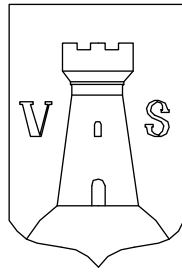


REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE



COMUNE DI VILLA SANTINA

PIANO REGOLATORE GENERALE
COMUNALE

VARIANTE N°21

RELAZIONE
ALLEGATI GRAFICI
ASSEVERAZIONI

PROGETTISTA
dott. arch. PAOLO PETRIS

INDICE

1 -	PREMESSA.....	2
2 -	CONTENUTI	3
3 -	ALLEGATI GRAFICI	9
4 -	ASSEVERAZIONI.....	10

1 - PREMESSA

Il vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) è stato approvato con Delibera Consiliare n. 73 del 30.11.1999, la cui esecutività è stata confermata con Delibera della Giunta Regionale n. 377 del 25.02.2000.

Successivamente sono state redatte 20 varianti (la n°20 è in fase di adozione), di cui la Variante n. 17 costituisce reiterazione dei vincoli procedurali e di quelli preordinati all'esproprio, approvata con delibera C.C. n. 17 del 15.05.2008.

La presente Variante si rende necessaria per rispondere ad esigenze puntuali, sia normative che zonizzative, richieste da privati ma anche per rispondere a necessità di interesse pubblico, emerse durante la gestione del piano.

2 - CONTENUTI

I contenuti della Variante n. 21 al P.R.G.C. vengono di seguito descritti, trattando prima gli aspetti zonizzativi ed in seguito quelli normativi.

MODIFICHE ZONIZZATIVE

Le variazioni apportate nel prosieguo riguardano territorialmente il capoluogo

1. ***Modifica da zona E4.1 – Ambiti agricoli paesaggistici del fondovalle a zona B2 – Residenziale estensiva.***

La variazione riguarda un'area di circa 2.742 mq. necessaria ad utilizzare un'unità abitativa. L'area è già servita da viabilità ed è collocata in prossimità di un ambito insediativo esistente.

L'allegato n. 1 rappresenta la situazione vigente, l'allegato 1V rappresenta la proposta di modifica.

2. ***Riperimetrazione dell'ambito di trasferimento.***

La necessità di rispondere ad iniziative imprenditoriali di più ampia portata rispetto alla dimensione urbanistica in atto, ha comportato la rivisitazione dell'ambito di trasformazione vigente, riconosciuto in vicinanza alla zona industriale programmata.

L'obiettivo è quello di rimuovere l'insediamento obsoleto posto sulla viabilità principale che conduce a Invillino e di riproporre un contesto urbano integrato nella realtà esistente.

La qualità della riqualificazione verrà garantita attraverso la predisposizione di una normativa specifica, basata anche su una scheda progetto, che ne configura gli esiti strutturali.

L'allegato n. 2 rappresenta la situazione vigente, l'allegato 2V rappresenta la proposta di modifica.

MODIFICHE NORMATIVE

Le variazioni riportate nel prosieguo, evidenziate in colore rosso, riguardano l'articolo 24

- **Art. 24 - *AMBITI DI TRASFERIMENTO (T)***
(di trasformazione urbanistica)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona si riferisce ad un'area all'interno della quale si trovano allo stato attuale manufatti e attività aventi morfologia e destinazione d'uso incongruenti con l'assetto e le funzioni delle aree contigue, ~~per i quali manufatti produttivi il piano prevede la rilocalizzazione in zona propria.~~

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il P.R.G.C. prevede, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, il riutilizzo di tali ambiti per funzioni **sia residenziali**, modificando l'impianto tipologico per recuperare forma e organizzazione più consone alle caratteristiche ambientali circostanti, **sia produttive, riorganizzando l'insediamento per migliorarne l'integrazione nel contesto.**

3. DESTINAZIONE D'USO

La zona è destinata a:

Settore 1 (parte residenziale)

- residenza
- uffici
- attività commerciali < 400 mq di superficie di vendita
- attività artigianali di servizio alla residenza
- servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico

