



Regione del Veneto
Provincia di Udine
Comune di San Bellino

ELABORATO

REL

Piano degli Interventi Var. 06

RELAZIONE DI PROGETTO

AMMINISTRAZIONE

Sindaco

Dott. Prof. Aldo D'Achille

PROGETTISTA

Gianluca Ramo

appc Udine
ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di Udine
ramo gianluca
albo Sez. A/b - numero 1730
pianificatore

LUGLIO 2025

Sommario

PREMESSA	5
Inserimento delle VARIANTI VERDI ai sensi della LR 04/2015	7
AGGIORNAMENTI E ADEGUAMENTI DELLA CARTOGRAFIA DI PI	8
MODIFICHE AL PI derivanti da: Manifestazione di interesse / Modifiche d'ufficio	11
CONSUMO DEL SUOLO	19
DIMENSIONAMENTO	20
PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE	21
INVARIANZA IDRAULICA.....	22

PREMESSA

La presente VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI del COMUNE DI SAN BELLINO si occupa dei seguenti contenuti:

- Inserimento delle VARIANTI VERDI ai sensi della LR 04/2015
- Inserimento di AGGIORNAMENTI E ADEGUAMENTI DELLA CARTOGRAFIA DI PI
- MODIFICHE AL PI derivanti da: Manifestazione di interesse / Modifiche d'ufficio

ELABORATI

La VARIANTE AL PI sarà costituita dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE DI PROGETTO
- ESTRATTI CARTOGRAFICI COMPARATI
- ESTRATTI DELLE NTA in versione comprata con allegate le schede
- Cartografia di localizzazione delle modifiche
- Cartografia con CENTRO ABITATO
- Cartografia ZONIZZAZIONE scala 1:2.000 e 1:5.000

Inserimento delle VARIANTI VERDI ai sensi della LR 04/2015

In riferimento alla richieste di cd VARIANTE VERDE si inseriscono le seguenti modifiche

VV.01	<p>Protocollo 1028/2024 Foglio 6 – Mappale 274 SP 24</p> <p>Modifica di zona da “NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO” a “VERDE PRIVATO”</p> <p>Estensione: 1.388 mq</p> <p>Aggiornamento cartografico: VEDASI CARTOGRAFIA ALLEGATA.</p>
VV.02	<p>Protocollo 2813/2024 Foglio 4 – Mappale 541 (porzione) Via Codosa</p> <p>Modifica di zona da “ZONA B2 - ZONA ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO” e “ZONA C2 - ZONA ESTENSIVA” a “VERDE PRIVATO”</p> <p>Estensione: 3.828 mq ZONA B2 - ZONA ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO per 880 mq ZONA C2 - ZONA ESTENSIVA per 2.948 mq</p> <p>Aggiornamento cartografico: VEDASI CARTOGRAFIA ALLEGATA.</p>

AGGIORNAMENTI E ADEGUAMENTI DELLA CARTOGRAFIA DI PI

In riferimento alle modifiche derivanti da aggiornamenti cartografici o adeguamenti al piano degli interventi si riportano i seguenti contenuti:

AG.01	<p>Aggiornamento cartografico e azzonativo per APPROVAZIONE progetto di opera pubblica Zona industriale</p> <p>Inserimento del “PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA - REALIZZAZIONE DI INTERSEZIONE A ROTATORIA ALL’INCROCIO TRA LA SP. 17 (VIA VALLI) CON VIA IPAZIA DI ALESSANDRIA”</p> <p>Aggiornamento cartografico: VEDASI CARTOGRAFIA ALLEGATA.</p>
AG.02	<p>Rotatoria AMAZON Inserimento di progetto di nuova viabilità a seguito dell’APPROVAZIONE DI OPERA PUBBLICA.</p> <p>Aggiornamento cartografico: VEDASI CARTOGRAFIA ALLEGATA.</p>
AG.03	<p>Sottopasso SS434 Inserimento di progetto di nuova viabilità a seguito dell’APPROVAZIONE DI OPERA PUBBLICA.</p> <p>Aggiornamento cartografico: VEDASI CARTOGRAFIA ALLEGATA.</p>
AG.04	<p>GREENUP! 2024 Rappresentazione dei tracciati contenuti nel progetto “Bando Greenup! 2024” San Bellino. Un anello di biodiversità, mobilità, ecosistemi” Realizzazione di una "cintura verde" attorno al centro abitato nel Comune di San Bellino Inserimento del progetto in adeguamento ai contenuti del bando.</p> <p>Contestualmente si aggiorna la normativa specifica di riferimento: VEDASI NORMA COME RIPORTATA NELL’ALLEGATO NORMATIVO - ART. 63.1 – GREENWAYS.</p> <p>Aggiornamento cartografico: VEDASI CARTOGRAFIA ALLEGATA.</p> <p>Con le MODIFICHE AG.04a e AG.04b si introducono anche due nuove aree di tipo F2 ove si procederà con la realizzazione di un primo tratto di interventi per la piantumazione come definito nella documentazione “PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO – ECONOMICA”</p>
AG.05	<p>Aggiornamento della cartografia di PIANO DEGLI INTERVENTI per modifica delle zone omogenee da zone di TIPO C destinate sviluppo tramite PIANO ATTUATIVO COMUNALE a zone ad intervento edilizio diretto di tipo B.</p>

