

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE



COMUNE DI FORNI DI SOTTO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE N.21

Elab.

Titolo

P1.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
MODIFICHE NORMATIVE



ordine udine

ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine

fadel massimo
albo sez.A/a- numero 1067
architetto



COOPROGETTI

Progettazione

Collaboratori

Aspetti specialistici

arch. Massimo Fadel

DATA	rev.	data	motivo	riferimenti
Octobre 2023				redatto TSS
				controll. FLC
				archivio 2063_P1.1_R0.doc

INDICE

PREMESSA.....	2
1 OBIETTIVI DELLA VARIANTE	3
2 LOCALIZZAZIONE E STATO DEI LUOGHI.....	4
3 ASPETTI URBANISTICI E VINCOLISTICI	5
4 MODIFICHE APPORTATE DALLA VARIANTE.....	8
4.1 Modifiche Norme Tecniche di Attuazione.....	8
5 VERIFICHE URBANISTICHE	12
5.1 Verifica Piano Struttura e Obiettivi e Strategie	12

PREMESSA

La presente Variante n. 21 al PRGC di Forni di Sotto è redatta secondo le procedure previste dal disposto della LR 05/2007 recante *Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio*, di cui all'art. 63sexies - *Disposizioni per le varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici* e della LR 12/ 2008 *Integrazioni e modifiche alla LR 5/2007*.

In particolare, le variazioni apportate, ricadono nella fattispecie di cui al comma 1 del sopracitato art, 63sexies:

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 la 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.*

In considerazione a quanto sopra, e per il disposto dell'art. 17 del DPR n.086/Pres del 20/03/2008 recante *Regolamento di attuazione della parte I urbanistica ai sensi della LR 23/2/2007 n.5*, la Variante in oggetto rientra tra le varianti livello comunale.

Conseguentemente la procedura di approvazione comporta l'applicazione del disposto della procedura semplificata presente nella normativa vigente in materia.

1 OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La Variante n.21 al PRGC di Forni di Sotto ha come obiettivo la ri-definizione in termini normativi delle destinazioni d'uso ammissibili, in particolare a rendere ammissibili gli esercizi di vendita al dettaglio di vicinato con superficie di vendita fino a metri quadrati 250.

2 LOCALIZZAZIONE E STATO DEI LUOGHI

Le aree oggetto di intervento si trovano localizzate all'interno del nucleo storico di "Baselia", tra la Strada Statale SS52 che lo lambisce a nord e l'omonima via Baselia a sud. in comune di Forni di Sotto.

Sul sito insistono n.2 fabbricati :

