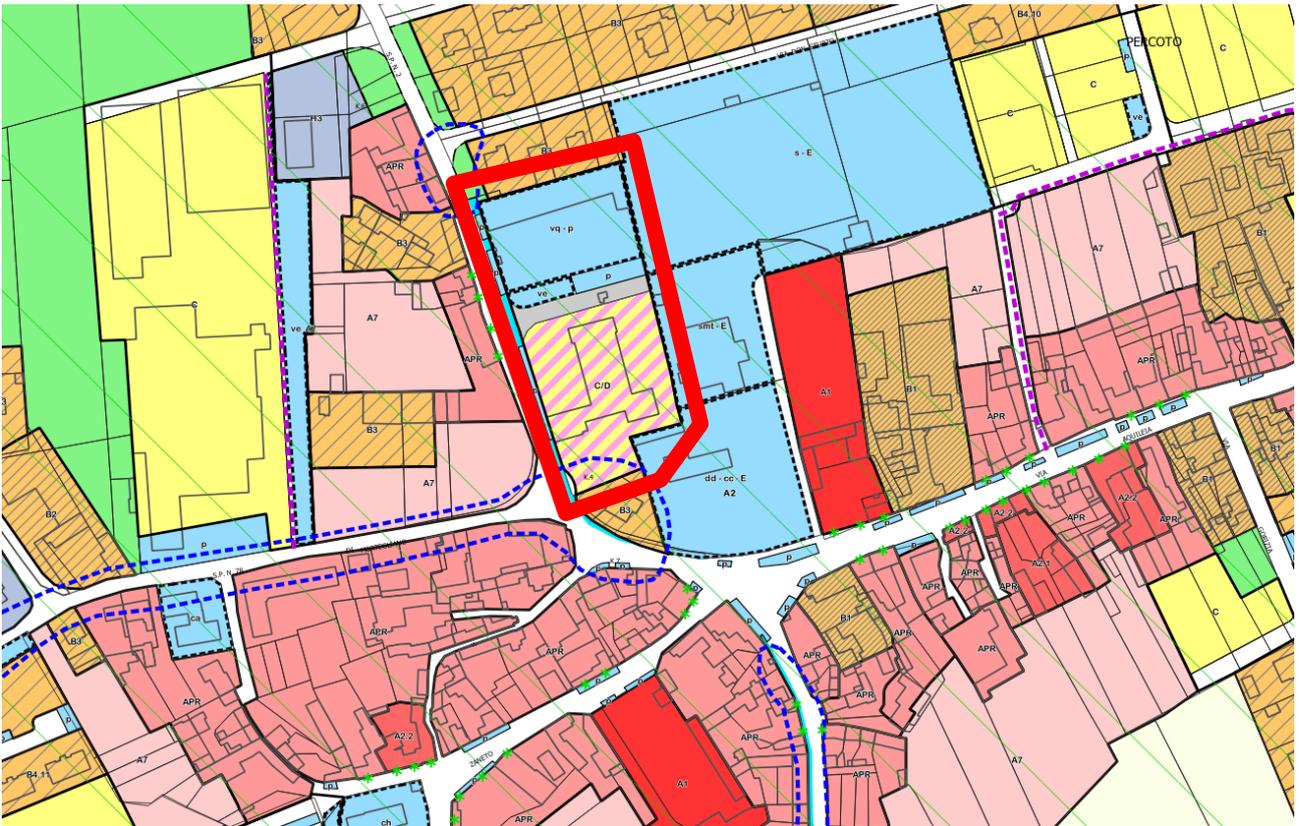
CONTENUTI DELLA VARIANTE

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

- si toglie l'obbligo di effettuare un piano attuativo congiunto tra i due differenti ambiti;
- si elimina la necessità di prevedere il legame tra l'attuazione dei due piani attuativi e la demolizione/dismissione dell'attività artigianale in centro Percoto, poiché essendo già dismessa e demolita, non si rende più necessario tale prescrizione;
- Si individua la zona C/D di via San Mauro come una zona di tipo C, come già definita nel Piano Struttura e nella normativa di Piano Operativo (nella pratica si tratta già di una zona di tipo C come si denota anche dall'attuale classificazione ZONA OMOGENEA C/D che indica sia in cartografia che in normativa che si tratta di ZONA OMOGENEA mista a carattere in parte di zona C e in parte di zona D)
- Si individua la zona C/D di via Crimea come una zona di tipo D, differenziando la zona come zona D3 per la zona in cui già esiste l'attività e definendo come D2 la zona ineditata e destinata ad un eventuale sviluppo;
- La zona D3 non è soggetta a PAC mentre la zona di tipo D2 prevede la predisposizione di un Piano Attuativo che ricomprenda anche la sistemazione degli accessi e della viabilità (come già indicato nel PRGC vigente)
- Rispetto all'attuale zona C/D di via Crimea l'attuale zona D2 + D3 comportano una diminuzione del consumo di suolo che da una zona C/D di 58.530 mq si riduce per 12.580 mq per una dimensione finale di 45.950 mq (di cui mq. 23.500 trasformati in zona D3 e mq. 22.450 trasformati in in zona D2).
- Dal punto di vista cartografico si modificano le zone come indicato nei precedenti punti e dal punto di vista normativo si rimanda alle norme generali di zona ovvero la C per l'area di via San Mauro e per la D2 e D3 per quella di via Crimea, al tempo stesso le norme del PRGC vengono integrate con specifiche puntuali per le indicazioni puntuali delle due aree (solo per gli aspetti difformi rispetto alle norme generali);
- La norma di zona C/D viene eliminata come viene eliminata tale indicazione dalle cartografie e dalla relativa legenda.

