Regione Autonoma Friuli – Venezia Giulia
Provincia di Udine

## Comune di Camino al Tagliamento

# Variante n° 43 al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

VARIANTE NORMATIVA N° 43 AL P.R.G.C.

Oggetto: Variante n° 43 al P.R.G.C. vigente

Responsabile del procedimento: **ing. VENDRAME Francesca**

Progettista: **ing. arch. DE MARCHI Marcello**

**Ing. arch. Marcello De Marchi**
Ordine Ingegneri Udine Sezione A/a N. 3335
Ordine Architetti Udine Sezione A/a N. 730

Data: 30 dicembre 2013

COMUNE DI CAMINO AL TAGLIAMENTO
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE ADOTTATA
CON DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE
N. 2 del 20/02/2014
Camino al Tagl.to, li 22/02/2014
L'IMPIEGATO ADDETTO
(Dott.ssa Maria Santarossa)

Progettazione: ing. arch. DE MARCHI Marcello

Indirizzo: viale Venezia n°43
33058 San Giorgio di Nogaro (UD)
Tel./Fax 0431 620031
e-mail: marcello@demarchietitton.it

**Caratteristiche generali della variante:**

Il PRGC del comune di Camino al Tagliamento ha origine a metà degli anni novanta e pertanto, dopo quasi un ventennio, risente della necessità di una serie di aggiustamenti di piccola ma anche grande entità.

La presente variante al vigente Piano Regolatore Generale Comunale riguarda una modifica cartografica inerente un aumento di area fabbricabile di completamento.

La zona interessata non riguarda località vincolate sotto l'aspetto architettonico od ambientale.

Si tratta pertanto di una variante che non riguarda beni e località assoggettate ai vincoli di cui al **Decreto Legislativo** 22 gennaio **2004**, n. **42**. Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Di seguito si riporta la modifica cartografica oggetto di variante sia come impianto strutturale che operativo ulteriormente suddivise in stato di fatto e di progetto.

Una breve relazione descriverà e motiverà le modifiche proposte che nascono da un confronto con l'amministrazione comunale a seguito di una richiesta avanzata dal proprietario sulla quale l'amministrazione comunale concorda in quanto, la nuova area, si appoggia su strada completamente urbanizzata di proprietà comunale e permette di completare l'utilizzo della stessa da ambo i lati senza ulteriori opere di urbanizzazione od oneri per la collettività. CONCORDA

La modifica azzonativa proposta è esterna al "perimetro di massima espansione" individuato dal vigente piano struttura e ne richiede pertanto la modifica che risulta comunque coerente con gli obiettivi, le strategie e le politiche di piano fissate.

**Modifica azzonativa:**

La presente variante, prevede l'individuazione, all'interno del piano operativo, di una nuova are a edificabile di completamento **da classificarsi B1** dell'estensione di circa di circa 2000 $m^2$ per un totale di tre lotti della profondità di circa 22 metri, per edificazione non intensiva in Camino al Tagliamento, via Strada Vecchia e ricadente all'esterno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua tutelati di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Codice dei beni culturali e del paesaggio e sue modifiche ed integrazioni.

L'area resa edificabile è una porzione dei lotti catastali a completamento di edificazione di nuovo impianto denominata "lottizzazione rosa" per la quale sono già state realizzate e cedute le opere di urbanizzazione primaria e gran parte degli edifici.

I lotti, oltre a prospettare sulla viabilità esistente di proprietà dell'amministrazione comunale e derivante da un precedente PRPC oramai sostanzialmente in fase di ultimazione come edificazione ma già ultimato e ceduto per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, ne favorisce lo sviluppo organico e permette di sfruttare a pieno la dorsale derivante dal PRPC che attualmente è sottoutilizzata in quanto, per una parte, aveva previsto l'edificazione da un solo lato.