Settore 2 (parte produttiva)

- **attività industriali e artigianali**
- **magazzini e depositi connessi con le precedenti attività**

- attività di esposizione e commerciali della propria produzione
- attività di commercializzazione di prodotti attinenti all'attività dell'azienda
- uffici annessi alle aziende produttive
- residenza per il proprietario o per il personale di custodia

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua mediante P.R.P.C. ~~di iniziativa pubblica o privata~~ secondo le indicazioni riportate sulla specifica scheda di PRPC (Zona T)

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

~~I.T.: 10.000 mc/Ha~~

~~R.C. max: 30%~~

~~H max: ml 6,50~~

~~DE-DC-DS: come zona B2~~

Settore 1 (parte residenziale)

I.F.: max 1.00 mc/mq

R.C.: max 30%

H: max 8.00 ml

D.E.: min. ml 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti esistenti

min. ml 5.00 tra pareti non finestrate e pareti antistanti

D.C.: min. ml 5.00;

in caso di preesistenze a distanza minore: non minore della distanza esistente per un'estensione non maggiore al 40% dell'esistente

D.S.: min. ml 5.00;

in caso di preesistenze a distanza minore: non minore della distanza esistente.

Parcheggi di relazione: min. 2,50 mq/ab

Parcheggi stanziali e di relazione per il commercio: min. 60% della superficie di vendita, reperita nell'ambito del lotto di pertinenza

dell'esercizio commerciale, ovvero in area idonea più prossima allo stesso, entro un raggio non superiore a 100 ml di percorso.

~~Tipologia edilizia uni-bifamiliare.~~

Settore 2 (parte produttiva)

R.C.: max 50%

H: max 8.00 ml, salvo altezze superiori motivate da esigenze tecnologiche e funzionali

D.E.: -da altri fabbricati produttivi: min ml 6.00 o a contatto

-da edifici di altre zone: min ml 10.00

D.C.: min. ml 10.00 dai confini con le zone residenziali; per le preesistenze a distanza inferiore, non minore della distanza esistente.

min. ml 5.00.

D.S.: min ml 10.00

Parcheggi stanziali: all'interno delle aree di pertinenza dei lotti industriali nella misura minima di 1 posto macchina/2 addetti con un minimo di 1posto macchina

Sistemazione aree scoperte: min. 10% del lotto di pertinenza a verde arborato

6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

In assenza di P.R.P.C., sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti solo interventi di manutenzione, di **restauro e** risanamento conservativo e di ristrutturazione senza demolizione con ricostruzione e senza aumento delle unità immobiliari. ~~e ciò anche per edifici in difformità rispetto ai parametri di copertura e di distanza dai confini e dalle strade.~~

~~Le attività produttive esistenti al momento dell'adozione della presente variante al P.R.G.C. non potranno essere sostituite da altre attività e solo alle prime, pertanto, si riferiscono le possibilità di effettuare interventi di manutenzione.~~

• **ART. 43 - VINCOLI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI**

In conformità alle prescrizioni del parere del Servizio geologico della Direzione regionale dell'Ambiente n° 117/97 del 12/12/97 e ai vincoli derivanti dallo studio geologici ad esso allegato:

- 1) le “aree soggette ad esondazione”, quelle poste a monte del “limite del massimo avanzamento massi”, le “zone sottoposte all’influenza di valanghe”, e quelle indicate con la sigla “Z6” e con la lettera “B” devono considerarsi non edificabili e non idonee ad ospitare zone per attività produttive e destinate a servizi;
- 2) nell’area indicata con al lettera “A” dovrà essere previsto il mantenimento dello stato di fatto, con possibilità di modesti ampliamenti tecnico-funzionali degli edifici esistenti;
- 3) nelle aree indicate con le sigle “Z3-4 e “Z5”, in quelle corrispondenti alle “direttrici di disturbo tettonico” e situate presso il “bordo superiore di terrazzo” sono prevedibili amplificazioni degli effetti di eventuali scosse sismiche;
- 4) nelle “aree suscettibili di essere soggette a tracimazioni della falda idrica sotterranea”, in caso di nuova edificazione, il piano di calpestio del pianoterra degli edifici dovrà essere rialzato di almeno cm. 50 rispetto al piano di campagna naturale; in questa zona non dovranno inoltre essere realizzati scantinati o vani seminterrati.