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

MODIFICHE RELATIVE ALL'AREA 01



L'area individuata col perimetro rosso viene riclassificata in zona di tipo "C – Zona di espansione residenziale"

Le norme relative alla zona di tipo C/D vengono stralciate e per questa zona valgono le norme della zona di tipo C.

In cartografia l'ambito viene identificato come C-1 e in norma si aggiunge quanto riportato in rosso nelle seguenti norme redatte in forma comparata in modo da mantenere le medesime caratteristiche della precedente zona C/D per la sua parte residenziale.

Come si evince dalla norma in forma comparata l'ambito di via San Mauro è differenziato rispetto alle altre zone C per le seguenti destinazioni d'uso aggiuntive:

- Alberghiera e Recettivo complementare
- Commerciale

Differenziato rispetto alle altre zone C la zona di via San Mauro avrà inoltre i seguenti parametri seguenti destinazioni d'uso aggiuntive:

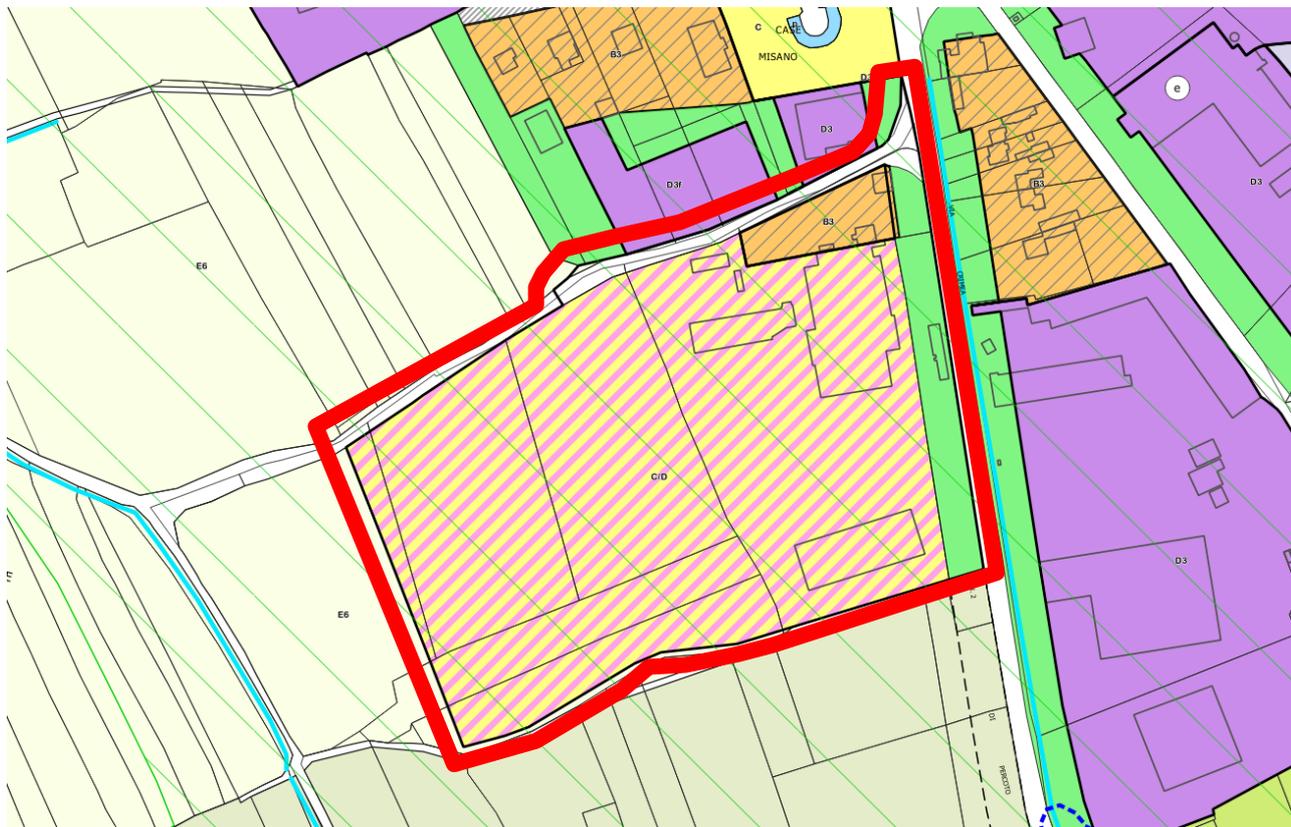
- H max = 10.5 m
- DS min Strada principale (Via S. Mauro) = 10 m

- Parcheggi di relazione = Per destinazione commerciale 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. Per destinazione direzionale: min 80% della sup. utile destinata a funzione direzionale
- Parcheggi stanziali per destinazione direzionale = 1 posto macchina ogni due addetti.

