

Comune di Pesian di Prato

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

≡ **ARCHIUR Srl** UDINE



(CHIARCOSSO)

- A) RELAZIONE.**
- B) DEFINIZIONE DELLE MODIFICHE.**
- C) CARTE DI ANALISI.**
- D) PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.**

INDICE

A) RELAZIONE.

A 1) PREMESSA	4
---------------------	---

A 2) STATO DI FATTO GENERALE.

A 2.1) IL TERRITORIO	5
A 2.2) LE ATTIVITÀ ECONOMICHE E SERVIZI NEL COMUNE	7
A 2.3) IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	8

A 3) VARIANTE.

A 3.1) CENNI SULL'AZIENDA	10
A 3.2) AREA E CONTESTO DI VARIANTE	11
A 3.3) INQUADRAMENTO DELL'AREA DI VARIANTE NEL PRGC VIGENTE	13
A 3.4) MOTIVAZIONI	14
A 3.5) PREVISIONI	16
A 3.6) INCIDENZA SULLA CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA	18
A 3.7) STANDARDS URBANISTICI	19

A 4) DATI QUANTITATIVI	20
------------------------------	----

A 5) RAPPORTI.

A 5.1) RAPPORTI CON STRATEGIA DI PIANO	21
A 5.2) RAPPORTI CON OBIETTIVI E STRATEGIE DI PRGC	22
A 5.3) RAPPORTI CON LA LEGGE REGIONALE 6/2019	23
A 5.3.1) GENERALITÀ	23
A 5.3.2) CONDIZIONI	25
A 5.4) RAPPORTI CON LA DISCIPLINA REGIONALE DI SETTORE	30
A 5.5) RAPPORTI CON PIANI E NORME SOVRAORDINATE	32

B) DEFINIZIONE DELLE MODIFICHE.

B 1) ZONIZZAZIONE	33
B 2) STRATEGIA DI PIANO	34
B 3) NORME DI ATTUAZIONE	35

C) CARTE DI ANALISI.

C 1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE	39
C 2) INQUADRAMENTO AREALE	40
C 3) FOTOGRAFIA ZENITALE	41
C 4) FOTOGRAFIE DA TERRA	42
C 4.1) CONI VISIVI	43
C 4.2) FOTOGRAFIE	44
C 5) AREE DESTINATE A FUNZIONI EXTRARESIDENZIALI. VOLUMI EXTRARESIDENZIALI EDIFICATI	45

D) PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.

D 1)	PRGC VIGENTE	47
D 1.1)	ZONIZZAZIONE	48
D 1.1.1)	LEGENDA	49
D 1.1.2)	GRAFICI	50
D 1.1.2.1)	2) GENERALE EST	51
D 1.1.2.2)	3) PASIAN	52
D 1.2)	STRATEGIA DI PIANO	53
D 1.2.1)	LEGENDA	54
D 1.2.2)	GRAFICO	55
D 2)	PRGC VARIANTE	56
D 2.1)	ZONIZZAZIONE	57
D 2.1.1)	LEGENDA	58
D 2.1.2)	GRAFICI	59
D 2.1.2.1)	2) GENERALE EST	60
D 2.1.2.2)	3) PASIAN	61
D 2.2)	STRATEGIA DI PIANO	62
D 2.2.1)	LEGENDA	63
D 2.2.2)	GRAFICO	64

A) RELAZIONE

A 1) PREMESSA.

Pasian di Prato è comune il cui piano regolatore generale è adeguato:

- a) al piano urbanistico regionale generale (PURG) (decreto regionale **826/1978**);
- b) alla seconda legge urbanistica regionale (legge regionale **52/1991**);
- c) agli standards urbanistici regionali (decreto regionale **126/1995**);
- d) al codice regionale dell'edilizia (legge regionale **19/2009**).

Il piano come vigente è originato dalla variante **8**, entrata in vigore nell'anno **1999**.

Il piano è stato poi modificato con **varianti diverse**.

Particolarmente rilevano la **33**, di assestamento generale, e le **43** e **45**, di **revisione** dei **vincoli** espropriativi e procedurali.

Ugualmente rilevante è la variante **56**, avente avuto ad oggetto un'ulteriore **revisione** dei **vincoli** espropriativi e procedurali decaduti, il **ridisegno** della zonizzazione su mappe catastali aggiornate e modifiche **varie**.

La variante **56** è stata approvata nell'anno **2018**.

La variante qui presentata ha per oggetto la riclassificazione in zona **commerciale** di una zona in parte maggiore direzionale e in parte minore residenziale, a **Pasian** capoluogo.

La variante in oggetto esplica effetti solo per le parti da essa **dichiaratamente** modificate.

Per il resto valgono il piano regolatore generale comunale **vigente** e le varianti eventualmente **adottate**.

A 2) STATO DI FATTO GENERALE.

A 2.1) IL TERRITORIO.

Pasian di Prato è comune dell'**alta pianura** friulana.

Confina, partendo da nord, in senso orario, con i comuni di Martignacco, Udine, Campoformido, Basiliano.

La **superficie** comunale è di ettari **1.530**.

Il suolo è generalmente **pianeggiante**, salvo che lo spazio del torrente Cormòr, inciso da questo.

L'**altitudine** sul livello del mare è da metri **124** a metri **84**, a scendere da nord verso sud.

La popolazione è di abitanti **9.412** al 31 12 2018, in aumento di **49** unità rispetto all'anno precedente.

Gli insediamenti consistono in **tre centri abitati**: **Pasian** capoluogo, **Passons** e **Colloredo**, e un nucleo, **Bonavilla**.

Gli **insediamenti** restano relativamente **compatti**, con presenza di frange molto limitata.

Elementi tipici sono fondamentalmente un **nucleo storico**, a edificazione **continua**, con spazi di pertinenza liberi, e un'edilizia circostante relativamente recente **puntiforme**, di casa singola, plurifamiliare o a schiera, con spazi interclusi liberi più rari e stretti verso il nucleo storico e più diffusi e ampi verso l'esterno.

La **viabilità** principale interessante il Comune è:

a) l'**autostrada A 23** (Palmanova - Tarvisio) a est, marginale;

b) la strada **statale 13** (Pontebbana), a sud, a cui è laterale l'area oggetto di variante.