	<p>Le presenti zone sono state già edificate, le infrastrutture sono state realizzate e il PUA concluso, pertanto non ha più necessità subordinare alla predisposizione di un PUA tali zone.</p> <p>Aggiornamento dello stato di ZTO e per le specifiche modalità di attuazione, si modifica dall'attuazione di tipo INDIRETTO (soggetto a PUA) a intervento DIRETTO.</p> <p>Aggiornamento cartografico: VEDASI CARTOGRAFIA ALLEGATA.</p>
AG.06	<p>Aggiornamento della cartografia di PIANO DEGLI INTERVENTI per modifica delle zone omogenee da zone di TIPO D2 destinate sviluppo tramite PIANO ATTUATIVO COMUNALE a zone ad intervento edilizio diretto di tipo D1.</p> <p>Le presenti zone sono state già edificate, le infrastrutture sono state realizzate e il PUA concluso, pertanto non ha più necessità subordinare alla predisposizione di un PUA tali zone.</p> <p>Aggiornamento dello stato di ZTO e per le specifiche modalità di attuazione, si modifica dall'attuazione di tipo INDIRETTO (soggetto a PUA) a intervento DIRETTO.</p> <p>Aggiornamento cartografico: VEDASI CARTOGRAFIA ALLEGATA.</p>
AG.07	<p>Si inserisce la rappresentazione in mappa di un APPRODO PUBBLICO identificato con rappresentazione PUNTUALE, al contempo si inserisce il riferimento in normativa che tale opera rientra nel SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE e più specificatamente nell' "ART. 59 Z.T.O. F2 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO".</p> <p>Contestualmente si aggiorna la normativa specifica di riferimento: VEDASI NORMA COME RIPORTATA NELL'ALLEGATO NORMATIVO - ART. 59 Z.T.O. F2 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO</p> <p>Aggiornamento cartografico: VEDASI CARTOGRAFIA ALLEGATA.</p>
AG.08	<p>Al fine di rappresentare correttamente lo stato di fatto della destinazione d'uso esistente si modifica la zona omogenea da ZONA DI TIPO B a zona di tipo F2.</p> <p>Ad oggi l'area è di proprietà comunale e attualmente ivi si svolge attività di deposito/magazzino comunale e attività di associazionismo/spazi comuni.</p> <p>Si rappresenta le condizioni di zonizzazione come da stato di fatto: trattasi di adeguamento zonizzativo.</p> <p>Si modifica la zona da B2 a zona di tipo F2 per 1.730 mq</p> <p>Aggiornamento cartografico: VEDASI CARTOGRAFIA ALLEGATA.</p>
AG.09	<p>Al fine di rappresentare correttamente lo stato di fatto della destinazione d'uso esistente si modifica la zona omogenea da ZONA DI TIPO B a zona di tipo F2.</p> <p>Ad oggi l'area è di proprietà comunale e attualmente ivi si svolgono attività di interesse pubblico e collettivo in una sede comunale denominata MULINO SBAM.</p> <p>Si rappresenta le condizioni di zonizzazione come da stato di fatto: trattasi di adeguamento zonizzativo.</p>

