



COMUNE DI SAN GIORGIO DI NOGARO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE N. 47

Elab.

Titolo

P4.1

RELAZIONE ASSEVERATA (art.8 LR 21/2015)



ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di Udine
Massimo Fadel
fidel massimo
albo sez. A/a - numero 1067
architetto



COOPROGETTI

Progettazione

Collaboratori

Aspetti specialistici

arch. Massimo Fadel

DATA	rev.	data	motivo	riferimenti
Gennaio 2018				redatto
				controll. FLC
				archivio

RELAZIONE ASSEVERATA (ai sensi dell'art.8 comma 13 lett. w) della LR 21/2015)

La LR 21/2015 recante: *Disposizioni in materia di varianti urbanistiche di livello comunale e contenimento del consumo di suolo*, definisce le condizioni, i limiti di soglia e le modalità operative per le varianti di livello comunale, rispettivamente agli artt.3,4,5 nei termini sotto riportati.

Art. 3 condizioni per le varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici dotati di rappresentazione schematica delle strategie di piano ovvero di piano struttura

1. Sono soggette alle procedure previste dal presente capo le varianti che, nell'osservanza dei limiti di soglia di cui all'articolo 4 e nel rispetto delle modalità operative di cui all'articolo 5, si identificano nelle seguenti condizioni:

- a) modificano unicamente le zone omogenee e le categorie urbanistiche già previste nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali, attraverso l'adattamento, l'ampliamento o la riduzione dei perimetri delle stesse, purché non in conflitto con gli obiettivi e le strategie degli impianti strutturali;
- b) attuano le modalità operative già previste nei vigenti strumenti urbanistici per il trasferimento nell'assetto azzonativo delle funzioni insediative e infrastrutturali indicate soltanto nell'ambito dei piani struttura, qualora tali modalità rispettino le condizioni di cui alla lettera a), i limiti di soglia di cui all'articolo 4 e le modalità operative di cui all'articolo 5;
- c) prevedono l'interscambio tra le indicazioni dei piani struttura e le previsioni degli assetti azzonativi degli strumenti urbanistici comunali, qualora non si modifichi la rappresentazione del piano struttura, non si incrementi l'entità dei carichi insediativi e si trasformino le zone omogenee da stralciare, in zona agricola di tipo E come definita dal Piano urbanistico regionale generale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 15 settembre 1978, n. 0826 /Pres. (Approvazione del Piano urbanistico regionale generale), di seguito denominato PURG;
- d) modificano, nei limiti di cui all'articolo 7, comma 1, lettera f), l'impianto normativo che sostiene le zone e le categorie urbanistiche previste nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali.

Art. 4 limiti di soglia per le varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici dotati di rappresentazione schematica delle strategie di piano, ovvero di piano struttura

1. Sono soggette alle procedure previste dal presente capo le varianti che, oltre a rispettare le condizioni di cui all'articolo 3 e le modalità operative di cui all'articolo 5, osservano i limiti di soglia di seguito specificati:

- a) adattamento per riconfigurare il perimetro in aderenza all'assetto proprietario, nonché a seguito di approfondimenti volti a determinare nuove e peculiari soluzioni progettuali per le sotto specificate zone di livello regionale, purché non s'incrementi l'entità dei carichi insediativi:
 - 1) zone omogenee A e B0 o altre assimilabili alle zone A definite dal PURG, così come recepite negli strumenti urbanistici comunali;
 - 2) zone omogenee D1, D2, D4, G1, G2, G3, H1, H2, L1, M1, N1 e P definite dal PURG, così come recepite negli strumenti urbanistici comunali;
 - 3) zone strategiche, zone di trasferimento, altre zone di livello regionale così come classificate negli strumenti urbanistici comunali;
- b) adattamento delle superfici delle zone forestali e delle zone omogenee di tutela ambientale di tipo F definite dal PURG, come pure degli ambiti destinati a SIC, ZSC, ZPS, parchi o riserve regionali, aree di rilevante interesse ambientale (ARIA), aree di reperimento, parchi comunali o intercomunali previsti nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali, fermo restando che l'adattamento non può discostarsi dalla delimitazione d'ambito prevista dalla normativa di riferimento;