Tali modifiche alle norme di zona C si sono rese necessarie al fine di mantenere invariate le caratteristiche e la disciplina per la nuova zona C-1 (ex C/D per la parte residenziale).

Tali modifiche all'articolo 9.1 delle zone omogenee di tipo C si sono rese necessarie per mantenere le caratteristiche in precedenza attribuite alla zona C/D; in questo modo i parametri e le caratteristiche per gli interventi in quest'area rimangono invariate rispetto a quanto definito per la precedente zona C/D.

MODIFICHE RELATIVE ALL'AREA 02



L'area di via Crimea viene modificata in zona di tipo D2 e D3 per la quale si rimanda alle norme vigenti per la zona D, ad esclusione che per questi parametri:

- RC max = 0,40 mq/mq;
- H max = 10,50 m
- DC min = 5,00 m
- DS min = 20,00 m dalla S.P. per Gorizia; 10,00 m da viabilità secondaria;
- Parcheggi interni al lotto min. = 1 posto macchina ogni 2 addetti (calcolando n. 50 addetti/ha).
- Parcheggi di relazione = Per destinazione commerciale 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.
- Per destinazione direzionale: min 80% della sup. utile destinata a funzione direzionale
- È consentita la costruzione, entro un fabbricato produttivo, di n. 1 alloggio con superficie netta non superiore a 120 mq, destinato al proprietario o al custode.
- La fascia larga 20,00 m di rispetto dalla strada sarà destinata a verde privato e dovrà essere alberata.

Inoltre:

- si stralcia una porzione di 12.580 mq di possibile espansione a favore della diminuzione del consumo del suolo;
- la zona già edificata a carattere artigianale viene riconosciuta come D3 ed esclusa dall'obbligo di PAC;
- la zona retrostante non urbanizzata ne edificata viene identificata come D2 e sottoposta a PAC con contestuale sistemazione dell'accesso e della viabilità.

DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD

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

Le modifiche riferite alle zone a servizi previsti nell'ambito attuativo della zona C/D di via San Mauro vengono eliminate dalla previsione cartografica (ove erano comunque in modo indicativo) ma al tempo stesso permane in normativa l'obbligo di realizzare le aree a standard come da normativa vigente per le zone di espansione residenziale.

Vengono eliminate le previsioni in cartografia ma in concreto si mantengono i medesimi contenuti in riferimento agli standard perseguiti per legge.

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)	Rispetto della condizione anche se non interessata direttamente 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	Rispetto della condizione anche se non interessata direttamente 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	Rispetto della condizione
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)	Rispetto della condizione anche se non interessata direttamente 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 l)	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.

Nello specifico si rimanda all'Art. 63 sexies comma 1 lett. c).

MODIFICHE INTRODOTTE

MODIFICA NORMATIVA 01

~~ART. 9.3 – ZONA OMOGENEA C/D~~

~~9.3.1 – Caratteristiche~~

~~Comprende due aree l'una a destinazione residenziale e l'altra a destinazione produttiva situate a Percoto. Le due aree sono comprese in un unico P.A.C., al fine di garantire la delocalizzazione dell'attività attualmente svolta in Via S. Mauro ed il contestuale approntamento e cessione delle opere di urbanizzazione (primarie e secondarie) necessarie al fine di risolvere l'accessibilità alle strutture sportive e agli altri servizi situati nella parte più interna dell'intorno urbano.~~

~~9.3.2 – Attuazione~~

~~Per la zona omogenea di tipo C/D si prevede la realizzazione di due differenti P.A.C. di iniziativa privata (la soluzione planimetrica prevista dal P.R.G.C. non è prescrittiva). Si prescrive che l'attuazione del comparto di tipo produttivo sito in via Crimea potrà avvenire solo una volta che le aree e le opere di urbanizzazione del comparto di tipo residenziale sito in via San Mauro saranno cedute al comune.~~

~~9.3.3 – Destinazione d'uso~~

~~a) Nell'area sita in Via S. Mauro:~~

- ~~● Residenziale~~
- ~~● Servizi~~
- ~~● Alberghiera~~
- ~~● Recettivo complementare~~
- ~~● Direzionale escluse le attività ricreative e di ricerca tecnico scientifica di cui all'art. 5.e)1) ed e)4) della L.R. 19/09~~
- ~~● Commerciale~~
- ~~● Viabilità, parcheggi, percorsi ciclabili e pedonali di iniziativa pubblica; gli interventi ammessi devono prevedere l'utilizzo di pavimentazioni permeabili per le aree a parcheggio, conformemente alla natura dei suoli sottostanti e compatibilmente con le condizioni di sicurezza dei parcheggi stessi e con la funzionalità degli spazi e delle infrastrutture.~~

~~b) Nell'area in Via Crimea:~~

- ~~● Artigianale~~
- ~~● Direzionale limitatamente alle attività insediate escluse le attività di cui all'art. 5.e)1), 2), 3), 4) della L.R. 19/09~~
- ~~● Ricerca tecnico scientifica~~
- ~~● Commerciale~~
- ~~● Residenziale (limitatamente alla residenza del proprietario o del custode ricavata entro uno dei fabbricati produttivi)~~

~~9.3.4 – Indici urbanistici ed edilizi~~

~~a) Area in Via S. Mauro a destinazione residenziale~~

IT max	max. 10.000 mc/ha calcolato su tutta la superficie inclusa nel perimetro del sub-comparto denominato "Area di Via S. Mauro"
SC max	30 % della superficie dei lotti edificabili
H max	10,50 m
DE min	10,00 m tra pareti di cui almeno una finestrata 6,00 m tra pareti cieche
DC min (confini e strade interne al comparto)	5,00 m
DS min Strada principale	10,00 m

(Via S. Mauro)

Parcheggi privati e/o autorimesse Min. 1 mq/10 mc

Parcheggi di relazione Per destinazione commerciale 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.