	Si modifica la zona da B2 a zona di tipo F2 per 1190 mq
--	---

	Aggiornamento cartografico: VEDASI CARTOGRAFIA ALLEGATA.
--	--

MODIFICHE AL PI derivanti da: Manifestazione di interesse / Modifiche d'ufficio

M.01	<p>Protocollo 11731/2024 Foglio 4 – Mappale 384 e 576 Via Sandro Pertini</p> <p>Modifica normativa riferita alle zone di tipo “D2 – ZONA PRODUTTIVA DI PROGETTO” di cui all’ ART. 45 ZONA D2 – ZONA PRODUTTIVA DI PROGETTO, ART. 44 Z.T.O. D1 – ZONA PRODUTTIVA ESISTENTE e Art. 46 Z.T.O. D2/S – ZONA PRODUTTIVA DI PROGETTO.</p> <p>Si modifica la norma di PI inserendo come rapporto di copertura massimo 60% per tutti, indicando che tale modifica è soggetta a PEREQUAZIONE DIFFERENZIATA che andrà corrisposta dal privato solo nel momento in cui mediante la pratica edilizia si deciderà di usufruire di tale vantaggio.</p> <p>Tale opzione sarà soggetta:</p> <ul style="list-style-type: none">- ad invarianza idraulica da presentare nel momento in cui si edificano i singoli lotti;- al dimensionamento di verde privato e parcheggi come da opere realizzate, stante il fatto che tali opere o si realizzano nel lotto di intervento o si monetizzano. <p>Contestualmente si aggiorna la normativa specifica di riferimento: VEDASI NORMA COME RIPORTATA NELL’ALLEGATO NORMATIVO - ART. 45 ZONA D2 – ZONA PRODUTTIVA DI PROGETTO, ART. 44 Z.T.O. D1 – ZONA PRODUTTIVA ESISTENTE E ART. 46 Z.T.O. D2/S – ZONA PRODUTTIVA DI PROGETTO.</p> <p>La medesima modifica si riferisce anche alle seguenti richieste dei cittadini:</p> <ul style="list-style-type: none">• Protocollo 11765/2024; Foglio 4 – Mappale 384 e 576; Via Sandro Pertini• Protocollo 12334/2024; Foglio 4 – Mappale 512; Via Sandro Pertini
M.02	<p>Protocollo 12311/2024 e 12312/2024 Foglio 4 – Mappale 414 Via Kennedy</p> <p>Modifica per individuare il lotto catastalmente indicato come lotto non edificabile. Si modifica l’area da “ZONA C2 - ZONA ESTENSIVA” a zona di “VERDE PRIVATO”.</p> <p>Estensione: 760 mq</p> <p>Aggiornamento cartografico: VEDASI CARTOGRAFIA ALLEGATA.</p>
M.03	<p>Protocollo 12363/2024 Foglio 3 – Mappale 30, 83, 213, 214, 215, 50, 38, 163 Via Valli</p>

	<p>Si modifica la scheda di PI esistente al fine di ammettere la demolizione e ricostruzione in area esterna alla scheda dell'immobile sito al Foglio 03 mappale 32, si ammette la demolizione/spostamento di tale immobile con il contestuale cambio d'uso.</p> <p>Si elimina la scheda vigente SCHEDE E3b – n. 23 e si inseriscono le SCHEDE E3b – n. 23.1 e SCHEDE E3b – n. 23.2</p> <p>Per la Scheda ZTO E3b-23.1 (ex scheda 23) è ammesso il recupero con ampliamento della volumetria del fabbricato D della ZTO D1/3 con cambio di destinazione d'uso in commerciale/mensa, previa la realizzazione delle dotazioni a standard verde e parcheggi richieste.</p> <p>Tale intervento è subordinato alla predisposizione di un PUA che verifichi gli standard pubblici necessarie, le destinazioni d'uso e gli accessi in relazione alla viabilità esterna e interna al lotto di intervento.</p> <p>All'interno del PUA deve essere dimostrata la compatibilità viabilistica degli interventi proposti.</p> <p>La modifica permetta di raggiungere con riferimento al fabbricato D da demolire una SUPERFICIE (PREVISTA IN VARIANTE) massima di MQ. 880,68 con un incremento rispetto all'esistente (SUPERFICIE INCREMENTO) di MQ. 436,13.</p> <p>Al contempo si riperimetra la scheda definendola sulle proprietà dei richiedenti e in relazione all'intervento previsto.</p> <p>La scheda attuale E3b – 23 viene suddivisa in due “sub schede” numerate 23.1 e 23.2 ove la 23.1 assume le caratteristiche presenti nella modifica e la 23.2 mantiene le sue caratteristiche esistenti.</p> <p>Contestualmente si aggiorna la SCHEDE specifica di riferimento: VEDASI SCHEDE COME RIPORTATA NELL'ALLEGATO DI RIFERIMENTO.</p> <p>Aggiornamento cartografico: VEDASI CARTOGRAFIA ALLEGATA.</p>
<p>M.04</p>	<p>Protocollo 57/2025 Foglio 5 Mappale 60, 68, 69 Visa Argine Santa Maria</p> <p>La modifica comporta la modifica alla scheda N° 15 – E2b introducendo le seguenti note:</p> <ul style="list-style-type: none"> • è ammessa la ristrutturazione con completa demolizione e ricostruzione e riproposizione degli elementi tipologici e formali • è ammesso l'adeguamento delle altezze per adeguamento delle altezze a dimensioni abitabili <p>Al contempo si modifica la normativa generale per le schede E2b inserendo le seguenti innovazioni normative:</p> <ul style="list-style-type: none"> • si chiarisce che per le schede vige in primis quanto stabilito dalla norma generale e poi si dettaglia eventualmente nelle schede specifiche;