c) adattamento per riconfigurare il perimetro in aderenza all'assetto proprietario, nonché a seguito di approfondimenti volti a determinare nuove e peculiari soluzioni progettuali delle zone omogenee destinate a servizi e attrezzature collettive, come recepite nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali, ferma restando la possibilità di riduzione totale o parziale delle relative funzioni qualora si rispettino gli standard minimi previsti per ogni categoria di servizio nel decreto del Presidente della Giunta regionale 20 aprile 1995, n. 0126/Pres. (Revisione degli standard urbanistici regionali), e le aree rimanenti rispettino i caratteri insediativi richiesti dalle disposizioni vigenti per questa zona omogenea;

d) adattamento per riconfigurare il perimetro in aderenza all'assetto proprietario, nonché a seguito di approfondimenti volti a determinare nuove e peculiari soluzioni progettuali per le infrastrutture di livello

regionale già recepite nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali;

e) ampliamento delle zone omogenee di completamento di tipo B definite dal PURG, previste nell'assetto azzonativo dei vigenti strumenti urbanistici, purché prioritariamente comprese all'interno delle aree urbanizzate così come rappresentate nella planimetria allegata agli strumenti stessi, ferma restando la possibilità di riduzione, parziale o totale, delle relative funzioni qualora le aree rimanenti rispettino i caratteri insediativi richiesti dalle disposizioni vigenti per questa zona omogenea;

f) ampliamento o riduzioni solo per adattamento per riconfigurare il perimetro in aderenza all'assetto proprietario, nonché a seguito di approfondimenti volti a determinare nuove e peculiari soluzioni progettuali, delle zone omogenee di livello comunale definite dal PURG di tipo C, I, L2, M2, N2 e O così come recepite nell'assetto azzonativo dei vigenti strumenti urbanistici, soltanto a seguito:

1) di un ulteriore documentato fabbisogno insediativo rispetto a quello già previsto negli strumenti urbanistici dovuto a eventi non prevedibili dagli strumenti stessi;

2) della preminente saturazione delle aree già destinate alle funzioni insediative nell'ambito delle corrispondenti zone omogenee elencate nella lettera f) rispetto alle superfici complessivamente comprese nell'ambito delle zone omogenee stesse;

3) della prevalente occupazione dei volumi extraresidenziali già edificati rispetto ai volumi complessivamente esistenti sulle zone omogenee elencate nella lettera f);

g) ampliamento motivato di insediamenti singoli esistenti destinati a funzioni extraresidenziali riconosciuti in zona propria dai vigenti strumenti urbanistici, entro un massimo del 50 per cento dell'esistente superficie coperta e, comunque, entro il 70 per cento dell'area di pertinenza urbanistica prevista negli strumenti stessi, ferma restando la possibilità di riduzione totale o parziale delle relative funzioni qualora le aree rimanenti rispettino i caratteri insediativi richiesti dalle disposizioni vigenti per questa zona omogenea;

h) ampliamento delle zone omogenee di tipo E definite dal PURG, così come recepite nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali ed eventuale riduzione delle zone stesse soltanto a seguito degli adattamenti e degli ampliamenti dei perimetri previsti dal presente comma per le altre zone, nonché sulla base di giustificate motivazioni;

i) ampliamento di altre particolari categorie urbanistiche, così come classificate nell'assetto azzonativo dei vigenti strumenti urbanistici e non riconducibili né alle zone omogenee definite dal PURG, né a quelle specificate nel comma 1, lettera a), punto 3), purché nel rispetto dei criteri metodologici rappresentati negli strumenti stessi e loro eventuale giustificata riduzione;

j) individuazione, a prescindere dal rispetto delle condizioni di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), di nuove aree ovvero ampliamento di quelle esistenti destinate a opere pubbliche, di pubblica utilità e per servizi pubblici, contestualmente all'approvazione dei relativi progetti preliminari da parte dei soggetti competenti.