Tale viabilità è inoltre attestata direttamente sulla viabilità comunale preesistente di via Vecchia e via Viattis costituendo pertanto un miglioramento a livello urbano ed un corretto sfruttamento delle risorse e delle infrastrutture esistenti inserendo organicamente l'area di completamento B1 all'interno del tessuto esistente senza alcun onere par l'amministrazione comunale. Senza onere

Questa previsione porta inoltre dei benefici in termini di controllo del mercato immobiliare in una zona che ha dimostrato una buona vivacità e domanda a fronte di un'offerta limitata; viene così controllata anche la possibile rendita di posizione dei due unici lotti inedificati rimasti, con beneficio per il mercato e l'utenza cittadina in termini di

riduzione del prezzo dei lotti in vendita in quanto aumenta la loro disponibilità senza peraltro comportare costi per la collettività.

Allo stato attuale la lottizzazione citata è sostanzialmente completata sia per quanto riguarda le infrastrutture che l'edificazione. Le opere di urbanizzazione primaria della stessa sono già state cedute all'amministrazione comunale con atto di data 31.01.2013 rep. 834 segretario comunale registrato ad Udine in data 20.02.2013 al n. 7, atti pubblici. Il collaudo delle opere di urbanizzazione è stato emesso dall'ing. Roberto Fabbro in data 13 dicembre 2012.

La presenza delle infrastrutture, già di proprietà comunale e l'edificazione, presente sui lotti limitrofi conferiscono, alla piccola area di cui trattasi, le caratteristiche di "Completamento" del tessuto urbano in quanto attestata sulla viabilità realizzata dal lottizzante tra l'edificato e l'incrocio di via Strada Vecchia come evidenziato dagli allegati alla presente variante.

Proprio la localizzazione della nuova area, che si attesta sulla viabilità di un PRPC quasi completamente ultimato nella sua edificazione, conferiscono alla stessa le caratteristiche di zona di completamento di tipo B1 in assonanza con quanto previsto dal titolo III, capo 1°, art. 33 delle NTA del PURG e dall'art. 5 del DPGR n. 126/Pres in quanto l'intero sistema insediativo omogeneo, costituito dalla zona C, oramai edificata e pertanto avente caratteristiche oramai di zona B, nonché dai lotti edificabili di previsione, rispettano a pieno i criteri richiesti dalle citate normative.

- Quanto al titolo III, capo 1°, art. 33 delle NTA del PURG, l'area di cu trattasi, ha una superficie coperta da fabbricati esistenti, calcolata nell'immediato intorno, di circa il 16% della superficie fondiaria della zona e pertanto risulta classificabile in zona omogenea di completamento di tipo B1.
- Quanto al rispetto dell'art. 5 comma 3 del DPGR n. 126/Pres/95, la zona B1 di nuovo impianto si attesta su area urbanizzata come configurata dal comma 1 del citato articolo essendo rispettate tutte le caratteristiche previste dal punto 2), lettere a), b), c), del citato comma 1, art. 5 del DPGR 126/Pres/95.

VARIANTE

C → B

In merito alla riclassificazione della zona "C", oramai edificata, in zona B, la stessa sarà operata in tempi brevi nel corso di una variante di ricognizione dei vincoli già in lavorazione.

Con l'occasione viene anche inserita la viabilità realizzata dal privato in attuazione del piano particolareggiato e già ceduta all'ente pubblico.

Non vi sono modifiche normative ma solo cartografiche; infatti, pur inserendo di fatto una zona di completamento a stretto contatto con una zona di lottizzazione, le normative delle zone sono sostanzialmente uguali. Sono uguali distanze, altezze, numero dei piani e destinazioni d'uso mentre il parametro di superficie fondiaria coperta é 40% per la zona B1 a fronte di 39,96% della lottizzazione e l'indice di edificabilità fondiario é di $m^3/m^2$ 1,20 per la zona B1 a fronte di una previsione di $m^3/m^2$ 1,07 della lottizzazione. Uniformità è prevista anche per la tipologia ed i materiali. Le due norme pertanto sono completamente compatibili e non creano fratture nello **skyline** dell'edificato.