	<ul style="list-style-type: none"> • si fa chiarezza sulla necessità di preservare le caratteristiche architettoniche generali fissate nel mantenimento dei rapporti, degli elementi tipici e nei particolari di pregio (rispetto delle caratteristiche storiche e dei rapporti preesistenti come ad esempio tra facciata/ gronda e forometrie); • si inserisce la possibilità di intervenire adeguando le altezze minime alle dimensioni abitabili. <p>Contestualmente si aggiorna la SCHEDA e le NORME: VEDASI SCHEDA e VEDASI NORMA COME RIPORTATA NELL'ALLEGATO NORMATIVO ART. 53 E2/B - TIPOLOGIE RURALI SEMPLICI IN ZONE AGRICOLE</p>
M.05	<p>Identificazione della zona centrale di San bellino come zona vocata alle attività centrali per la quale si deve percorrere uno sviluppo improntato alla realizzazione di fronti commerciali e non esclusivamente residenziali.</p> <p>Si aggiorna l'ART. 20 DESTINAZIONI D'USO PER LE ZONE RESIDENZIALI definendo che per l'area identificata come "AMBITO DESTINATO AI FRONTI COMMERCIALI" è vietata la localizzazione della destinazione d'uso residenziale a piano terra fatte salve le preesistenze.</p> <p>Contestualmente si aggiorna la normativa specifica di riferimento: VEDASI NORMA COME RIPORTATA NELL'ALLEGATO NORMATIVO - ART. 20 DESTINAZIONI D'USO PER LE ZONE RESIDENZIALI</p> <p>Aggiornamento cartografico: VEDASI CARTOGRAFIA ALLEGATA.</p>
M.06	<p>Foglio 4 – Mappale 88 e 42 (porzione) Via Codosa</p> <p>Al fine di permettere la localizzazione della struttura/manufatto FORNO DI COMUNITA' si modifica la "ZONA B2 - ZONA ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO" in una zona di interesse collettivo come "F2 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO".</p> <p>Per tali aree si precisa che <i>"Sono le aree destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative e tecnologiche. Nel P.I. sono indicate come aree per attrezzature di interesse collettivo "F2""</i></p> <p>Inoltre: <i>"Destinazioni d'uso consentite: a titolo esemplificativo e non esaustivo: istituzioni religiose, istituzioni culturali e associative, istituzioni per lo svago e lo spettacolo, istituzioni sanitarie, istituzioni amministrative i genere, servizi amministrativi, servizi di pubblica sicurezza, servizi per telecomunicazioni, servizi commerciali (mercati, fiere), servizi tecnologici (impianti idrici, impianti gas, impianti Enel, impianti di depurazione).</i></p> <p><i>Rapporto massimo di copertura: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;</i></p>