Per destinazione direzionale: min 80% della sup. utile destinata a funzione direzionale

Parcheggi stanziali per destinazione direzionale 1 posto macchina ogni due addetti.

b) Area a destinazione produttiva

RC max 0,40 mq/mq;

H max 10,50 m

DC min 5,00 m

*DS min 20,00 m dalla S.P. per Gorizia;
10,00 m da viabilità secondaria;*

Parcheggi interni al lotto min. 1 posto macchina ogni 2 addetti (calcolando n. 50 addetti/ha).

Parcheggi di relazione Per destinazione commerciale 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.

Per destinazione direzionale: min 80% della sup. utile destinata a funzione direzionale

È consentita la costruzione, entro un fabbricato produttivo, di n. 1 alloggio con superficie netta non superiore a 120 mq, destinato al proprietario o al custode.

La fascia larga 20,00 m di rispetto dalla strada provinciale sarà destinata a verde privato e dovrà essere alberata.

9.3.5 Aree per standard urbanistici

Urbanizzazione primaria

- Area in Via S. Mauro a destinazione residenziale
 - park di relazione min.: 2,5 mq/ab (con 1 abitante ogni 100 mc di vol. edificabile);*
 - nucleo elementare di verde: 3 mq/ab.**
- Area in Via Crimea a destinazione produttiva
 - park di relazione min.: n. 1 posto macchina ogni 10 addetti (calcolando 50 addetti/ha).**

Area verde per urbanizzazione secondaria

- L'area verde per urbanizzazione secondaria relativa a tutto il comparto sarà ricavata nell'area di Via S. Mauro così come da indicazioni del P.R.G.C.
 - standard relativo all'area produttiva di Via Crimea: 11 mq per addetto (calcolando 50 addetti/ha);*
 - standard relativo all'area residenziale di Via S. Mauro: 11 mq per abitante (calcolando 1 abitante ogni 100 mc edificabili).**
- L'area verde potrà essere utilizzata anche per la formazione di parcheggi a servizio delle attrezzature di uso pubblico contigue.*

9.3.6 Contenuti della convenzione

La convenzione, tra l'altro, dovrà prevedere le modalità ed i tempi previsti per il trasferimento dell'attività produttiva e per la cessione delle aree dovute per standard.

MODIFICA NORMATIVA 02

ART. 9.1 - ZONA OMOGENEA C

9.1.1 - Caratteristiche

Interessa ambiti destinati a nuovi complessi residenziali.

9.1.2 - Attuazione

Approvazione di un piano attuativo comunale di iniziativa privata.

Il P.A.C. potrà essere attuato per stralci funzionali, chiaramente individuati e descritti nel progetto generale, completi di tutte le opere di urbanizzazione di pertinenza.

Le lottizzazioni già convenzionate alla data della approvazione della presente variante al P.R.G.C., salvo l'adeguamento volontario alle norme qui contenute, sono tenute all'osservanza delle norme fissate in convenzione fino alla data di scadenza della convenzione stessa.

9.1.3 - Destinazione d'uso

- Residenziale
- Servizi
- Direzionale escluse le attività ricreative e di ricerca tecnico-scientifica di cui all'art. 5.e)1) ed e)4) della L.R. 19/09
- Viabilità, parcheggi, percorsi ciclabili e pedonali di iniziativa pubblica; gli interventi ammessi devono prevedere l'utilizzo di pavimentazioni permeabili per le aree a parcheggio, conformemente alla natura dei suoli sottostanti e compatibilmente con le condizioni di sicurezza dei parcheggi stessi e con la funzionalità degli spazi e delle infrastrutture.
- Alberghiera e Recettivo complementare (limitatamente al comparto identificato in cartografia con la sigla C-1)
- Commerciale (limitatamente al comparto identificato in cartografia con la sigla C-1)

9.1.4 - Indici urbanistici ed edilizi

IT max	10.000 mc/ha calcolato su tutta la superficie inclusa nel perimetro del comparto
SC max	30% del lotto
H max	7,50 m 10,5 m (limitatamente al comparto identificato in cartografia con la sigla C-1)
DE min	10,00 m tra pareti di cui almeno una finestrata 6,00 m tra pareti cieche
DC min	5,00 m
DS min	6,00 m 10 m (limitatamente al comparto identificato in cartografia con la sigla C-1)
Parcheggi privati e/o autorimesse	e/o Min. 1 mq/10 mc Nel totale dovrà essere prevista almeno n.1 autorimessa per ogni alloggio

9.1.5 - Viabilità interna, carrabile, pedonale e ciclabile

Ove necessario, al fine di coordinare la viabilità del comparto con la rete stradale esterna, il P.R.G.C. indica i tracciati viari principali che, in sede di progetto esecutivo, potranno subire modifiche non sostanziali senza necessità di variante al P.R.G.C..