Con strada **statale 13** (Pontebbana) si intendono anche le complanari autostradali;

c) la strada **regionale 464** (di Spilimbergo), a nord;

d) le strade **provinciali 52** (di Sedegliano), **60** (di Flaibano) e **99** (di Basiliano), al centro.

Il comune è poi interessato nella parte **sud** dal passaggio della **ferrovia** Udine - Venezia.

Nel comune sono presenti diverse attività **produttive**, **artigianali** e **commerciali**, prima interne o contigue ai **centri abitati**, preminentemente laterali alle strade **statale 13** (Pontebbana) e **regionale 464** (di Spilimbergo), poi in una **zona specializzata**, lungo la strada **provinciale 52** (di Sedegliano), tra Pasian capoluogo e Colloredo.

Nel comune sono presenti **corsi d'acqua**, sia naturali che artificiali.

Questi sono il torrente **Cormòr**, il torrente **Lavia**, il canale di **Passons**, il canale di **Martignacco**.

Nel comune vi sono poi **prati stabili naturali**, sparsi, ma rilevanti presso **Bonavilla** e presso il torrente **Lavia**.

Circostanti al **comune** di Pasian di Prato sono rilevanti:

- a) a **nord**: la **fiera** di **Udine**, un **complesso commerciale** (Città Fiera), il più grande della regione, il **parco** del **Cormòr**, il **palasport** Carnera e lo **stadio** Friuli;
- b) a **nord-est**: **centri scolastici** medi superiori, l'**università**, l'**ospedale**;
- c) a **sud-ovest**: la zona **industriale udinese**, la zona **annonaria udinese**, zone **produttive** diverse, e un **centro sportivo** (ex Sporting Primavera) oggetto recente di recupero e riuso.

Circostanza di interesse è la **contiguità** alla città di **Udine**, per i servizi offerti e lo sviluppo residenziale indotto.

Importante per i fenomeni indotti e la possibile evoluzione del territorio è a Pasian capoluogo (Santa Caterina) è il passaggio della strada **statale 13** (Pontebbana), comportante **insediamenti** e **traffico**, ma anche elevata **visibilità** e **accessibilità**.

A 2.2) LE ATTIVITÀ ECONOMICHE E SERVIZI NEL COMUNE.

Le **unità locali** economiche, comprese le agricole, all'anno **2011** occupano circa **2.250** addetti.

Il numero equivale a circa il **24%** della popolazione residente, di cui è occupata circa il **40 - 42%**, quasi il doppio.

Le unità locali operano, in ordine decrescente di addetti:

- a) nei servizi** (addetti **1.046**);
- b) nell'industria** (**681**);
- c) nel commercio** (**433**);
- d) nell'agricoltura** (**90**).

I **servizi** sono **pubblici** e **privati**.

Quelli **pubblici** sono nelle categorie di trasporto, culto, vita associativa e cultura, istruzione, assistenza e sanità, verde, sport e spettacoli, servizi tecnologici.

Tra **più importanti** vi sono **uffici** amministrativi, **auditorium**, opere per **istruzione**, opere per **sport**, particolarmente a **Pasian** capoluogo.

Quelli **privati** o assimilabili sono albergo, banche, poste, farmacie, studi professionali, servizi alle imprese, alla casa e alla persona.

Tra i rami di attività **industriali** e **artigianali** è preminente per numero di addetti quello delle **costruzioni**.

Le attività **commerciali** al **2019** sono varie, nei centri abitati e esterne.

Quanto a **tipi di struttura**:

- a) non** vi sono esercizi di **grande struttura** (di superficie di vendita superiore a m² **1.500**);
- b) vi sono 6** esercizi di **media struttura** (di superficie di vendita da m² **250** a m² **1.500**): **3** nel settore **alimentare**, **3** nel settore **non alimentare**.

Gli esercizi maggiori sono presso la strada **statale 13** (Pontebbana), presso la strada **regionale 464** (di Spilimbergo) e presso le strade **provinciali 52** (di Sedegliano) e **99** (di Basiliano).

Nei **centri abitati** sono diversi gli esercizi di **somministrazione** di alimenti e bevande.

Le aziende agricole all'anno **2010** sono **132**, il **30%** in meno rispetto all'anno **2000**.

Le **colture** sono preminentemente **seminative**.

L'**allevamento** zootecnico all'anno **2010** è minimo (capi **40** bovini e **45** suini).

Circostanza da osservarsi, tra le altre, è la **vocazione residenziale** del comune, e la relativa **limitata** presenza di esercizi **commerciali** di **media struttura** in relazione alla popolazione **residente** e al potenziale dato dal traffico di **attraversamento**.

A 2.3) IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE.

Il **piano** regolatore **generale** comunale (PRGC) di Pasion di Prato è adeguato:

- a) al piano urbanistico regionale generale (PURG) (decreto regionale **826/1978**);
- b) alla seconda legge urbanistica regionale (legge regionale **52/1991**);
- c) agli standards urbanistici regionali (decreto regionale **126/1995**);
- d) al codice regionale dell'edilizia (legge regionale **19/2009**).

Il PRGC vigente:

- a) classifica zona **A** i **nuclei storici** di Pasion (compresa Santa Caterina), di Passons, di Colloredo e Bonavilla;
- b) classifica zona **B** (di **completamento**) gran parte del restante **edificato esistente**;
- c) individua alcune zone **C** (di **espansione**), a Pasion, a Passons e a Colloredo;
- d) individua una zona **D2H2** (industriale e commerciale, **prevista** o **in corso**), (di Sedegliano), tra Pasion capoluogo e Colloredo, presso la strada **provinciale 52** (di Sedegliano);
- e) riconosce con zona **D3H3**, e **D3** le maggiori attività **industriali** e **artigianali** o **commerciali** sparse esistenti;
- f) classifica generalmente con zona **agricola** il restante territorio extraurbano: zona **E4** (di interesse **agricolo-paesaggistico**), zona **E4 C** (di interesse agricolo-paesaggistico, del **Cormòr**), zona **E6 R** (di **interesse agricolo**, di **rispetto**) e zona **E6** (di **interesse agricolo**);
- g) individua una zona **H2** (commerciale, **prevista**), verso la strada **provinciale 60** (di Flaibano) contigua alla zona **D2H2** tra Pasion e Colloredo. Questa non è ancora dotata di piano attuativo;
- h) classifica zona **I** (**direzionale**) generalmente insediamenti produttivi da **riconvertire**, relativamente limitati, in centro abitato a Pasion capoluogo, presso la strada **statale 13** (Pontebbana), in località Santa Caterina, e uno a Passons, lungo la strada **regionale 464** (di Spilimbergo);
- i) individua zone **R** (**ricettive**), rispettivamente **R1** (**alberghiera**) (a Passons) ed **R2** (**complementare**) (tra Passons e Pasion capoluogo);
- l) riconosce o prevede zone **S** (per **servizi** ed **attrezzature collettive**);
- m) riconosce con **zona militare** aree a sud del territorio comunale, presso la base militare aeronautica di Campoformido;
- n) individua alcune (poche) zone **T** (di **parcheggio privato**), nei centri abitati;
- o) individua zone **V** (di **verde privato**), nei centri abitati;
- p) individua **viabilità**.
Tra queste spicca il **sottopasso** della strada **statale 13** (Pontebbana) alla **ferrovia** Udine - Venezia, realizzato recentemente mediante rotatoria.