Art. 5 modalità operative per le varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici dotati di rappresentazione schematica delle strategie di piano, ovvero di piano struttura

1. Sono soggette alle procedure previste dal presente capo le varianti che, oltre a rispettare le condizioni di cui all'articolo 3 e i limiti di soglia di cui all'articolo 4, osservano le modalità

operative di seguito specificate.

2. Ai fini della quantificazione degli ulteriori fabbisogni, nonché delle dimostrazioni della preminente saturazione delle aree già destinate alle funzioni insediative di livello comunale e, all'interno delle aree medesime, della prevalente occupazione degli insediamenti extraresidenziali già edificati, le varianti di trasferimento dal piano struttura alla zonizzazione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), e quelle inerenti le zone omogenee di tipo C, I, L2, M2, N2 e O di cui all'articolo 4, comma 1, lettera f), devono essere elaborate sulla base delle seguenti modalità operative: a) per la quantificazione degli ulteriori fabbisogni insediativi per le funzioni prevalentemente residenziali nelle zone omogenee di tipo C e O, si dovrà:

1) specificare quali eventi imprevisti hanno determinato l'ulteriore fabbisogno insediativo rispetto a quello già quantificato nello strumento urbanistico vigente per l'arco decennale di previsione dello strumento stesso;

2) comprovare che la dimensione territoriale delle eventuali trasformazioni di aree agricole, naturali o d'interesse culturale, paesaggistico e ambientale è quella ritenuta indispensabile per poter assicurare esclusivamente il conseguimento dei fabbisogni insediativi suddetti;

3) comprovare che in termini funzionali e dimensionali gli ulteriori fabbisogni determinano carichi insediativi compatibili sia con i livelli di servizio delle reti infrastrutturali e con la dotazione di attrezzature collettive, sia con la tutela del paesaggio;

b) per la dimostrazione della preminente saturazione delle aree già destinate alle funzioni insediative di cui alla lettera a) si dovrà attestare che l'estensione o la conformazione fisica delle superfici edificabili comprese nelle vigenti zone omogenee preminentemente residenziali di tipo C e O non consente l'attuazione degli ulteriori fabbisogni insediativi per le funzioni elencate alla lettera a);

c) per la quantificazione degli ulteriori fabbisogni insediativi per le funzioni diverse da quelle prevalentemente residenziali nelle zone di tipo I, L2, M2 e N2, si dovrà:

1) fare riferimento ad aggiornate e documentate domande di nuovi insediamenti supportate da un'analisi da cui si evinca che le attività da svolgere nei nuovi insediamenti proposti non possono trovare collocazione in altre vigenti zone omogenee di livello regionale;

2) specificare quali eventi imprevisti hanno determinato un ulteriore fabbisogno insediativo rispetto a quello già previsto nello strumento urbanistico vigente;

3) comprovare che la dimensione territoriale delle eventuali trasformazioni di aree agricole, naturali o d'interesse culturale, paesaggistico e ambientale è quella ritenuta indispensabile per poter assicurare esclusivamente il conseguimento dei fabbisogni insediativi suddetti;

4) comprovare che in termini funzionali e dimensionali gli ulteriori fabbisogni determinino carichi insediativi compatibili sia con i livelli di servizio delle reti infrastrutturali e con la dotazione di attrezzature collettive, sia con la tutela del paesaggio;

d) per la dimostrazione della preminente saturazione delle aree già destinate alle funzioni insediative di cui alla lettera c) si dovrà attestare che l'estensione e la conformazione fisica delle superfici edificabili comprese nelle vigenti zone omogenee non preminentemente residenziali e non preminentemente produttive non consentono l'attuazione degli ulteriori fabbisogni insediativi per le funzioni elencate alla lettera c);

e) per la dimostrazione della prevalente occupazione degli insediamenti extraresidenziali già edificati sulle aree compatibili con le funzioni insediative di cui alla lettera c) si dovrà attestare che alla data di adozione dello strumento urbanistico l'entità e la disposizione planivolumetrica delle superfici coperte degli insediamenti non occupati presenti sulle vigenti zone omogenee non preminentemente residenziali e non preminentemente produttive non consentono l'insediamento delle nuove funzioni elencate alla lettera c).