	<p><i>Altezza massima del fabbricato: non deve essere superiore a ml. 12,00, salvo esigenze particolari documentate;”</i></p> <p>Estensione: 396 mq</p> <p>Aggiornamento cartografico: VEDASI CARTOGRAFIA ALLEGATA.</p>
M.07	<p>Adeguamento della strumentazione urbanistica ai contenuti della Legge Regionale 28/12/20212 N. 50 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto”</p> <p>In ottemperanza ai contenuti della LR 50/2012 si introducono le seguenti cartografie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - perimetrazione Centri Urbani ed Aree degradate <ul style="list-style-type: none"> Centro abitato Aree di urbanizzazione consolidata LR 11/2004 - Localizzazione Attività commerciali <ul style="list-style-type: none"> Localizzazione delle MEDIE e GRANDI strutture di vendita (alimentari / non alimentari) Parchi commerciali esistenti o di progetto <p>Si precisa che ad oggi non sono vigenti ne MEDIE o GRANDI strutture di vendita (alimentari / non alimentari) e neppure parchi commerciali esistenti o di progetto.</p> <p>Si introduce la norma specifica Art. 21.1 – Disciplina delle attività commerciali e al contempo si sistemano tutti i riferimenti in normativa di PI che richiamavano la LR 50/2012 in generale, si sistemano tali riferimenti rimandando direttamente alla norma ART. 21.1 introdotta nel PI.</p> <p>Aggiornamento normativo: VEDASI NORMATIVA ALLEGATA.</p>
M.08	<p>Adeguamento della normativa di PI con l’introduzione della normativa di riferimento per il PIANO DELLE ACQUE e le disposizioni in materia di RISCHIO IDRAULICO E GEOLOGICO.</p> <p>Aggiornamento normativo: VEDASI NORMATIVA ALLEGATA.</p>
M.09	<p>Precisazione su Art. 63 Viabilità esistente e di progetto e fasce di rispetto stradale riferito alla tabella “PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri) (art. 2 del D. Lgs. n. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)” per integrazione della tabella già presente nel P.I.</p> <p>Alfine di fare chiarezza rispetto ai contenuti della tabella si inserisce l’indicazione</p>

	<p>“5 m” per precisare che le costruzioni/ricostruzione di muri di cinte deve rispettare 5 metri di distanza anche dalle strade di tipo locali se al di fuori dei centri abitati.</p> <p>Aggiornamento normativo: VEDASI NORMATIVA ALLEGATA.</p>
M.10	<p>Spostare l’ “ART. 17 – DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL’EDIFICABILITÀ” dalle norme di PI al Regolamento Edilizio; tali indicazioni si riferiscono all’edificabilità per i differenti interventi riconducibili a tematiche proprie del REGOLAMENTO EDILIZIO.</p> <p>I contenuti rimangono uguali ma si spostano sul documento REGOLAMENTO EDILIZIO che disciplina: SPAZI SCOPERTI, PERGOLATI, GAZEBO, CAMINETTI ALL'APERTO, RICOVERI PER ATTREZZI DA GIARDINO.</p> <p>Si mantiene nel PI la parte introduttiva fino al comma 7.</p> <p>Aggiornamento normativo: VEDASI NORMATIVA ALLEGATA.</p>
M. 11	<p>Introduzione nelle normativa per le aree di cui al TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE per permettere nella aree destinate ad attrezzature pubbliche la previsione di attività con diverse ma destinazioni sempre finalizzate alle funzioni e alle attrezzature pubbliche, si inserisce una norma finalizzata a permettere la realizzazione di destinazione d’uso pubbliche e collettive in generale entro le ZONE A SERVIZI come indicate nel PI, in tale modo si attribuiscono più funzioni di interesse generale entro la medesima classificazione prioritaria data dal PI.</p> <p>Aggiornamento normativo: VEDASI NORMATIVA ALLEGATA.</p>
M.12	<p>Si modifica la norma riferita alla destinazioni d’uso per le zone residenziali permettendo anche attività di servizi pubblici e attrezzature collettive svolte sia da soggetti o istituzioni pubbliche o da privati, rimanendo sempre all’interno delle aree residenziali si prevede la possibilità di introdurre locali e spazi con destinazioni d’uso SERVIZI DI INTERESSE GENERALE.</p> <p>Aggiornamento normativo: VEDASI NORMATIVA ALLEGATA.</p>
M.13	<p>Sistemazione, allargamento e nuova realizzazione di marciapiedi e/o piste ciclabili, con ove necessario adeguamento della VIABILITA’.</p> <p>Rappresentazione di tali progetti mediante l’individuazione di nuova VIABILITA’ PROGRAMMATA.</p> <p>Si interviene con la previsione di nuovi marciapiedi nei seguenti tratti di viabilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • VIA ZANELLA con la previsione di viabilità programmata che va da cimitero fino a comprendere il nucleo abitato (fino alla curva verso sud)