Sono poi rilevanti previsioni o riconoscimento di:

- a) **percorsi ciclabili**;
- b) **ferrovia**;
- c) **parco comunale**, presso prati del Lavia e del Beato Bertrando;

- d) **area di sistemazione idrogeologica**, presso il torrente Lavia;
- e) **area fluviale**, presso il torrente Lavia;
- f) **aree esondabili**, del torrente Cormòr e del torrente Lavia;
- g) **aree di terrazzo**;
- h) **biotopo naturale**, presso prati stabili.

I **vincoli espropriativi** e **procedurali** sono stati revisionati nel **2018**, mediante la variante **56**.

Il piano regolatore generale comunale è dotato tra l'altro di:

a) strategia di piano.

La strategia di piano è una rappresentazione **schematica** e di **massima** degli elementi strutturali del territorio **esistenti** o **previsti**;

b) obiettivi, strategie, limiti di flessibilità.

L'**efficacia** dei limiti di **flessibilità** è generalmente **venuta meno** per effetto della legge regionale **21/2015**, articolo **25**, comma **2**.

A 3) VARIANTE.

A 3.1) CENNI SULL'AZIENDA.

Edilizia Chiarcosso Srl è azienda operante prevalentemente in **edilizia** e **trasporto**, avente più unità locali, in comuni diversi.

Per quanto attiene alla variante qui presentata rileva che, nell'area che ne è oggetto, Edilizia Chiarcosso Srl è attiva in **commercio** e **trasporto** di materiale per l'**edilizia**.

Il **ciclo operativo** è acquisto, stoccaggio e rivendita.

Caratteristica distintiva dell'attività è l'**associazione** tra attività di **commercio** e attività di **trasporto**.

L'attività di commercio comporta il **deposito** anche all'**aperto** di ingenti quantità di **manufatti** e **materiali**, mentre l'attività di **trasporto** comporta il **transito**, l'entrata e la sosta di mezzi **pesanti**.

Il flusso di autoveicoli in un giorno **medio** ha raggiunto:

- a) **autovetture** in **entrata**: 50 - 70;
- b) **autovetture** in **uscite**: 50 - 70;
- c) **furgoni** in **entrata**: 50;
- d) **furgoni** in **uscita**: 50;
- e) **autocarri** o autotreni e simili in **entrata**: 10 - 15;
- f) **autocarri** o autotreni e simili in **uscita**: 10 - 15.

I consumi energetici sono **elettricità**, prelevata dalla **rete pubblica**.

Il consumo di **acqua** è limitato a usi assimilabili ai **domestici**.

Analogamente all'elettricità l'**acqua** è prelevata dalla rete **idrica pubblica** e scaricata nella rete di **fognatura pubblica**.

I principali **effetti ambientali** derivanti dall'attività sono:

- a) produzione di **rifiuti** costituiti generalmente da imballaggi (carta, cartone, legname e secco residuo), smaltiti mediante un servizio esterno;
- b) immissioni in **atmosfera** da autocarri e autotreni in riscaldamento e in movimento;
- c) **rumore** da autocarri e autotreni in riscaldamento e in movimento e da **carico** e **scarico** dei materiali.

L'attività ha avuto nell'ultimo decennio un **calo**, legato all'andamento generale dell'attività **edilizia**.

Tuttavia Edilizia Chiarcosso Srl potrebbe riprendere **maggior quota**, essendo divenuta socia di un rilevante **gruppo di acquisto**.

A 3.2) AREA E CONTESTO DI VARIANTE.

La **variante** qui presentata ha per **oggetto** l'area dell'insediamento di Edilizia Chiarcosso Srl.

La **descrizione** che segue ha **riscontro** nelle carte di analisi di cui ai paragrafi **C 1), C 2), C 3) e C 4)**.

L'area è a **Pasian di Prato** capoluogo, in centro abitato, a **sud**, lungo la strada **statale 13** (Pontebbana).

L'area e il contesto in generale sono **pianeggianti**.

L'accesso principale è diretto dalla strada **statale 13** (Pontebbana), mediante un punto con svolta a sinistra in arrivo da sud ovest (da Codroipo).

Un altro accesso, secondario, è da via Vespucci, a est.

La forma dell'area è **irregolare**, avvicinandosi a un rettangolo posto in direzione nord ovest - sud est, con il lato sud est attestato lungo la strada **statale 13** (Pontebbana) e l'angolo nord est scalato.

Nell'area insistono due edifici: un **capannone** di circa m² **830**, nella parte nord ovest, e un **ufficio/abitazione** di circa m² **180**, nella parte sud ovest.

L'area è in gran parte pavimentata e occupata da depositi di manufatti e materiali per l'edilizia di vario genere, a cielo **aperto**.

L'area oggetto di variante confina:

a) a nord ovest con **residenze** multiple e singole;

b) a nord est con **residenze**, una multipla e una singola, e una **viabilità locale** (via Vespucci);

Oltre questa viabilità vi sono un **distributore** di carburante e altre **residenze** multiple;

c) a sud est con la strada **statale 13** (Pontebbana);

d) a sud ovest con residenze singole.

Oltre queste corre una **viabilità** locale (via Basaldella).

Via Basaldella ha il tratto iniziale a doppio senso di marcia, e il resto a senso unico verso nord.

L'**immissione** da via Basaldella sulla strada **statale 13** (Pontebbana) è solo con svolta a **destra**.