Fabbricato A – edificio principale

Fabbricato B – edificio accessorio

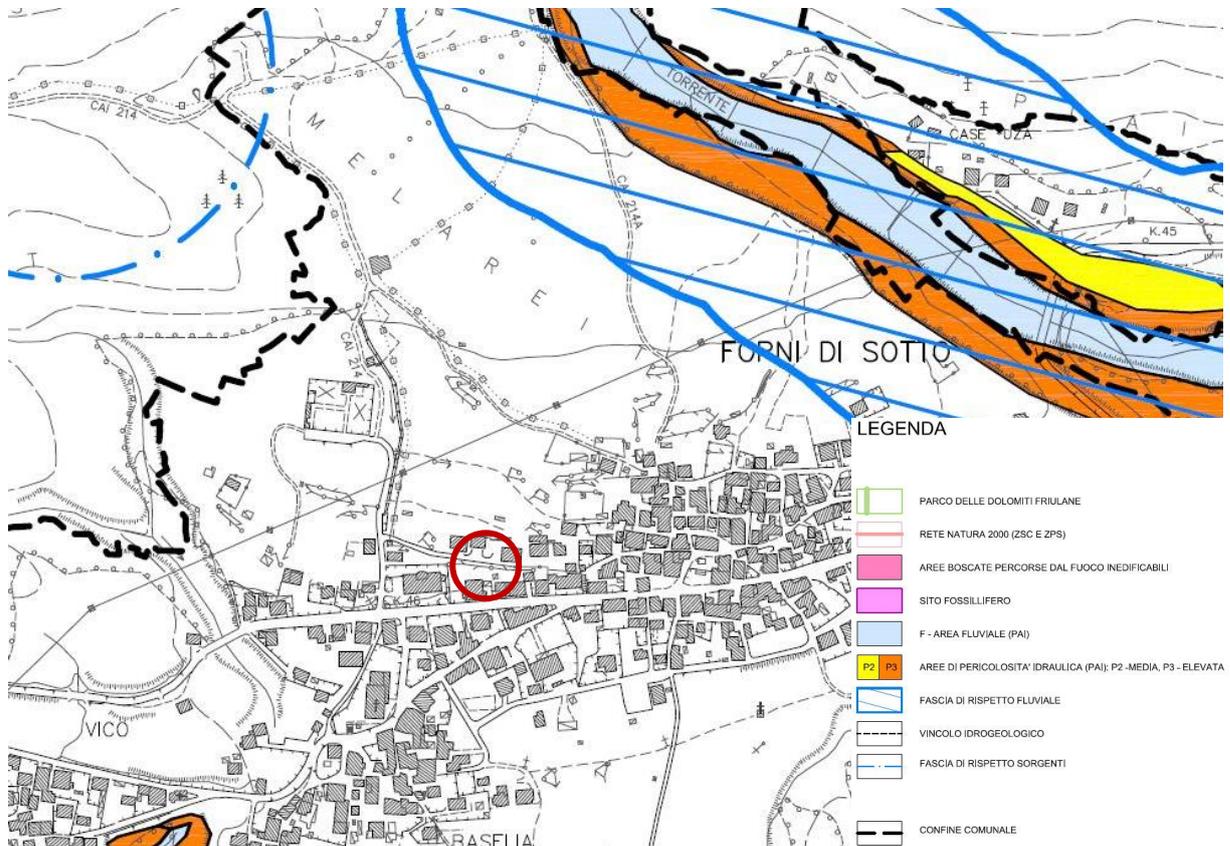
L'edificio principale (immobile A), attualmente occupato da laboratori al piano terra e residenza, e non utilizzato ai piani superiori, è composto da una unità immobiliare con pianta regolare tripartita, con quattro piani fuori terra, un piano seminterrato e un piano sottotetto non abitabile.

L'edificio accessorio (immobile B), destinato a legnaia e depositi, si compone di un fabbricato più antico su due piani fuori terra e avente struttura portante in muratura mista di pietra e laterizio. A questo primo edificio si aggiungono altri due fabbricati più recenti costruiti in aderenza, di cui uno che si sviluppa su due piani con struttura intelaiata di travi e pilastri in cls armato e tamponature in mattoni di cemento, mentre l'ultimo fabbricato, che non presenta caratteristiche di abitabilità, si compone di un solo piano e presenta una struttura portante in legno con tamponature in lamiera.



Come rilevabile dalla lettura dell'estratto catastale, l' area interessata dal progetto, ricade nel Comune

Il lotto oggetto di riclassificazione non risulta essere soggetta ad alcun vincolo di natura ambientale e territoriale.



PRGC-Var.n.16 - Estratto tav. A5.1 Stato di fatto: Vincoli ambientali e territoriali

L'edificio, le cui origini si attestano a cavallo tra il XIX e il XX secolo, risulta attualmente di proprietà privata. Una volta acquisito da parte del Comune di Forni di Sotto, avendo più di settant'anni, risulterà sottoposto a vincolo relativo al bene immobile (dovrà quindi essere predisposta una relazione paesaggistica).

4 MODIFICHE APPORTATE DALLA VARIANTE

La Variante è volta a rendere compatibile, a livello normativo, le destinazioni d'uso previste nel Centro di Aggregazione Giovanile.

4.1 Modifiche Norme Tecniche di Attuazione

Articolo modificato/integrato: (in **colore rosso** le parti modificate dalla presente Variante n.21 al PRGC)

CAPO V- ZONE SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

ART. 41 - Zona S - Servizi e attrezzature collettive

Il PRGC classifica Zona omogenea S le parti del territorio destinate ad opere ed attrezzature di interesse collettivo, esistenti e di progetto, individuate in funzione del fabbisogno della popolazione residente, della popolazione turistica e delle attività insediate.