	<ul style="list-style-type: none"> • VIA ARGINE SANTA MARIA con la previsione di viabilità programmata che va dal centro di San Bellino fino al Mulino SBAM (entrambe i lati) • In località PRESCIANE dalla chiesa fino a congiungersi con il cimitero (solo un lato) <p>Aggiornamento cartografico: VEDASI CARTOGRAFIE ALLEGATE.</p>
M.14	<p>Si modificano le norme di PI per individuare la necessità di una prescrizione che obblighi i lotti da edificare o di futura modifica, alla realizzazione di adeguati spazi a parcheggio destinati al servizio dei flussi veicolari funzionali alle attività insediate.</p> <p>L'intento è quello che attività che implicano rilevante afflusso di mezzi su gomma adempiano/risolvano il fabbisogno di posteggi in ambito privato senza gravare sulla viabilità e sui parcheggi pubblici.</p> <p>Pertanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Superficie a parcheggi privati: si dovranno realizzare parcheggi pertinenziali privati in dimensione non inferiore al 10% della dimensione del lotto comprensivi dei relativi spazi di manovra o loro eventuale monetizzazione. • Dotazioni a parcheggi e servizi per l'autotrasportatore: In aggiunta alla succitata quota del 10 % riferita alla "Superficie a parcheggi privati" le attività che si andranno ad insediare che prevedono l'afflusso di mezzi su gomma che stazionino in zona durante il periodo diurno o notturno, devono realizzare gli adeguati spazi e servizi per tali mezzi e per i lavori. • Tali aree saranno localizzate prospicienti alla viabilità di accesso sul fronte strada; per non gravare sulle dotazioni pubbliche si dovranno prevedere all'interno dei lotti di intervento gli adeguati spazi e servizi finalizzati al parcheggio, la sosta e il ristoro dei lavoratori, si dovranno prevedere: aree a parcheggio private, strutture quali servizi igienici e aree per il ristoro, spazi comuni, finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie e lavorative degli utenti. • Per dimensionare tali spazi si dovrà presentare una relazione viabilistica e dei flussi che dimensiona il calcolo dei flussi e delle soste in area privata e pubblica. <p>Vedasi modifica delle norme ART. 44, ART. 45 e ART. 46</p> <p>Aggiornamento normativo: VEDASI NORMATIVA ALLEGATA.</p>
M.15	<p>Si modifica la norma relativa ai parcheggi pubblici al fine di rendere chiara e leggibile la possibilità di prevedere che su tali parcheggi siano posizionate anche le pensiline fotovoltaiche.</p> <p>Chiarendo la norma si rendono coerenti tali interventi con la zonizzazione di riferimento.</p> <p>Aggiornamento normativo: VEDASI NORMATIVA ALLEGATA.</p>