L'area è inserita in un contesto più generale in cui prevalgono a **nord** residenze, a **est** e a **ovest** altre residenze e attività **commerciali**, generalmente attestate sulla strada **statale 13** (Pontebbana).

La superficie complessiva è di circa m² **7.734**.

L'area è servita da infrastrutture necessarie per gli insediamenti, ed in particolare di **acquedotto**, **fognatura**, **gas**, **energia elettrica**, **fibra** per comunicazioni elettroniche e **illuminazione** pubblica.

L'area **non** è **gravata** né da vincolo **culturale** di cui al decreto legislativo **42/2004**, parte **seconda**, né da vincolo **paesaggistico** di cui al decreto legislativo **42/2004**, parte **terza**.

A 3.3) INQUADRAMENTO DELL'AREA DI VARIANTE NEL PRGC VIGENTE.

Il **piano** regolatore **generale** comunale **vigente**, nella zonizzazione:

- a) classifica l'area oggetto di variante:
- 1) la maggior parte: zona **I** (direzionale);
 - 2) la parte da sud, dove insiste il corpo uffici e abitazione: zona **B3** (di completamento, estensiva)
 - 3) **viabilità prevista** una fasciolina a sud ovest, lungo la strada **statale 13** (Pontebbana).
Questa previsione è in ragione della possibilità di allargamento della sede stradale presso la diramazione dalla strada **statale 13** (Pontebbana) di via Basaldella;
- b) classifica zona **B3** (di completamento, estensiva) aree a est, a nord e a ovest.
Una di queste è contornata da perimetro di piano regolatore particolareggiato previgente;
- c) individua zona **S** (di parcheggio) un'area all'interno del perimetro di piano particolareggiato previgente di cui alla lettera **b**);
- d) classifica zona **B2** (di completamento, intensiva) aree ad est dell'insediamento, ove esistono residenze multiple;
- e) classifica zona **B1** (di completamento, di edilizia tradizionale) un'area edificata a sud;
- f) individua lungo il lato nord ovest della strada statale **13** (Pontebbana) una fascia di **viabilità prevista**, in ragione della possibilità di allargamento della sede stradale presso la diramazione dalla strada **statale 13** (Pontebbana) di via Basaldella;
- g) classifica zona di **viabilità** l'area del distributore di carburante, a est;
- h) classifica zona **I** (direzionale) un'area a sud ovest, oltre via Basaldella;
- i) classifica zona **CP** (di espansione prevista) un'area a sud e sud est di forma allungata in direzione sud ovest – nord est.
All'interno di questa, lungo il lato sud della stessa, il piano regolatore generale comunale individua una fascia di **verde privato**, per rispetto della ferrovia esistente a sud;
- l) classifica **ferrovia** una fascia oltre la strada **statale 13** (Pontebbana), corrente in direzione nord est – sud ovest, corrispondente all'area dei binari ferroviari;
- m) classifica zona **E6 R** (di interesse agricolo, di rispetto) altre aree a sud, oltre la strada **statale 13** (Pontebbana).

Nella carta della **strategia** di **piano** il piano regolatore generale comunale vigente classifica l'area oggetto di variante zona di **insediamento direzionale**.

La descrizione che precede ha riscontro nelle carte di cui al paragrafo **D 1**).

A 3.4) MOTIVAZIONI.

Nel comune di **Pasian di Prato** gli esercizi di vendita di generi alimentari sono **3**.

Uno è di **vicinato** (superficie di vendita inferiore ai m² **250**), a Pasian capoluogo.

Gli altri **due** sono esercizi di **media struttura** (superficie di vendita tra i **400** e i **1.500** m²): uno a **Pasian** capoluogo, lungo la strada **statale 13** (Pontebbana), e uno a **Passons**, lungo la strada **regionale 464** (di Spilimbergo).

Vista la dimensione demografica, di **9.412** abitanti al 31 12 2018, e visto il **ruolo** del comune nel contesto territoriale, di sistema insediativo di **supporto regionale**, il commercio presenta un certo **potenziale** di sviluppo, anche o soprattutto come servizio alla **popolazione** e agli utenti delle **strade principali**.

A fronte di ciò la variante qui proposta si pone l'obiettivo di **permettere** un insediamento **commerciale di media struttura**, di superficie di vendita superiore a m² **400** e fino a un **massimo** di m² **1.500**.

Il tema può essere inquadrato nel più ampio **sistema economico**.

L'**economia** regionale risente come gran parte del Paese di un periodo di crisi lunga diversi anni e non ancora superata.

Nonostante questo, vi sono segnali che il settore di vendita di generi **alimentari** abbia il mercato in **espansione**.

Secondo **ISMEA**, Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare, nel corso del **2017** la **spesa** delle famiglie per i prodotti **alimentari** ha registrato un **incremento** del **3,2%** rispetto al **2016**.

La timida ripresa annunciata all'inizio dell'anno **2017** ha poi preso corpo e ha trovato particolare **slancio** nella fase **finale**, tanto che il recupero della spesa, che nei primi **9** mesi era pari all'**1,3%**, secondo i dati del **quarto trimestre** diventa più del doppio (**+3,2%**).

Secondo gli ultimi dati ISMEA - NIELSEN (quest'ultima azienda globale di misurazione e analisi dati che fornisce la più completa e affidabile visione al mondo sui consumatori e sui mercati), i consumatori **italiani** nel periodo da gennaio a dicembre **2017** hanno speso circa il **3%** in **più** per l'acquisto di beni **alimentari**, e il **4,6%** in **più** per le **bevande** (alcoliche ed analcoliche).

Giova qui ricordare i **motivi** per cui l'area è in gran parte classificata dal piano regolatore generale comunale **vigente** zona **I** (direzionale).

Le zone **I** (direzionali) sono state inserite nel piano regolatore generale comunale in sede di variante **33**, convertendo alcune zone **D3** (artigianale) e **DH3** (artigianale e commerciale) poste nel **centro abitato** avendosi tra gli **obiettivi**:

- 1) *favorire una riconversione ad uno o più tipi di destinazione d'uso aventi normalmente un grado di compatibilità con la residenza maggiore dell'esistente;*
- 2) *favorire un miglioramento della qualità delle opere e delle sistemazioni esterne, com'è quella del settore terziario rispetto a industria e artigianato di produzione. Ciò vale principalmente per la località Santa Caterina, che è luogo sia di residenza che di passaggio.*

La zona **I non** ha esercitato al momento un interesse tale che si sia tradotto in **intervento**.