Non necessitano modifiche alla dotazione di aree di servizio in quanto le esistenti sono sovradimensionate rispetto alla capacità insediativa di progetto; l'aumento dell'insediabilità teorica è inoltre irrilevante in quanto a fronte di una possibile volumetria massima insediabile pari a $m^3$ 2.000 e considerando in assonanza con quanto determinato con analisi diretta in sede di revisione effettuata con variante n. 25 un utilizzo procapite di 200 $m^3/m^2$ per ogni abitante otteniamo un aumento dell'utenza di circa 10 persone che non rileva rispetto alle previsioni esistenti di PRGC e non crea effetti negativi nei confronti degli standard.

La variante non crea inoltre disparità con gli insediamenti di PRPC in i permessi a costruire rilasciati all'interno del PRPC non sono stati assoggettati ad oneri di urbanizzazione primaria in quanto già a carico dei lottizzanti mentre le costruzioni che verranno erette sui lotti classificati B1 di cui alla presente variante saranno assoggettati

alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria da corrispondere all'amministrazione pubblica.

Il piano struttura ha necessità di adeguamento della perimetrazione di massima espansione che viene conseguentemente adeguata alle modifiche introdotte dalla variante; il lieve adeguamento che del piano struttura non comporta alcune modifica ad obiettivi e strategie nonché alle politiche di piano che rimangono invariate.

Di seguito si riportano alcune foto dei luoghi, gli estratti cartografici di Piano Struttura e piano Operativo sia allo stato attuale che allo stato modificato dalla presente variante con le relative legende.

**Estratto Fotografico dei Luoghi**

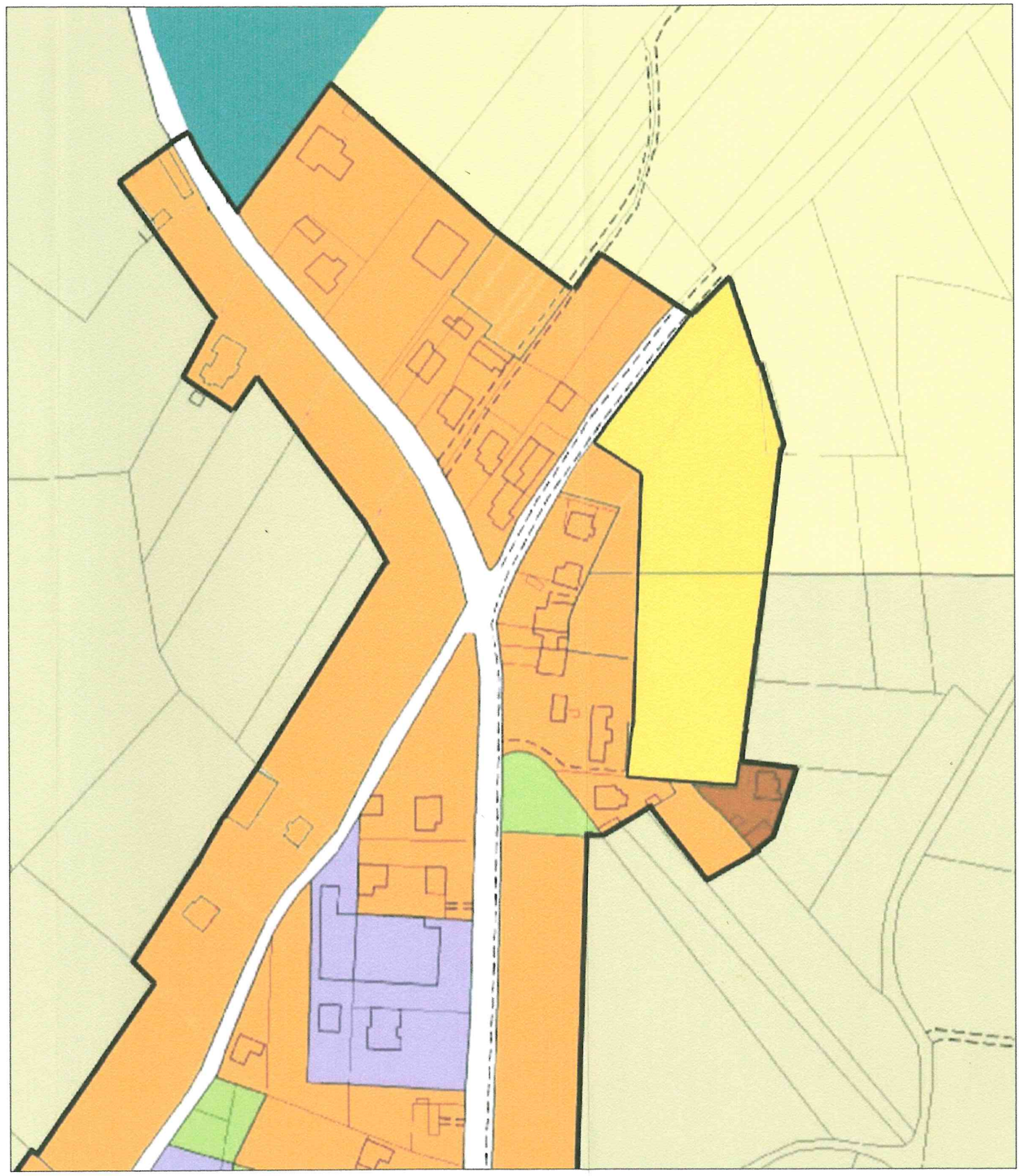
Via Friuli
Via Strada Vecchia
Via Viatis
Via San Vidotto
bing
© 2014 Microsoft Corporation © 2013 Nokia