M.16	<p>A fronte del fatto che la zona industriale e il contesto produttivo necessitano di maggiori aree a parcheggio, anche in continuità con quelli esistenti, si modifica una zona destina a VERDE PUBBLICO F3 in una ZONA A PARCHEGGI F4, trattasi sempre di aree che rientrano in servizi e attrezzature collettive.</p> <p>La modifica consiste nel portare la zona da “F3 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport” a “F4 - Parcheggi pubblici” per un’estensione di 3.070 mq.</p> <p>Aggiornamento cartografico: VEDASI CARTOGRAFIE ALLEGATE.</p>
M.17	<p>Si modifica la scheda E3B – 13 (scheda numero 13) di PI esistente alfine di ammettere RIQUALIFICAZIONE e la RIFUNZIONALIZZAZIONE di un ambito di pregio in zona agricola ove insiste una villa tutelata.</p> <p>Per tale ambito si ammette quanto di seguito descritto nella normativa e si inserisce l’indicazione della necessità di previsione di un parcheggio pubblico fronte strada.</p> <p>Si aggiorna la SCHEDA e le NORME: VEDASI SCHEDA e VEDASI NORMA COME RIPORTATA NELL’ALLEGATO NORMATIVO e come aggiornata dalle CARTOGRAFIE DI PI.</p>
M.18	<p>Protocollo 772/2025 Foglio 7 Mappale 92 Via Presciane 350 e 384</p> <p>La richiesta della proprietà è finalizzata a poter riconvertire l’immobile esistente in zona agricola da destinazione ARTIGIANALE (ad oggi dismessa) verso la destinazione residenziale.</p> <p>Ad oggi nell’immobile sono presenti DUE UNITA’ IMMOBILIARI destinate a residenza e dei volumi sul retro originariamente ad uso artigianale.</p> <p>La richiesta chiede:</p> <ul style="list-style-type: none"> • di schedare tale immobile; • di permettere la riconversione in residenziale nei limiti di 800 mc per UNITA’ IMMOBILIARE; • di permettere la realizzazione di DUE UNITA’ IMMOBILIARI in aggiunta all’esistente. <p>Ritenendo ammissibile la proposta si realizza un scheda specifica per la riconversione dell’immobile, e si precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • È ammesso il mantenimento delle 2 UNITA IMMOBILIARI esistenti ed è

	<p>ammessa la realizzazione di ulteriori 2 UNITA IMMOBILIARI (totale 4)</p> <ul style="list-style-type: none">• È ammessa la realizzazione di TOTALE 4 UNITA' IMMOBILIARI fino ad un massimo di 800 mc cadauna.• Il rilascio del titolo abilitativo è vincolato alla preventiva sottoscrizione di accordo perequativo sulla soluzione progettuale proposta.• È ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione SENZA AMPLIAMENTO se non per esigenze igienico sanitarie o adeguamento della altezze a dimensioni utili. <p>Si realizza una nuova scheda: SCHEDA E3b - n. 25</p>
--	---

CONSUMO DEL SUOLO

In riferimento al consumo del suolo la presente VARIANTE non interviene mediante modifiche che ai sensi della LEGGE REGIONALE 14/2017 comportano il CONSUMO DEL SUOLO.

DIMENSIONAMENTO

Per quanto riguarda il dimensionamento delle possibilità edificatorie e delle trasformazioni rispetto ai limiti massimi fissati dal PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE si precisa che la presente VARIANTE AL PI comporta modifiche che non interferiscono con tali previsioni.

PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

Dal punto di vista della correlazione tra le PREVISIONI DI PIANO e i contenuti specifici del PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE si precisa che la presente variante non introduce modifiche iscrivibili all'interno di questa tipologia.

IL PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE 05 non introduce previsioni di OPERE PUBBLICHE da inserirsi nel PIANO TRIENNALE che risulta aggiornato con quelle previste nel primo.

INVARIANZA IDRAULICA

Per quanto riguarda gli aspetti legati all'invarianza idraulica si precisa che la presente VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI non introduce modifiche che superano il LIVELLO DI TRASCURABILE IMPERMEABILIZZAZIONE POTENZIALE ovvero non si introducono nuove zone edificabili/ antropizzabili/ impermeabilizzabili per dimensioni superiori ai 1.000 mq.

Ai sensi della DGR 2498/2009 si considerano le modifiche come di TRASCURABILE IMPERMEABILIZZAZIONE POTENZIALE e pertanto non soggette a parere ai sensi della DGR 1498/2009.

Come indicato dalla medesima DGR "nel caso di trascurabile impermeabilizzazione potenziale, è sufficiente adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili, quali le superfici dei parcheggi;"

Si precisa che il PI modifica due aree entro le quali realizzare porzioni del progetto GREEN UP e le classifica come ZONE F3 - AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT (ART. 60 NTO), tali aree sono di 1.600 mq e di 2.600 mq circa; seppur tali aree sono superiori alle dimensioni per considerare il LIVELLO DI TRASCURABILE IMPERMEABILIZZAZIONE POTENZIALE si specifica che tali aree saranno oggetto solo di piantumazione di alberi e sistemazione del suolo SENZA COMPORTARE nuove impermeabilizzazioni.

Latisana 14/07/2025

Dott. Pianificatore Gianluca Ramo


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