La zona **I**, che pure ha anche la destinazione d'uso **commerciale al dettaglio**, è **insufficiente** o **impropria** rispetto all'obiettivo della variante qui presentata perché:

- a) **vieta** o condiziona fortemente il commercio di **generi alimentari**;
- b) **limita** la superficie di **vendita** al dettaglio a m² **400**;
- c) un utilizzo **preminente** se non esclusivo per **commercio al dettaglio** potrebbe **non** essere **coerente** con il tipo di zona **direzionale**.

La variante può raggiungere un **duplice obiettivo**.

Uno è quello di soddisfare una **domanda** di servizi commerciali, in un luogo (Santa Caterina) avente elevata **accessibilità** e **visibilità**, sia per **residenza** che per utenti di **passaggio**.

Altro obiettivo è quello di creare maggiore interesse per la **riconversione** di attività impattante per paesaggio urbano ed effetti ambientali in altra maggiormente attrattiva di iniziative, **compatibile** con il contesto di **centro abitato**.

Peraltro, come ricordato, uno degli **obiettivi** dal **piano** regolatore generale comunale **vigente** è già quello di promuovere la **rilocalizzazione** di attività produttive (a cui per certi aspetti l'attività di Edilizia Chiarcosso può essere assimilata) dai **centri abitati** e aree contigue.

È anche vero che questo principio vale principalmente per gli **insediamenti incompatibili** con il contesto territoriale ragionevolmente rimovibili o riconvertibili ad altre funzioni.

Pur non essendo l'attività di Edilizia Chiarcosso in assoluto incompatibile, una **nuova attività** legata alla residenza è ritenuta **maggiormente compatibile**.

L'attività **esistente**, poi, come indicato al paragrafo **A 3.1**), è comunque attività **commerciale**, e quindi a buon diritto l'area può comunque essere **classificata** zona **commerciale**.

A 3.5) PREVISIONI.

È stato cennato al paragrafo **A 3.2)** che l'area in cui è insediata Edilizia Chiarcosso Srl, che il piano regolatore generale comunale vigente classifica in parte maggiore zona **I** (direzionale), e in parte minore zona **B3** (di completamento, estensiva), oltre che una fasciolina di zona di **viabilità prevista**, è di circa m² **7.734**.

Il **programma** costruttivo è di realizzare un insediamento commerciale della superficie **lorda** di pavimento di circa m² **2.200**, di cui superficie di **vendita** massima m² **1.500**.

Sulla base dello **stato** di fatto e delle **motivazioni** di cui al paragrafo **A 3.4)** la variante **propone** ora la riclassificazione dell'area in una nuova tipologia di zona, la **H3** (commerciale esistente), maggiormente capace di attrarre **interventi** e coerente con gli **obiettivi** indicati.

Comportando la previsione un impatto sulla strada **statale 13** (Pontebbana), la variante propone anche un intervento sulla **viabilità**, tratto dallo **studio** di **impatto viabilistico**.

L'intervento consiste in **corsie** centrali, **isole** centrali e **attraversamento pedonale**.

Questo permette di **vietare** l'immissione nella strada **statale 13** (Pontebbana) in uscita dall'area Chiarcosso con **svolta a sinistra**, e quindi il **miglioramento** della **sicurezza**.

La variante qui proposta dunque:

- a) **riclassifica** l'area che oggi è zona **I** (direzionale) e zona **B3** (di completamento estensiva) in zona **H3** (commerciale esistente);
- b) **inserisce** nelle norme di attuazione un nuovo articolo, per la zona **H3** (commerciale esistente);
- c) **inserisce linee interne** a viabilità, tratte dallo studio di impatto viabilistico, prevedente **corsie** e **isola** centrali e **attraversamento pedonale**;
- d) **vincola** l'attuazione della zona **H3** alla stipula con il Comune di una **convenzione** prevedente l'assunzione a carico dei **privati** della realizzazione o degli oneri di realizzazione delle opere di **viabilità**;
- e) **vieta** l'immissione sulla strada **statale 13** (Pontebbana) dalla zona **H3** con svolta a **sinistra**.

Altre norme sono previste per accessi, urbanizzazioni primarie, carico scarico di merci, parcheggio di veicolo merci, alberature e invarianza idraulica.

Alla fine vi è una nuova zona, **H3** (commerciale esistente), di circa m² **7.444**, a cui corrisponde una **riduzione** di zona **I** (direzionale) di m² **5.939** e una riduzione di zona **B3** (di completamento, estensiva) di m² **1.505**.

A stabilire i limiti del **potenziale edificatorio** commerciale sono sostanzialmente il **rapporto** di **copertura** e l'**altezza massima**.

Questi sono:

- a) il rapporto di **copertura** massimo: **0,4** m²/m², o pari all'esistente più **200** m² per ogni unità funzionale esistente;
- b) l'**altezza** massima: m **7**, o pari all'esistente più m **1**.

Ulteriori limiti e indicazioni sono:

- a) superficie di **vendita** massima: m² **1.500**;
- b) superficie per **parcheggio**:
 - 1) **stanziale**: **1** posto auto per ogni **2** addetti, ma non meno di **1** posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da accessori;
 - 2) di **relazione**: **150%** della superficie di vendita per esercizio singolo di superficie di vendita compresa tra m² **400** e m² **1.500**.

La superficie coperta massima ammissibile nell'area è dunque di circa m² **2.978** (m² **7.444** x **0,4**).

Questa superficie è coerente con il **programma** costruttivo, di superficie **lorda** di pavimento di circa m² **2.200**, più un **35%** circa per eventuali **necessità** o opportunità future **diverse** da superficie di vendita commerciale al dettaglio.

L'articolo di norme di attuazione per zona **H3** segue come impostazione generale quelli vigenti di zone **D3** e **D3H3**.

A 3.6) INCIDENZA SULLA CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA.

La zona **H3** inserita mediante la variante qui presentata **non** produce **capacità insediativa teorica**, **non** essendo prevista la destinazione d'uso **residenziale**.