**Estratto Piano Struttura Vigente**

# ESTRATTO PIANO STRUTTURA IN VIGORE - Variante n° 25

Scala 1:2000

## Camino al Tagliamento



### LEGENDA

AMBITI DI INTERESSE AMBIENTALE

- A.R.I.A. del Tagliamento
- Aree di sponda dei corsi d'acqua
- Area del vincolo Villa Mainardi
- Aree boscate
- Olle di risorgiva

AMBITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

- A4 Aree di interesse archeologico

AMBITI DEI SISTEMI INSEDIATIVI

- Aree di interesse storico-architettonico
- Insediamento storico
- Aree di completamento
- Aree di espansione spontanea
- Aree di espansione condizionata
- Perimetro di massima espansione
- Aree di verde privato
- Aree per ricettività e ristorazione
- Area per il commercio
- Aree dei servizi di interesse collettivo
- Area residenziale-direzionale

AMBITI DEL SISTEMA PRODUTTIVO

- Aree degli insediamenti esistenti
- Area produttiva di nuovo insediamento
- Area della discarica inerti

AMBITI DEL SISTEMA AGRICOLO

- Aree di interesse agricolo-paesaggistico
- Aree di interesse agricolo

AMBITO PER L'ESERCIZIO DEL GOLF E LA FRUIZIONE TURISTICA COMPATIBILE

- Aree per l'esercizio del golf e la fruizione turistica compatibile

ALTRE ZONE

- Zona militare

VIABILITA'

- Viabilità comunale di progetto

# Estratto Piano Struttura di Variante

# ESTRATTO PIANO STRUTTURA IN VARIANTE

Scala 1:2000

## LEGENDA

AMBITI DI INTERESSE AMBIENTALE

- A.R.I.A. del Tagliamento
- Aree di sponda dei corsi d'acqua
- Area del vincolo Villa Mainardi
- Aree boscate
- Olle di risorgiva

AMBITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

- A4 Aree di interesse archeologico

AMBITI DEI SISTEMI INSEDIATIVI

- Aree di interesse storico-architettonico
- Insediamento storico
- Aree di completamento
- Aree di espansione spontanea
- Aree di espansione condizionata
- Perimetro di massima espansione
- Aree di verde privato
- Aree per ricettività e ristorazione
- Area per il commercio
- Aree dei servizi di interesse collettivo
- Area residenziale-direzionale