Le strade interne al comparto avranno una carreggiata larga non meno di 6,00 m e marciapiedi larghi non meno di 1,50 m. Quando un lato della strada non serva edifici residenziali è consentita la formazione di un solo marciapiede.

Le piste ciclabili avranno una carreggiata di larghezza non inferiore a 2,50 m.

Di norma gli accessi alle residenze saranno realizzati sulla viabilità interna assegnando alla viabilità più periferica caratteristiche di maggior scorrevolezza e sicurezza.

9.1.6 - Aree per standard urbanistici

a) Urbanizzazione primaria (aree da reperire all'interno del comparto)

- n. abitanti insediabili: n.1 abitante ogni 100 mc di volume edificabile.
- P. Pubblici per la residenza: min. 2,5 mq/ab.
- **Limitatamente all'ambito identificato con la sigla C-a**
 - **Parcheggi di relazione = Per destinazione commerciale 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. Per destinazione direzionale: min 80% della sup. utile destinata a funzione direzionale**
 - **Parcheggi stanziali per destinazione direzionale = 1 posto macchina ogni due addetti.**
- Nucleo elementare di verde al servizio delle abitazioni: min. 3 mq/ab.

b) Urbanizzazione secondaria (le aree possono essere reperite anche esternamente al comparto)

- Verde di quartiere e aree gioco bambini: min. 11 mq/ab. (1 ab/100 mc)

Su richiesta dei lottizzanti e ove il Comune ne ravvisi l'opportunità, le aree possono essere monetizzate.

9.1.7 - Recinzioni

- L'altezza max è di 1,50 m.
- Fronte strada: I progetti esecutivi dei P.A.C. dovranno indicare con precisione il tipo di recinzione da adottare, le finiture, il disegno dei cancelli e delle eventuali tettoie a protezione del cancello pedonale. Si esclude l'uso di recinzione in rete.
- Confini interni: altezza max. 2,00 m.

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

Nelle porzioni dei comparti di zona C non ancora attuati l'altezza max. è ridotta a m 6,50.

MODIFICA NORMATIVA 03

ART. 10.4 - ZONA OMOGENEA D2

10.4.1 - Caratteristiche

Corrispondente agli ambiti degli agglomerati industriali di interesse comprensionale e comunale.

10.4.2 - Destinazioni d'uso

Sono quelle ammesse dall'art. 9 ad esclusione di quelle contenute nel punto b.

Nelle Zone di tipo D2 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

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 30% della superficie di vendita, reperita nell'ambito del lotto di pertinenza

Sono ammessi interventi destinati ad uso viabilità, parcheggi, percorsi ciclabili e pedonali di iniziativa pubblica; gli interventi ammessi devono prevedere l'utilizzo di pavimentazioni permeabili per le aree a parcheggio, conformemente alla natura dei suoli sottostanti e compatibilmente con le condizioni di sicurezza dei parcheggi stessi e con la funzionalità degli spazi e delle infrastrutture.

10.4.3 - Attuazione

La realizzazione delle previsioni di piano nella zona omogenea "D2" dovrà avvenire mediante P.A.C. di iniziativa privata.

10.4.4 - Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie min. di L'intero comparto segnato in cartografia intervento

RC max 0,50 mq/mq

Rapporto di copertura calcolato sull'intero lotto comprensivo dell'eventuale fascia di rispetto stradale (se classificata in zona D).

H max 10,00 m

Altezza degli edifici massima con esclusione delle attrezzature tecniche e/o tecnologiche quali torri di evaporazione, silos, ciminiera, ecc.

DE min

Min. 10,00 m con l'obbligo di realizzare una piantumazione ad alto fusto con essenze tipiche della pianura friulana ed in numero minimo di un albero ogni 100 mq di superficie del lotto.

In presenza di particolari situazioni il Comune può imporre la posa di pannelli fonoassorbenti, siepi ed altri accorgimenti necessari al fine di assicurare la miglior difesa dall'inquinamento acustico o d'altro tipo e al fine di migliorare l'impatto ambientale.

Percentuale massima della cubatura totale

Percentuale massima della cubatura totale da destinare ad uffici, alloggi e servizi sociali: 20%

cubatura totale

Parcheggi stanziali min. Un posto macchina ogni due addetti con minimo di un posto macchina min.

Parcheggi di relazione min. di 10% della superficie utile degli edifici.

Norme particolari:

- Le dimensioni e la superficie dei lotti saranno definite dal progetto attuativo di ciascun comparto.*
- Aggregazioni delle unità produttive: consentita.*

Abitazioni

Massimo n.1

La superficie lorda va computata nel rapporto di copertura massimo consentito.