Anzi:

- a) la trasformazione di zona **I** (direzionale) produce una **riduzione** della capacità insediativa teorica di abitanti **5** (superficie fondiaria m^2 **5.939** x indice di fabbricabilità m^3/m^2 **0,5** x volume residenziale **40%** : m^3 per stanza **120** x indice di affollamento **0,48**);
- b) la trasformazione di zona **B3** (di completamento, estensiva) produce una **riduzione** della capacità insediativa teorica di abitanti **2** (superficie fondiaria m^2 **1.505** x indice di fabbricabilità m^3/m^2 **0,8** x volume residenziale **40%** : m^3 per stanza **120** x indice di affollamento **0,48**).

Alla fine vi è dunque una **riduzione** di **7** abitanti.

A 3.7) STANDARDS URBANISTICI.

Il **piano** urbanistico **regionale** generale (**PURG**) **non** richiede per la zona **H** **standards** urbanistici specifici.

La variante qui presentata prevede per la zona **H3** (commerciale esistente) come **standards** urbanistici solo **parcheggi**:

- a) **stanziali**, nella misura di **1** per ogni **2** addetti, ma non meno di **1** posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da accessori;
- b) **di relazione**, che per commercio al dettaglio è:
 - 1) in genere: **100%** della superficie di vendita;
 - 2) per esercizio singolo di superficie di vendita compresa tra m² **400** e m² **1.500**: **150%** della superficie di vendita.

Quanto a **standards residenziali**, va premesso che la **variante** qui proposta **riduce** la **capacità insediativa teorica** di **7** abitanti.

Visto che gli **standards** urbanistici **residenziali** verificati da ultimo in sede di variante **56** sono ampiamente rispettati e che la variante qui presentata comporta una **riduzione** degli **abitanti** teoricamente insediabili, può confermarsi che gli standards urbanistici residenziali restano **ampiamente rispettati**.

A 4) DATI QUANTITATIVI.

I **dati quantitativi** della variante qui presentata sono, in metri quadrati:

a) zona B3:	-	1.505;
b) zona H3:	+	7.444;
c) zona I:	-	5.939.

A 5) RAPPORTI.

A 5.1) RAPPORTI CON STRATEGIA DI PIANO.

La variante qui presentata modifica la carta della **strategia di piano** per realizzare coerenza con la carta della **zonizzazione**.

Si ricorda che la strategia di piano:

- a)** è una rappresentazione degli **elementi strutturali** del territorio esistenti e previsti o ipotizzati, **schematica** e di **massima**;
- b)** riguarda anche previsioni a **lungo termine**, non aventi necessariamente riscontro immediato nella zonizzazione e attuabili se, quanto e quando ne ricorrano le condizioni.

Tutto ciò premesso, la variante qui presentata riclassifica nella carta della **strategia di piano** l'area oggetto di variante da **Insedimento direzionale** e **Insedimento preminentemente residenziale esistente** a **Insedimento commerciale esistente o in corso**.

Con l'occasione la variante riconosce con **Insedimento preminentemente residenziale esistente** una piccola area contigua, coerentemente con lo stato di fatto.

A 5.2) RAPPORTI CON OBIETTIVI E STRATEGIE DI PRGC.

La variante qui presentata modifica il testo di **obiettivi** e strategie del piano regolatore generale comunale (**PRGC**) vigente per **aggiungere** il capitolo relativo agli Insediamenti commerciali esistenti o in corso.

Gli obiettivi previsti per tale nuova categoria sono:

- a)** consolidamento e sviluppo dell'economia e dell'occupazione;
- b)** valorizzazione della posizione del territorio strategica rispetto al contesto territoriale e ai collegamenti viari;
- c)** controllo e limitazione di impatto ambientale;

Le strategie previste sono sostanzialmente:

- a)** riconoscimento con zona commerciale esistente o in corso di insediamenti esistenti compatibili o riconducibili a compatibilità con il contesto territoriale;
- b)** fissazione di norme per mitigazione di impatto ambientale e inserimento nel contesto territoriale.

A 5.3) RAPPORTI CON LA LEGGE REGIONALE 6/2019.

A 5.3.1) GENERALITÀ.

La legge regionale **6/2019**, entrata in vigore il 1° maggio **2019**, contiene importanti **modifiche** della **legislazione** urbanistica.

In particolare, tra l'altro, la legge regionale **6/2019** integra la legge regionale **5/2007** e modifica i contenuti delle così dette varianti di **livello comunale**, prima previsti dalla legge regionale **21/2015**, fissando le fattispecie di varianti che seguono procedure **semplificate**, cioè che si esauriscono a **livello comunale** (legge regionale **5/2007**, articolo **63 sexies**), e fissa nuove condizioni per varianti per insediamenti **produttivi** che **non** rientrano nella fattispecie di **livello comunale** (legge regionale **5/2007**, articolo **63 quinquies**, comma **5**).

La variante qui presentata **non** rientra tra le varianti di **livello comunale** di cui alla legge regionale **5/2007**, articolo **63 sexies**, perché **non** costituisce modifica di zona omogenea **esistente**, ma ne inserisce una fattispecie nuova (**H3**), e perchè **augmenta** la quantità complessiva della zona omogenea **H** (**H2 + H3**).

Nello stesso tempo la variante modifica una zona omogenea, la **I** (direzionale), in riduzione, oltre il limite del **10%** complessivo.

Più precisamente, rispetto a una superficie complessiva di zona **I** (direzionale) di m² **41.104**, la **riduzione** è di m² **5.939**, corrispondenti al **14,45%**.

Nel caso specifico la variante qui presentata prevede l'inserimento nel piano regolatore generale comunale della tipologia di zona **H3** (commerciale, esistente o in corso).

Questa **non** è tipologia di zona **già prevista** dal piano regolatore generale comunale.

La variante rientra nei casi trattati dall'articolo **63 quinquies** della legge regionale **5/2007**, prevedente al comma **3** che *La formazione degli strumenti urbanistici generali comunali e loro varianti i cui contenuti prevedono nuove zone omogenee D e H, come definite dal PURG approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 15 settembre 1978, n. 0826/Pres. (Approvazione del Piano urbanistico regionale generale), di seguito denominato PURG, ovvero l'ampliamento delle stesse, non rientranti nella fattispecie delle varianti di livello comunale di cui all'articolo 63 sexies, oltre a quanto disposto in materia di contenuti, procedure di adozione e approvazione, nonché di validità temporale e salvaguardia ai sensi degli articoli 63 bis e 63 ter, deve dimostrare e documentare tutte le condizioni riportate nel comma 5 e rispettare i criteri operativi eventualmente indicati nel regolamento di cui all'articolo 61.*

Il regolamento **non** risulta al momento **formato**.