AMBITI DEL SISTEMA PRODUTTIVO

- Aree degli insediamenti esistenti
- Area produttiva di nuovo insediamento
- Area della discarica inerti

AMBITI DEL SISTEMA AGRICOLO

- Aree di interesse agricolo-paesaggistico
- Aree di interesse agricolo

AMBITO PER L'ESERCIZIO DEL GOLF E LA FRUIZIONE TURISTICA COMPATIBILE

- Aree per l'esercizio del golf e la fruizione turistica compatibile

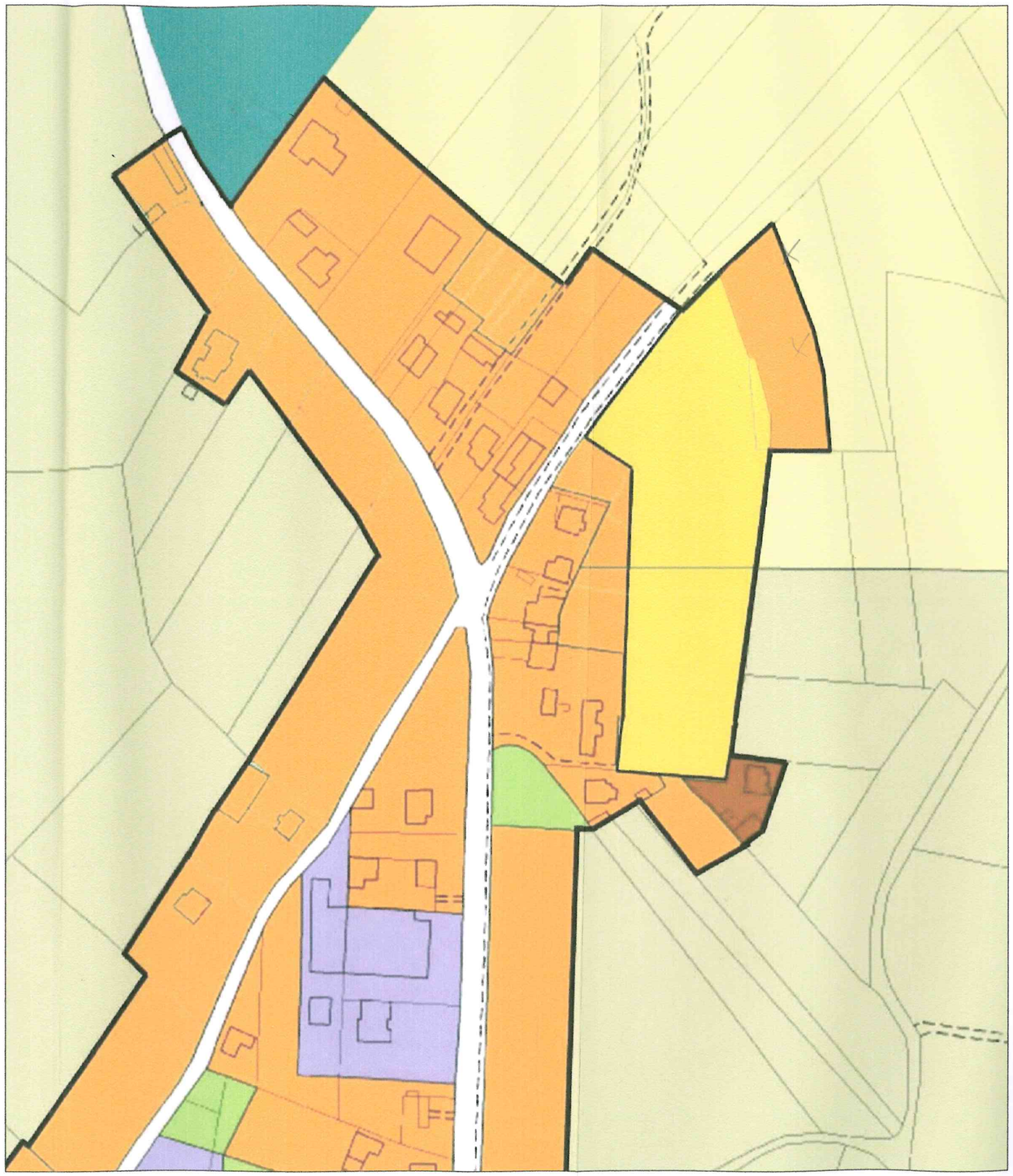
ALTRE ZONE

- Zona militare

VIABILITA'