Urbanizzazione primaria

Nell'ambito delle zone D2 la superficie da destinare a spazi pubblici, o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non potrà

secondaria essere inferiore a 15 mq/addetto. (calcolando 50 addetti per ha)

Impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, se richiesto dal tipo di attività: obbligatori

I Piani attuativi approvati e convenzionati anteriormente alla data di adozione della presente variante al P.R.G.C. (30/12/2013), non sono obbligati ad adeguarsi alle previsioni del P.R.G.C. e pertanto rimangono valide le norme di attuazione allegate al Piano attuativo.

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

Si applicano le norme del Piano attuativo approvato.

Nella redazione di varianti o di nuovi Piano attuativi si dovranno prevedere eventuali opere di mitigazione atte a ridurre l'impatto col bene tutelato. La sostituzione delle attività in essere è ammessa a condizione che le nuove attività comportino una riduzione degli effetti inquinanti.

Non è consentito l'ampliamento delle zone D2 esistenti.

10.4.6 - Norme particolari

Per la zona identificata come D2-1- vigono le seguenti prescrizioni

- *RC max = 0,40 mq/mq;*
- *H max = 10,50 m*
- *DC min =5,00 m*
- *DS min = 20,00 m dalla S.P. per Gorizia; 10,00 m da viabilità secondaria;*
- *Parcheggi interni al lotto min. = 1 posto macchina ogni 2 addetti (calcolando n. 50 addetti/ha).*
- *Parcheggi di relazione:*
 - *n. 1 posto macchina ogni 10 addetti (calcolando 50 addetti/ha).*
 - *Per destinazione commerciale 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.*
- *Per destinazione direzionale: min 80% della sup. utile destinata a funzione direzionale*
- *È consentita la costruzione, entro un fabbricato produttivo, di n. 1 alloggio con superficie netta non superiore a 120 mq, destinato al proprietario o al custode.*
- *La fascia larga 20,00 m di rispetto dalla strada provinciale sarà destinata a verde privato e dovrà essere alberata.*
- *Area verde per urbanizzazione secondaria: standard relativo all'area produttiva di Via Crimea: 11 mq per addetto (calcolando 50 addetti/ha).*

MODIFICA NORMATIVA 04

ART. 10.6 - ZONA OMOGENEA D3

[omississ]

10.6.7 - Norme particolari

a. [omississ]

b. [omississ]

c. [omississ]

d. [omississ]

e. [omississ]

f. [omississ]

g. [omississ]

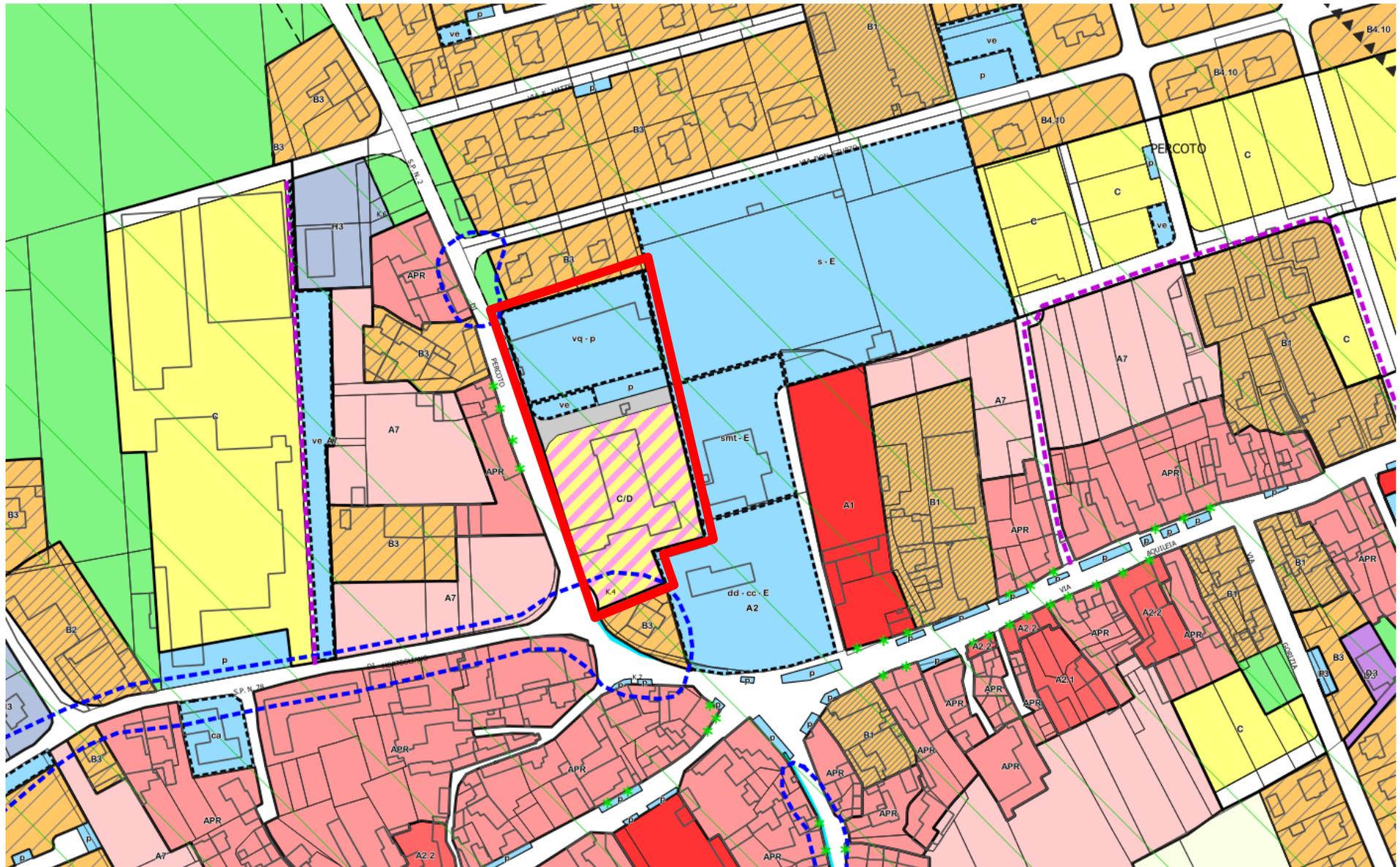
h. [omississ]