In conformità alle prescrizioni del parere del Servizio geologico della Direzione regionale dell'Ambiente n° 104/97 del 17/12/09 espresso sulla Variante n.21 al P.R.G.C., per entrambi i siti contraddistinti con tratteggio (~~~~~), zona B2 e zona T, valgono le seguenti limitazioni:

- 1) è vietata la realizzazione di vani interrati;

2) In relazione alle particolari caratteristiche geotecniche dei terreni, prima dell'edificazione devono essere assunti in sito tutti i necessari parametri geotecnici che consentano di individuare una corretta scelta fondazionale che tenga conto anche di eventuali sottopressioni idriche.

Infine, per la zona B2, deve essere previsto a cintura dei manufatti, un opportuno sistema di drenaggio delle acque filtranti al fine di migliorare il comportamento meccanico dei terreni di fondazione ed eliminare eventuali infiltrazioni d'acqua sotto il piano di posa delle fondazioni.

3 - ALLEGATI GRAFICI

COMUNE DI VILLA SANTINA

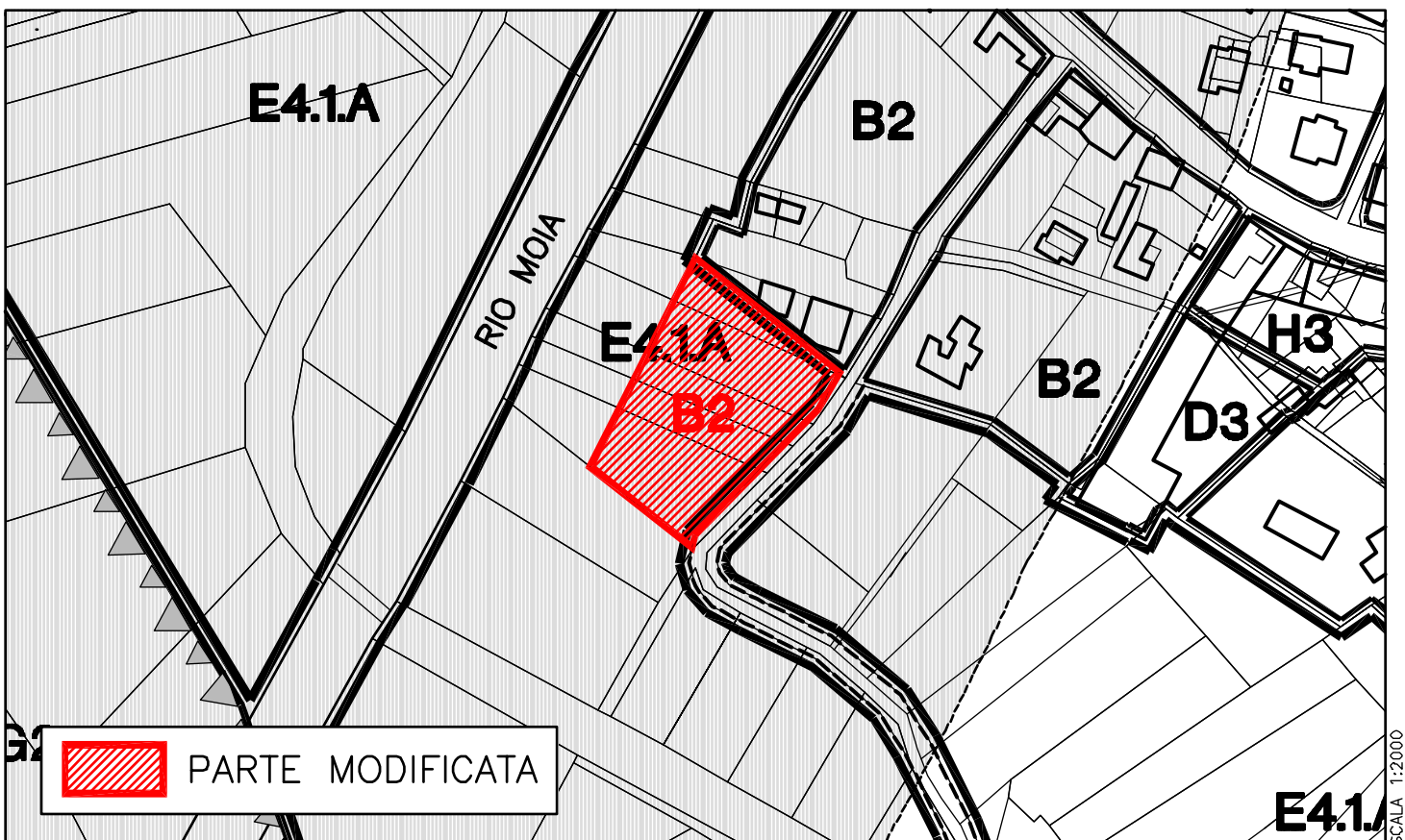
VARIANTE N. 21

ALLEGATO 1



SCALA 1:2000

ALLEGATO IV



SCALA 1:2000

COMUNE DI VILLA SANTINA

VARIANTE N. 21

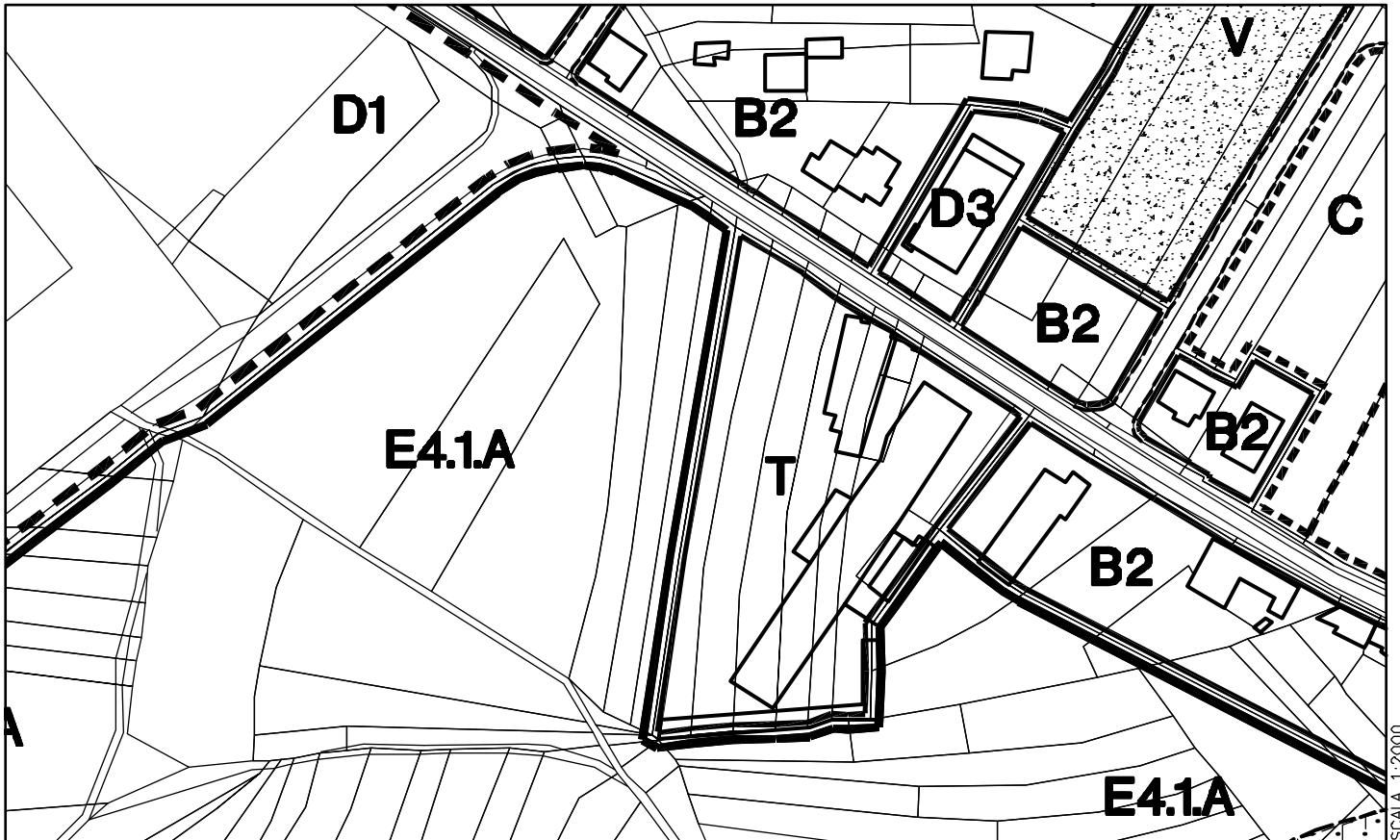
ALLEGATO IV/G



COMUNE DI VILLA SANTINA

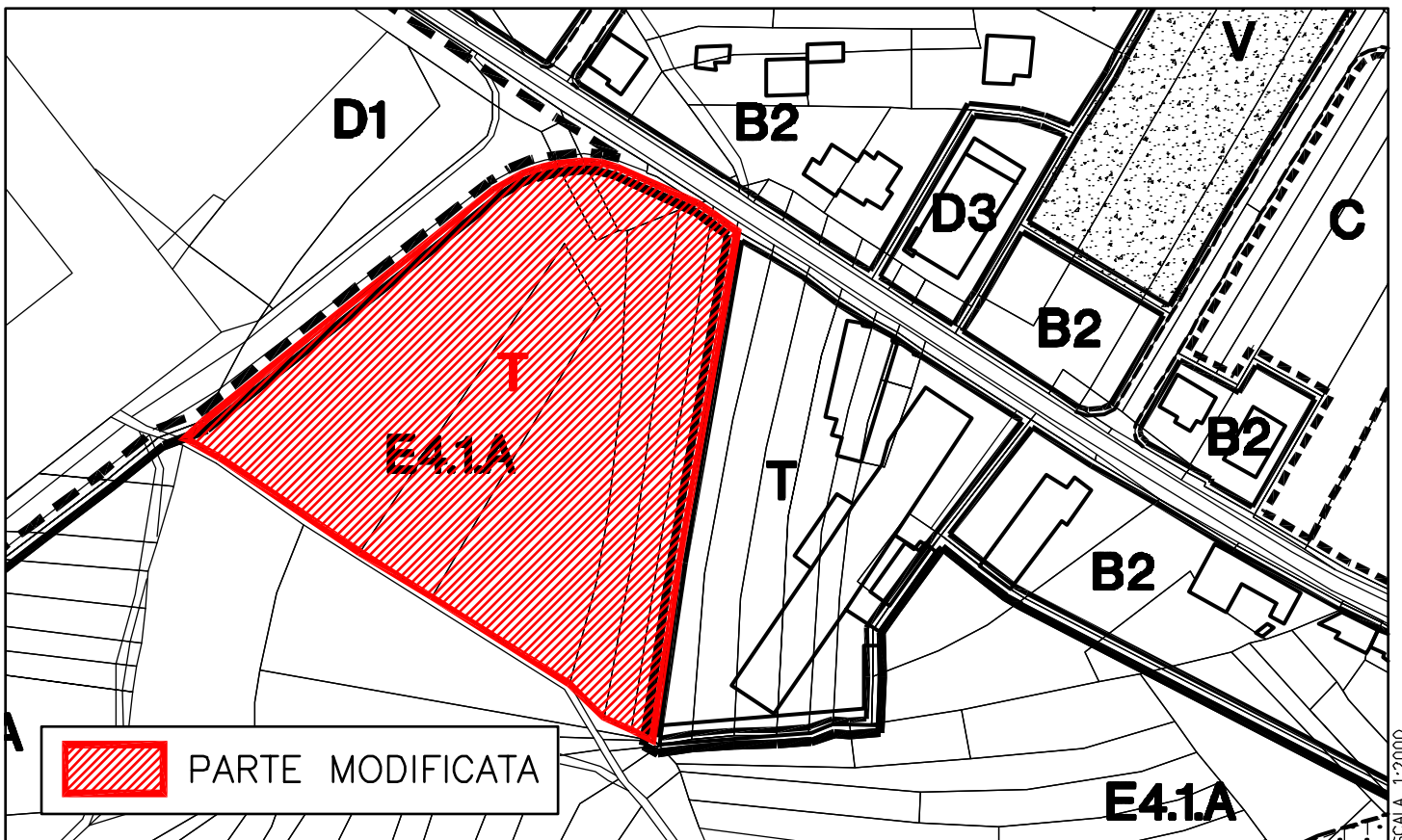
VARIANTE N. 21

ALLEGATO 2



SCALA 1:2000

ALLEGATO 2V

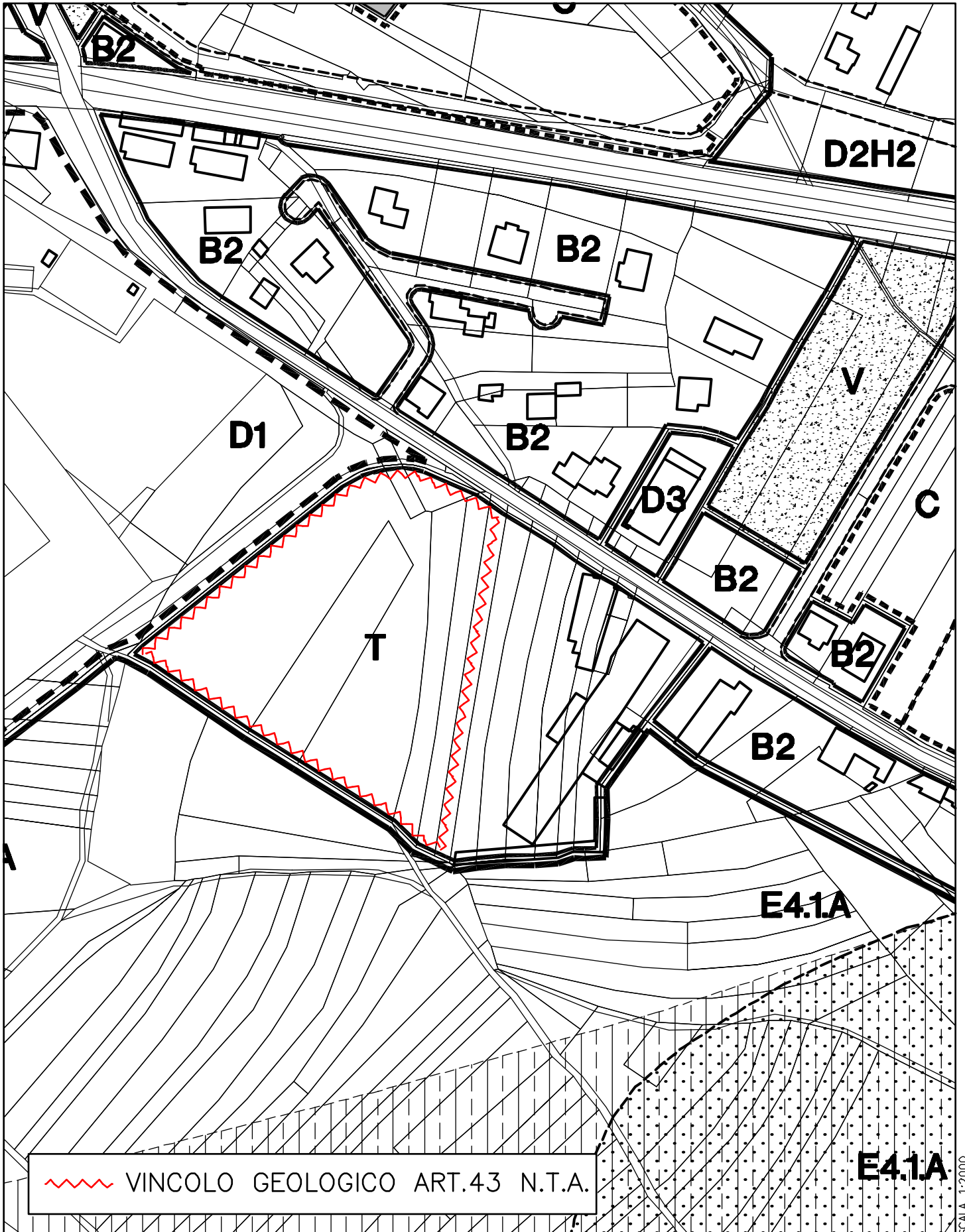


SCALA 1:2000

COMUNE DI VILLA SANTINA

VARIANTE N. 21