- Viabilità comunale di progetto

# Camino al Tagliamento



**Estratto Piano Operativo Vigente**

**Stato di fatto**

# ESTRATTO PIANO OPERATIVO
# IN VIGORE - Variante n°30

Scala 1:2000

## LEGENDA

Limite comunale

*ZONE RESIDENZIALI*

- Sottozona Aa
- Aa1 — Sottozona Aa1
- Sottozona Ab
- Sottozona Ac
- Sottozona B0
- Ambito di intervento n.1
- Interventi di nuova edificazione
- Sottozona BO1
- Zona B1
- B1a — Sottozona B1a
- Area di pertinenza inedificabile
- Zona B2
- Zona BL1
- Zona C
- Ambito del Molino

*ZONE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI*

- Zona D3
- D3/a/b/c/d — Sottozone D3/a/b/c/d

*ZONE AGRICOLE*

- Zona E4
- E4/a/b/c — Sottozona E4a - b - c
- Zona E6

*PARCO DEL TAGLIAMENTO*

- Sottozona E4-1
- Sottozona E4-2
- Sottozona E4-3
- Sottozona E4-4

*ZONE MISTE COMMERCIALI - ARTIGIANALI*

- Zona H2-D2
- Zona H3a

*SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE*

- n — Sottozona S1
- n (P) — Sottozona S1
- n — Sottozona S2
- Sottozona S3

*ALTRE ZONE*

- Area distributore carburanti
- Zona Q zone militari
- Zona V verde privato
- An — Aree archeologiche

*LIMITI E AREE DI RISPETTO*

- Limite di rispetto della viabilità
- Area di rispetto dei corsi d'acqua
- Limite di rispetto cimiteriale
- Limite di rispetto del radiofaro
- Limite di rispetto del depuratore
- Vincolo di rispetto Villa Mainardi

## Camino al Tagliamento

**Estratto Piano Operativo Vigente**

**Stato di progetto**

# ESTRATTO PIANO OPERATIVO IN VARIANTE

Scala 1:2000

## LEGENDA

Limite comunale

*ZONE RESIDENZIALI*

- Sottozona Aa
- Aa1 — Sottozona Aa1
- Sottozona Ab
- Sottozona Ac
- Sottozona B0
- Ambito di intervento n.1
- Interventi di nuova edificazione
- Sottozona BO1
- Zona B1
- B1a — Sottozona B1a
- Area di pertinenza inedificabile
- Zona B2
- Zona BL1
- Zona C
- Ambito del Molino