Al comma **5** l'articolo **63 quinquies** della legge regionale **5/2007** prevede che *Nelle more dell'entrata in vigore dello strumento di pianificazione regionale in sostituzione del PURG, le condizioni per la previsione di nuove zone omogenee D e H, non rientranti nelle fattispecie di cui all'articolo 63 sexies in sostituzione di altra zona, sono:*

- a) nuovo o diverso fabbisogno insediativo rispetto a quello già previsto negli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati che non può essere soddisfatto attraverso l'utilizzo delle zone esistenti disponibili ovvero la modifica delle relative norme di attuazione;*
- b) la saturazione delle aree già destinate alle funzioni insediative relative al nuovo o diverso fabbisogno insediativo;*
- c) per le aree industriali: (...);*
- d) per le aree commerciali:*
 - 1) la congruità con i piani comunali di settore del commercio e la conformità di questi alla vigente normativa, se nella zona H sono ammessi esercizi di vendita di media e grande struttura;*
 - 2) la compatibilità viabilistica e ambientale della scelta di localizzazione degli esercizi di vendita di media e grande struttura.*

A 5.3.2) CONDIZIONI.

In ordine alle **condizioni** di cui al paragrafo **A 5.3.1)**, capoverso **ultimo**, può considerarsi che:

- a) il nuovo o diverso **fabbisogno** insediativo rispetto a quello già previsto nello strumento urbanistico comunale vigente è riconducibile alla circostanza che nel comune di Pesian di Prato gli **esercizi di vendita** che trattano generi **alimentari** sono solo **3** (**2** a Pesian capoluogo, **1** a Passons) di cui solo **2** hanno superficie di vendita superiore a m² **400** (fonte: Osservatorio regionale del commercio).

Questo denota una relativa **carenza** di servizi commerciali, anche in relazione al ruolo che il comune di **Pasian di Prato** ha di sistema insediativo di supporto regionale, sia per la residenza che per i servizi, e vista la **dimensione demografica** del comune, di circa **9.400** abitanti.

Il **fabbisogno** di zona **H (H3)**, di circa m² **7.444**, è per realizzare un insediamento commerciale della superficie **lorda** di pavimento pari a m² **2.200**, cui corrisponde una superficie di vendita di m² **1.500** come previsto da un programma operativo, più un **35%** circa per eventuali necessità **future diverse**.

I generi previsti trattati sono preminentemente quelli **alimentari**, diversi da quelli **precedenti**, manufatti e materiali per l'**edilizia**.

Ciò induce necessariamente un **miglioramento** anche **qualitativo** dell'area, poiché gli esercizi commerciali al dettaglio per costituire attrazione necessitano anche di **opere e immagine di qualità**.

In effetti la **linea strategica** di sviluppo è proprio di consentire un'attività imprenditoriale di **qualità** in centro abitato, in **sostituzione** di un'attività che comporta presenza di depositi all'aperto e parcheggio di mezzi pesanti. L'**azione** prevista è dunque creare una **nuova zona H (H3)** (commerciale), **riconvertendo** una zona **I** (direzionale), peraltro già adibita a funzione commerciale.

I **risultati attesi** sono di mantenere e incrementare il prodotto interno del comune, sia trattenendovi la spesa di **residenti** che alimentando un'offerta verso consumatori esterni di passaggio.

Nello stesso tempo la nuova attività genera un **indotto occupazionale** che può essere previsto di circa **15** addetti, concorrendo ad **augmentare** la percentuale di **residenti occupati** nel comune, che, come si è visto al paragrafo **A 2.2)**, sono solo il **24%** della popolazione.

Quanto a **trasformazioni territoriali**, la previsione di zona **H** non comporta riduzione di aree naturali o agricole, essendo di **riconversione** di un insediamento **esistente**.

Giova anzi segnalare che l'area di insediamento **esistente** è in gran parte **impermeabilizzata**, e che le norme di attuazione previste dalla variante

presentata prevedono che, specie per i **parcheggi**, vada rispettato il principio dell'invarianza idraulica.

Essendo **riconversione di insediamento esistente**, la riclassificazione non comporta **consumo di suolo**, né tanto meno riduzione di aree **naturali o agricole**.

Quanto alla **compatibilità della previsione** con i **livelli di servizio** delle reti **infrastrutturali**, con la **dotazione di attrezzature collettive** e con la **tutela del paesaggio** vale quanto segue.

Per i livelli di servizio delle **reti infrastrutturali**, la variante qui presentata, interessando direttamente una viabilità statale che è classificata dal **Piano regionale delle infrastrutture** di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica (**PRITMML**) **penetrazione urbana** di Udine, è **accompagnata** da uno **studio di impatto viabilistico** (SIV), come previsto dall'articolo **166** della legge regionale **26/2012**, secondo cui *le previsioni relative agli interventi sulla rete stradale di primo livello e sulle penetrazioni urbane definite dal Piano regionale delle infrastrutture, della mobilità delle merci e della logistica, di seguito PRITMML, di cui all' articolo 3 bis, comma 3, della legge regionale 20 agosto 2007, n. 23 (Attuazione del decreto legislativo 111/2004 in materia di trasporto pubblico regionale e locale, trasporto merci, motorizzazione, circolazione su strada e viabilità), nonché le previsioni insediative, introdotte nelle varianti agli strumenti urbanistici subordinati di cui agli articoli 63 e 63 bis della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5 (Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio), ovvero nelle varianti di livello comunale, qualora interferiscano con tali infrastrutture, sono assoggettate al preventivo parere vincolante della struttura regionale competente in materia di viabilità e infrastrutture che si esprime in ordine alla verifica dell'impatto complessivo sulla rete stradale di primo livello e sulle penetrazioni urbane, in termini di flussi di traffico previsti, di miglioramento della sicurezza stradale e di mantenimento dei livelli di servizio prescritti, sulla base di uno studio da redigersi, a cura del proponente, in conformità agli indirizzi previsti dall'articolo 7 delle norme di attuazione del medesimo PRITMML. Lo studio e il parere costituiscono allegato del provvedimento di adozione della variante allo strumento urbanistico; (...).*

Dallo studio di impatto viabilistico risulta che, con specifici accorgimenti, il **carico insediativo** è **compatibile** con il livello di servizio della strada **statale 13** (Pontebbana).