3. Le varianti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e), per la dimostrazione della possibilità di individuare nuove zone B prioritariamente all'interno del perimetro delle aree urbanizzate di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 0126/1995, dovranno altresì:

a) assicurare che la nuova previsione avvenga in coerenza con la tipologia della zona omogenea interessata;

b) accertare la concreta possibilità di attuare un effettivo collegamento alle reti tecnologiche

esistenti;

c) assicurare che eventuali edifici possano essere realizzati in posizione retrostante rispetto alla viabilità pubblica esistente, purché la superficie da edificare non difetti delle opere di urbanizzazione cui all'articolo 22, comma 2, della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia);

d) subordinare l'individuazione di nuove zone B al rispetto di una distanza non superiore a 50 metri dal perimetro delle aree urbanizzate previsto nei vigenti strumenti urbanistici.

In riferimento ai contenuti della Variante n. 47 al PRGC di San Giorgio di Nogaro si attesta che:

- La Variante non modifica Obiettivi e Strategie in rappresentazione di Piano Strutturale;
- La Variante modifica aspetti zonizzativi e normativi all'interno delle condizioni, e dei limiti di soglia previsti dagli artt. 3 e 4 della LR 21/2015, in particolare:

a) si modifica unicamente le zone omogenee e le categorie urbanistiche già previste nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali, attraverso l'adattamento, l'ampliamento o la riduzione dei perimetri delle stesse, purché non in conflitto con gli obiettivi e le strategie degli impianti strutturali;

b) si attuano le modalità operative già previste nei vigenti strumenti urbanistici per il trasferimento nell'assetto azzonativo delle funzioni insediative e infrastrutturali indicate soltanto nell'ambito dei piani strutturali;

c) non si modifica la rappresentazione del piano struttura e non si incrementa l'entità dei carichi insediativi.

d) non si modificano zone omogenee A e B0 o altre assimilabili alle zone A definite dal PURG, così come recepite negli strumenti urbanistici comunali nella loro quantificazione complessiva;

e) si prevede l'ampliamento delle zone omogenee di completamento di tipo B definite dal PURG, previste nell'assetto azzonativo dei vigenti strumenti urbanistici, all'interno delle aree urbanizzate così come rappresentate nella planimetria allegata agli strumenti stessi, a fronte di un saldo di consumo di solo negativo per riclassificazione di altre zone B.

Si allega tabella di riepilogo quantitativo delle modifiche apportate a sostegno della descrizione sopra riportata

Quadro delle modifiche Zonizzative

n. modifica (richiesta)	ZTO PRGC vigente	ZTO Variante n.47	Superficie
1z (1)	B3 conv	B3	2.120,00
2z (2)	B3 conv	B3	2.258,00
3z (3)	B3 conv L1	B3 D3	2.715,00 134,00
4z (4)	B2 conv	B2	6.171,00
5z (8)	E5	Verde privato	1.866,00
6z (9)	E5	B/E	915,00
7z (11)	B3	B0	3.225,00
8z (31)	zona B2	zona B2**	4.663,00
		Stralcio aree vincolo idrogeologico	

Quadro delle modifiche Normative

Le modifiche normative hanno interessato in maniera puntuale aspetti diversi dell'articolato, in particolare:

n. modifica (richiesta)	NTA PRGC vigente	NTA Variante n.46	Superficie
1n (31)	art.20.3 zona B2	modifiche art.20.3 zonaB2**	4.663,00
2n (38)	art.52 Aree esondabili	Stralcio parte art.52 Aree esondabili sostituite integralmente dal recepimento norme PAIR con specificazione zone P1	
3n	art.25.3.1 zona E5	Estensione normativa su manufatti per ricovero attrezzi	

Verifica del Carico Insediativo (Carico Urbanistico)

Questa nozione deriva dall'osservazione che ogni insediamento umano è costituito da un elemento c.d. *primario* (abitazioni, uffici, opifici, negozi) e da uno *secondario* di servizio (opere pubbliche in genere, uffici pubblici, parchi, strade, fognature, elettrificazione, servizio idrico, condutture di erogazione del gas) che deve essere proporzionato all'insediamento primario ossia al numero degli abitanti insediati ed alle caratteristiche dell'attività da costoro svolte.