*ZONE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI*

- Zona D3
- D3/a/b/c/d — Sottozone D3/a/b/c/d

*ZONE AGRICOLE*

- Zona E4
- E4/a/b/c — Sottozona E4a - b - c
- Zona E6

*PARCO DEL TAGLIAMENTO*

- Sottozona E4-1
- Sottozona E4-2
- Sottozona E4-3
- Sottozona E4-4

*ZONE MISTE COMMERCIALI - ARTIGIANALI*

- Zona H2-D2
- Zona H3a

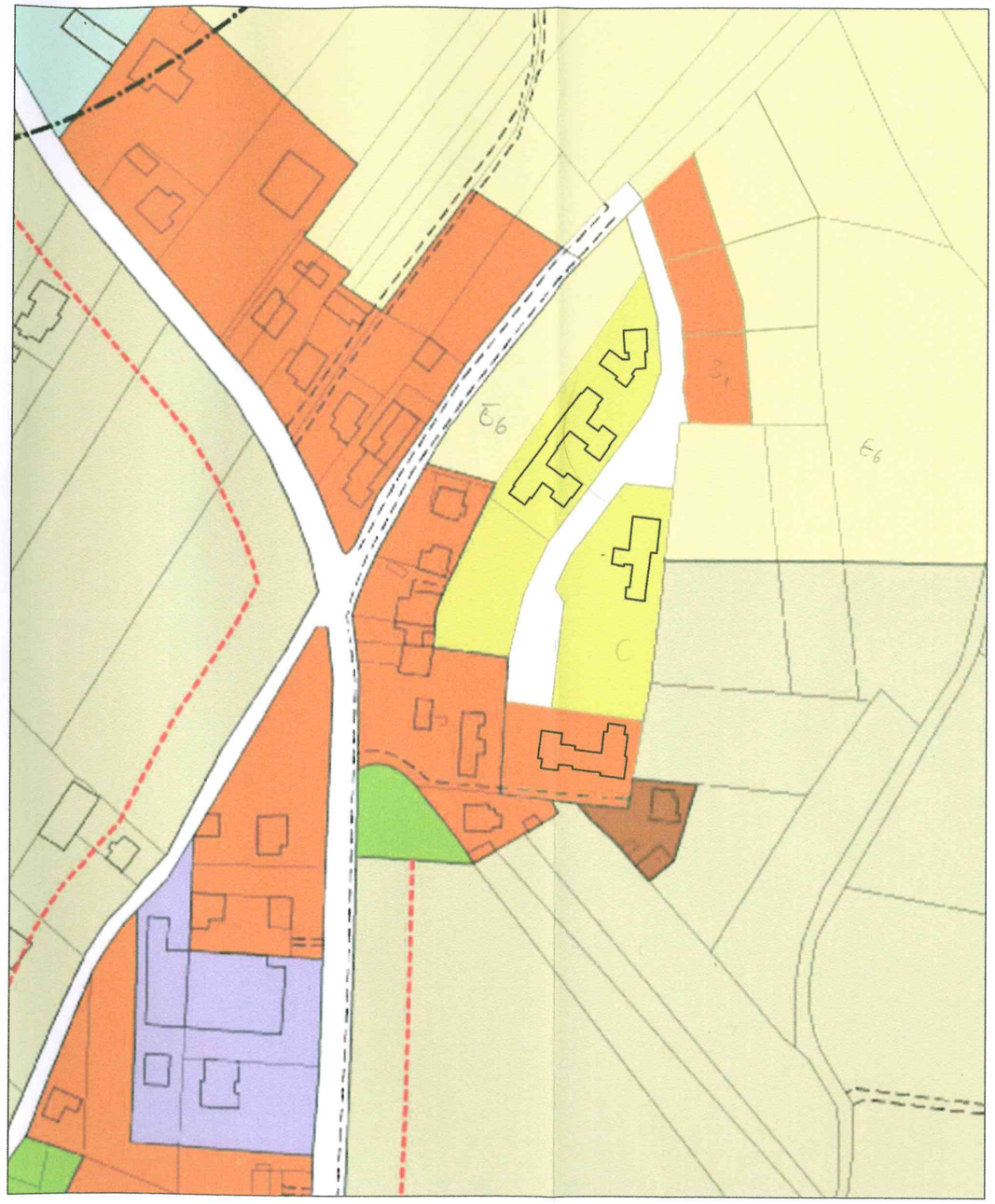
*SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE*

- n — Sottozona S1
- n P — Sottozona S1
- n — Sottozona S2
- Sottozona S3

*ALTRE ZONE*

- Area distributore carburanti
- Zona Q zone militari
- Zona V verde privato
- An — Aree archeologiche

*LIMITI E AREE DI RISPETTO*

- Limite di rispetto della viabilità
- Area di rispetto dei corsi d'acqua
- Limite di rispetto cimiteriale
- Limite di rispetto del radiofaro
- Limite di rispetto del depuratore
- Vincolo di rispetto Villa Mainardi

## Camino al Tagliamento