ALLEGATO 2V/G



A) DATI URBANISTICO-EDILIZI

SUP. COMPARTO mq. 21.392

TIPOLOGIA AMMESSA PER LA ZONA RESIDENZIALE: UNIFAMILIARE – BIFAMILIARE – SCHIERA IN LINEA



B) ELEMENTI INVARIANTI DI PROGETTO

← VIABILITA' DA CUI PREVEDERE L'ACCESSO ALLA ZONA ARTIGIANALE

① SETTORE RESIDENZIALE

••••• VERDE: LOCALIZZAZIONE VINCOLANTE

② SETTORE PRODUTTIVO

FLESSIBILITA'

- E' AMMESSA L'ENUCLEAZIONE DELLE PROPRIETA' DISSENZIENTI ENTRO IL LIMITE DEL 10% DELLA SUPERFICIE DEL COMPARTO
- L'ARTICOLAZIONE SPAZIALE NEI SETTORI 1 E 2 PUO' ESSERE MODIFICATA NELLA PERCENTUALE MASSIMA DEL 10% DI OGNI SETTORE
- I PARCHEGGI DI RELAZIONE PER IL SETTORE RESIDENZIALE POSSONO ESSERE RICAVALI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DI PRPC, OVERO ESTERNAMENTE ALLO STESSO PURCHE' ENTRO UN RAGGIO DI ML 100 DAL SUO PERIMETRO.

4 - ASSEVERAZIONI

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI VILLA SANTINA
VARIANTE N°21 AL P.R.G.C.

* * * * *

ASSEVERAZIONE DI COERENZA CON LA FLESSIBILITA'

* * * * *

I sottoscritti Sig. Sindaco
Segretario
Responsabile

ASSEVERANO

che la presente variante rientra nei limiti di flessibilità previsti nella specifica relazione ex art. 63 bis, comma 7 punto b della L.R. 5/07 e successive modificazioni, secondo quanto stabilito dall'art.17, comma 9 del D.P.R. 86/08, che fa riferimento all'art.22, comma 4 L.R.5/07.

Villa Santina, lì 08 gennaio 2010

.....

.....

.....

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI VILLA SANTINA
VARIANTE N°21 AL P.R.G.C.

* * * * *

**DICHIARAZIONE RELATIVA ALLA PRESENZA NELL'AREA DI INTERVENTO
DI BENI O COSE IMMOBILI SOTTOPOSTI A VINCOLO DLg. 42/04,
PARTE II^a e III^a, TITOLO I.**

* * * * *

Il sottoscritto dott. Arch. Paolo Petris, in qualità di estensore della Variante n°21 al P.R.G.C., attesta che nell'area oggetto di Variante sono compresi beni e località sottoposti a vincolo paesaggistico di cui al DLg. 42/04, Parte III^a, Titolo I, mentre sono esclusi quelli sottoposti a vincolo monumentale ed archeologico, di cui al medesimo decreto, Parte II^a, Titolo I.

Udine, lì 08 gennaio 2010

IL PROFESSIONISTA