Ai sensi dell'art.35 della LR 19/2009 in deroga agli indici urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali possono essere consentiti, previa deliberazione del Consiglio comunale, gli interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia su edifici pubblici o di interesse pubblico da chiunque realizzati, nonché quelli per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico nelle zone destinate a servizi e attrezzature collettive.

I progetti di nuovi impianti o attività in zona Servizi, localizzate in località Tredolo e limitrofi alla ZSC/ZPS Dolomiti Friulane, devono essere oggetto di verifica di significatività di incidenza al fine di verificare l'assenza di effetti indiretti e di interferenze funzionali.

A. ATTREZZATURE PER LA VIABILITÀ E I TRASPORTI

P: Parcheggi

B. ATTREZZATURE PER IL CULTO LA VITA ASSOCIATIVA E LA CULTURA

CH, COP: Chiesa e Opere Parrocchiali:

Mu: Municipio

PT: Ufficio Postale, F: Farmacia

B: Biblioteca

T: Sala Teatrale

CC: CENTRO AGGREGAZIONE GIOVANILE

Chiesa e Opere Parrocchiali

Sono ammessi unicamente interventi di restauro con eliminazione delle eventuali superfetazioni di epoca recente prive di valore storico artistico.

Nelle aree di pertinenza o in prossimità dell'immobile si dovranno ricavare parcheggi in misura non inferiore all'80 % della superficie utile degli edifici, esclusi gli spazi accessori.

Edifici per la vita associativa: Municipio

Per quanto riguarda l'area sulla quale trova localizzazione il nuovo Municipio, Magazzini Comunali, Farmacia, Servizio sanitario di base, Ufficio Postale è ammessa la ristrutturazione, l'ampliamento, la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti. Il progetto di utilizzazione dell'area dovrà essere unitario e dovrà rispettare i seguenti indici, parametri e prescrizioni:

Q = 0,50 mq/ mq

NP = 4

Dc = 5,00 m.

Nelle aree di pertinenza o in prossimità dell'immobile si dovranno prevedere parcheggi in misura non inferiore all'80 % della superficie utile degli edifici, esclusi gli spazi accessori; l'area di pertinenza dovrà essere sistemata a verde con elementi di arredo diretti a valorizzarne le caratteristiche di area pubblica.

CC: CENTRO AGGREGAZIONE GIOVANILE

Sull'area sulla quale trova localizzazione il Centro Aggregazione Giovanile è ammessa la nuova edificazione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la demolizione parziale e la ricostruzione degli immobili esistenti.

DESTINAZIONI D'USO

Oltre a tutte le destinazioni annesse alla vita associativa e alla cultura quali: spazi per associazioni, sale espositive, sale polifunzionali, sono ammessi: **commercio al dettaglio (esercizi di vendita al dettaglio di vicinato con superficie di vendita fino a metri quadrati 250 ai sensi dell'art.2 lett h) della LR 5 dicembre 2005, n. 29 e s.m.i.)** spazi vendita di prodotti tipici locali e locali di servizio e deposito in genere.

Il progetto di utilizzazione dell'area dovrà essere unitario e dovrà rispettare i seguenti indici, parametri e prescrizioni:

Q = 0,60 mq/mq (eventualmente derogabili per specifiche esigenze tecnico-funzionali)

NP = 4

Dc = 5,00 m. ovvero in aderenza

Nelle aree di pertinenza o in prossimità dell'immobile, anche all'esterno del lotto, si dovranno prevedere parcheggi in misura non inferiore all'80% della superficie utile degli edifici, esclusi gli spazi accessori; l'area di pertinenza dovrà essere sistemata a verde con elementi di arredo diretti a valorizzarne le

caratteristiche di area pubblica, potranno essere realizzati strutture interrato o seminterrate in forma ipogea funzionali all'attività del Centro Aggregazione Giovanile.

Museo del Territorio

Per le strutture del costituendo Museo del Territorio e per l'area pertinenziale sono ammessi i seguenti interventi:

DT1(Mulino ex scheda n.108): Manutenzione (ordinaria e straordinaria) e restauro conservativo;

DT2(Mulino ex scheda n.107): Demolizione e ricostruzione con ripristino caratteristiche originarie è ammesso l'ampliamento con progetto unitario di utilizzazione dell'area.