i. Per la zona identificata come D3-1 vigono le seguenti indicazioni:

- RC max = 0,40 mq/mq;
- H max = 10,50 m
- DC min = 5,00 m
- DS min = 20,00 m dalla S.P. per Gorizia; 10,00 m da viabilità secondaria;
- Parcheggi interni al lotto min. = 1 posto macchina ogni 2 addetti (calcolando n. 50 addetti/ha).
- Parcheggi di relazione:
 - n. 1 posto macchina ogni 10 addetti (calcolando 50 addetti/ha).
 - Per destinazione commerciale 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.
- Per destinazione direzionale: min 80% della sup. utile destinata a funzione direzionale
- È consentita la costruzione, entro un fabbricato produttivo, di n. 1 alloggio con superficie netta non superiore a 120 mq, destinato al proprietario o al custode.
- La fascia larga 20,00 m di rispetto dalla strada ~~provinciale~~ sarà destinata a verde privato e dovrà essere alberata;
- nelle zone V (verde privato), viste le attuali norme di attuazione, si possono ristrutturare i fabbricati esistenti e mantenere gli accessi e la viabilità esistente fermo restando l'obbligo di realizzare un filare alberato.

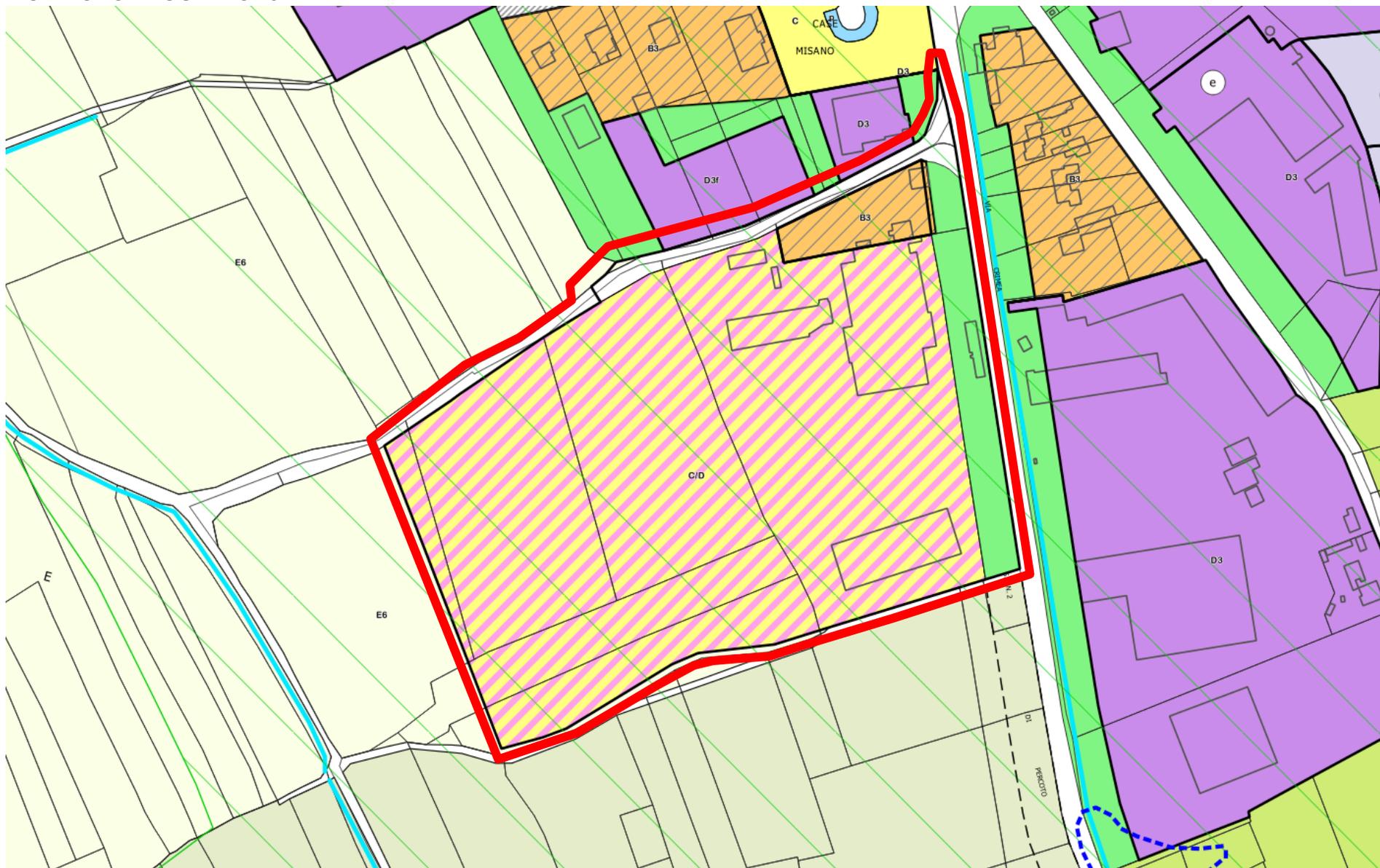
[...]