Quindi, il carico *insediativo* è l'effetto che viene prodotto dall'insediamento primario come domanda di strutture ed opere collettive, in dipendenza del numero delle persone insediate su di un determinato territorio. Si tratta di un concetto, non definito dalla vigente legislazione, ma che è in concreto preso in considerazione in vari istituti di diritto urbanistico:

- negli standard urbanistici di cui al D.M. 02/04/1968, n. 1444 che richiedono l'inclusione, nella formazione degli strumenti urbanistici, di dotazioni minime di spazi pubblici per abitante a seconda delle varie zone;
- nella sottoposizione a concessione e, quindi, a contributo sia di urbanizzazione che sul costo di produzione, delle superfici utili degli edifici, in quanto comportino la costituzione di nuovi vani capaci di produrre nuovo insediamento;
- nel parallelo esonero da contributo di quelle opere che non comportano nuovo insediamento, come le opere di urbanizzazione o le opere soggette ad autorizzazione;
- nell'esonero da ogni autorizzazione e perciò da ogni contributo per le opere interne (art. 26, L. 47/1985 e art. 4 comma 7, L. 493/1993) che non comportano la creazione di nuove superfici utili, ferma restando la destinazione dell'immobile
- nell'esonero da sanzioni penali delle opere che non costituiscono nuovo o diverso carico urbanistico (art. 10, L. 47/1985 e art. 4, L. 493/1993).

In ultima analisi il carico insediativo è riconducibile agli abitanti insediabili in base agli indici di zona assumendo degli standard di riferimento in termini di mc/abitante.

Nella realtà di San Giorgio di Nogaro con riferimento alle modifiche effettuate dalla Variante si rileva che:

relativamente alle aree residenziali edificabili il saldo della Variante n.47 al PRGC rimane sostanzialmente inalterato, rispetto al PRGC Vigente, in quanto registra il solo incremento di mq 915 rispetto da Zona E a zona B/E con carattere misto agricolo/residenziale che non concorrono alla modifica della CIRT.M.

Il professionista
arch. Massimo FADEL



Il responsabile del procedimento
arch. Paolo SARTORI

COMUNE DI SAN GIORGIO DI NOGARO***Variante al Piano Regolatore Generale Comunale n. 47*****ASSEVERAZIONI**

Il sottoscritto arch. Massimo FADEL iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Udine al n° 1067, in qualità di tecnico incaricato della redazione della Variante n. 47 al P.R.G.C. di San Giorgio di Nogaro da adottare ai sensi del disposto degli artt. 24 e 63 comma 5 lett. a) della L.R. 5/2007 e artt. 11 e 17 del D.P.Reg. 20/03/2008 n. 86/Pres., secondo le procedure di cui all'art. 8, della L.R. 21/2015 e s.m.i.

ASSEVERA

che ai sensi dell'art. 16 della L.R. 16/2009 e s.m.i. la proposta di variante in oggetto non necessita di parere geologico in quanto già reso in sede di Variante Generale al PRGC (Var. n.44) e si accompagna a specifica Relazione Geologica;

DICHIARA

- che la presente variante non interessa beni immobili vincolati dalla Parte II° del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs 22-1-2004 n° 42;
- che la presente variante non interessa beni paesaggistici di cui alla Parte III° del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs 22-1-2004 n° 42;

il progettista

arch.Massimo FADEL

appc udine
ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
fadel massimo
albo sez. A/a - numero 1067
architetto