DT3(Mulino ex zonaB2): Demolizione e ricostruzione con ripristino caratteristiche originarie è ammesso l'ampliamento con progetto unitario di utilizzazione dell'area.

DT4 (Segheria ex scheda n.67) Demolizione e ricostruzione con ripristino caratteristiche originarie è ammesso l'ampliamento con progetto unitario di utilizzazione dell'area.

C. ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

SE: Scuola Elementare

SM: Asilo e Scuola Materna

Per l'edificio della scuola elementare e della scuola materna sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamento solo per consentire l'adeguamento alle norme in materia di edilizia scolastica. Il progetto di intervento dovrà essere esteso all'intera zona omogenea e dovrà essere unitario e dovrà rispettare i seguenti indici, parametri e prescrizioni:

Q = 0,50 mq/ mq

H = Non superiore a quella dell'edificio esistente

Dc = 3,00 m.

D. ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA E LA SANITÀ

Np: Cimitero

AA: Assistenza Anziani

SSb: Servizio Sanitario di base

E. ATTREZZATURE PER IL VERDE, LO SPORT E GLI SPETTACOLI ALL'APERTO

Va: Verde di arredo

Vp: Verde pubblico

SP: Area Sportiva e spettacoli all'aperto

Per quanto riguarda le attrezzature sportive sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento degli edifici esistenti nonché interventi di nuova realizzazione per edifici o attrezzature destinate ad attività sportive e ricreative. Il progetto di utilizzazione dell'area dovrà essere esteso all'intera zona omogenea e rispettare i seguenti indici, parametri e prescrizioni :

Q = 0,50 mq/ mq

H = 7,50

Dc = 5,00 m

Nelle aree di pertinenza o in prossimità dell'immobile si dovranno ricavare parcheggi dimensionati in rapporto agli utenti potenziali medi.

Per quanto riguarda le zone a verde di arredo, verde di connettivo e nucleo elementare di verde, il progetto di utilizzazione dell'area, che dovrà essere unitario per ogni singolo ambito, potrà prevedere la costruzione di manufatti per la sosta e la ricreazione con un indice di edificabilità di 0,2 mc./mq. e con un'altezza massima di m 4,50; tali manufatti dovranno essere progettati in modo da inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante.

F. SERVIZI TECNOLOGICI

D: Depuratore

DI: Discarica Inerti

IT: Impianti Tecnologici

MC: Magazzino Comunale

RSU: Piazzola Ecologica

CT: Centrale a Biomasse

l'utilizzo delle aree per servizi tecnologici è disciplinata dalle norme di settore e dalla seguenti prescrizioni e parametri.:

Q = 0,50 mq/ mq

H = 7,50 m fatte salve specifiche esigenze degli impianti

Discarica di inerti

La zona è destinata ad accogliere impianti di smaltimento (discariche) di seconda categoria del tipo A (impianti di stoccaggio definitivo di materiali provenienti da demolizioni, costruzioni e scavi) con esclusione di qualsiasi altro tipo di discarica.

Il progetto di discarica, integrato da una specifica relazione a firma di un geologo sulla compatibilità delle opere previste con le caratteristiche geomorfologiche e geotecniche del suolo, dovrà contenere tutti gli elementi di cui alla vigente legislazione nazionale e regionale in materia di smaltimento dei rifiuti e l'apertura dell'impianto è subordinata all'ottenimento delle prescritte approvazioni.

L'area dovrà essere recintata.

Le modalità di gestione e coltivazione della discarica verranno stabilite dal progetto esecutivo che dovrà comunque garantire il progressivo recupero delle aree interessate con particolare attenzione al ripristino delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

Ad esaurimento della discarica, le aree recuperate e sistemate saranno inedificabili e potranno essere destinate ad attività agricole o boschive.

5 VERIFICHE URBANISTICHE

5.1 Verifica Piano Struttura e Obiettivi e Strategie

La Variante n.21 al PRGC non apporta modifiche alla rappresentazione grafica del Piano Struttura – Elementi invariati e gradi di flessibilità del PRGC vigente, altresì PRGC non apporta modifiche a Obiettivi e Strategie di Piano.