MODIFICA CARTOGRAFICA 01

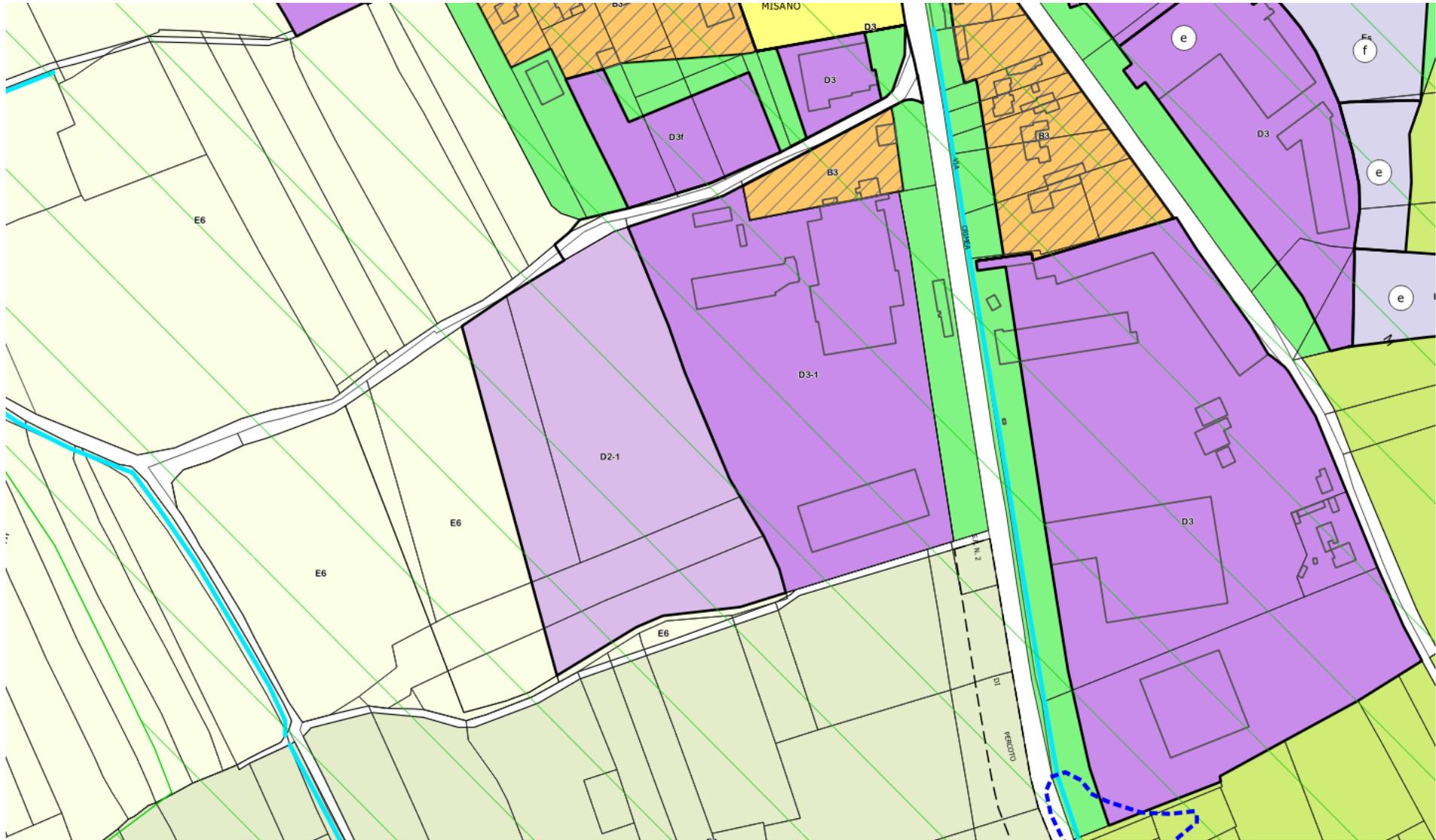


PIANO REGOLATORE ZONIZZAZIONE VIGENTE con evidenziato in rosso l'ambito interessato dalla modifica

MODIFICA CARTOGRAFICA 02



PIANO REGOLATORE ZONIZZAZIONE VIGENTE con evidenziato in rosso l'ambito interessato dalla modifica



PIANO REGOLATORE ZONIZZAZIONE DI VARIANTE