Quanto alle **reti tecnologiche**, l'area ne è totalmente **servita**.

In particolare per approvvigionamento **idrico** e scarico di acque reflue è da osservarsi che l'attività commerciale come descritta ha **consumi** e **scarichi minimi**, derivanti quasi esclusivamente da servizi igienici.

Per **attrezzature collettive** le zone **H**, particolarmente quelle di insediamenti singoli esistenti o in corso, non ne hanno necessità, se non di **parcheggi**, che la variante qui proposta prevede in **misura adeguata**.

Quanto a **tutela del paesaggio**, la **riconversione** di un insediamento esistente, edificato, da commercio di manufatti e materiali per l'edilizia a generi alimentari non può che portare a un **miglioramento del contesto** territoriale;

- b)** per la **saturatione** delle aree **già destinate** alle funzioni **insediative** relative al nuovo o diverso fabbisogno insediativo può considerarsi che nel comune non esistono zone **H3**.

Di zone **H** (commerciali), a Pesian di Prato ne esiste solamente una, **H2** (commerciale prevista), a nord ovest di Pesian capoluogo, lungo via Del Negro, strada che collega la strada **provinciale 52** (di Sedegliano) e la strada **provinciale 60** (di Flaibano), presso la così detta **ZAP** (zona artigianale pasianese).

La zona **H2** è attualmente **libera**, e la sua occupazione comporterebbe **consumo di suolo**, essendo essa area di **campagna aperta**.

Peraltro qui sono un ostacolo il **frazionamento delle proprietà** e la **mancanza** di un **piano attuativo** che per quell'area è obbligatorio.

Per contro l'**area** oggetto della **variante** qui presentata è già **occupata** da un insediamento, che è previsto **da riconvertire**, e dunque la ricerca di altre aree in questo caso non ha significato;

Vale la pena di ricordare, che la zona **I** (direzionale), inserita in sede di variante **33**, nasceva dalla **conversione** di alcune zone **D3** e **DH3** di **centro abitato**, e aveva tra gli **obiettivi**:

- 1) favorire una riconversione ad uno o più tipi di destinazione d'uso aventi normalmente un grado di compatibilità con la residenza maggiore dell'esistente;*
- 2) favorire un miglioramento della qualità delle opere e delle sistemazioni esterne, com'è quella del settore terziario rispetto a industria e artigianato di produzione. Ciò vale principalmente per la località Santa Caterina, che è luogo sia di residenza che di passaggio.*

Tra gli insediamenti **sottoccupati** ve n'è uno a **Pesian** capoluogo, verso Campoformido, compreso tra un tronco **relitto** della strada **statale 13** (Pontebbana) e la **ferrovia**.

L'insediamento è, a due piani, composto da **varie unità**.

Le unità **dismesse** sono alternate ad unità **occupate**, così che non è utilmente ricavabile uno spazio unitario idoneo all'attività che la variante qui presentata intende promuovere.

Inoltre la disponibilità di **parcheggi**, in un contesto di una pluralità di proprietà, sarebbe altamente **problematica**.

Resta poi la questione commercialmente fondamentale che l'insediamento è lungo un tronco della strada **statale 13** (Pontebbana) **relitto**, privo di **traffico** di passaggio e privo di **visibilità**.

A ulteriore dimostrazione del fatto che la variante qui presentata va nella direzione di limitazione del **consumo** di **suolo** sostenuta dalla Regione, l'analisi dell'occupazione degli insediamenti è compiuta non solo sulle zone **D** e **H**, ma anche sulle zone **CR** (residenziali di espansione, di ristrutturazione urbanistica).

Le zone **CR** sono aree **edificate**, generalmente di insediamenti produttivi **dismessi**, o di cui è opportuna la **dismissione** e **riconversione** e **riuso**, preminentemente a Pasian capoluogo, e secondariamente a Passons;

Queste zone sono comunque generalmente di **dimensioni** tali da **non** poter soddisfare il **fabbisogno** di zona **H** della variante qui presentata.

L'**unica area** che potrebbe avvicinarsi a soddisfare questo fabbisogno è quella della ex Cartiera di Udine, a Pasian capoluogo, via Colombo.

Questa è tuttavia di superficie **limitata** rispetto al **fabbisogno** di superficie coperta, di parcheggi e di opere e aree di servizio e arredo, e non è dotata del vantaggio **localizzativo** e di **visibilità** di cui è dotata l'area della strada **statale 13** (Pontebbana).

La stessa zona **CR** si presta molto meglio alla funzione **residenziale** a cui è già destinata dal piano regolatore generale comunale **vigente**.

L'area della strada **statale 13** (Pontebbana) poi è incidente sul **paesaggio urbano** e sull'immagine in entrata e in uscita dal comune per un numero molto più **alto** di **passanti**.

Per questi motivi l'opera di riqualificazione qui proposta risponde a un interesse generale.

Anche a proposito di occupazione dei volumi extra-residenziali già edificati vale la pena di evidenziare che l'**area** oggetto della variante qui presentata è già **occupata** da un insediamento, che è previsto **da riconvertire**, e anche qui dunque la ricerca di altre aree non ha significato;

c) la zona nuova prevista **non** è zona **industriale**;

d) per la **congruità commerciale** e la **compatibilità viabilistica** e **ambientale**:

1) la **congruità** con i **piani** di settore del **commercio non rileva** rispetto alla variante qui presentata.

Il piano di settore del commercio è previsto dalla legge regionale **29/2005**, articolo **15**, comma **3**, per i comuni che intendono collocare sul proprio territorio esercizi di vendita al dettaglio di grande struttura (superficie di vendita superiore a m² **1.500**).

Questo non è il caso di Pasian di Prato, che **non** ha **esistenti** e **non** ha **previsti** esercizi di vendita al dettaglio di **grande struttura**, così come **non** è previsto esercizio di grande struttura dalla variante qui presentata;

- 2) la **compatibilità viabilistica** della localizzazione prevista dalla variante qui presentata è dimostrata dallo **studio di impatto viabilistico**.
La **compatibilità ambientale** è dimostrata in questo paragrafo **A 5.3.2)** alla lettera **a)** (capoversi vari) e nella **documentazione** presentata per verifica di (non) assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (**VAS**).

A 5.4) RAPPORTI CON LA DISCIPLINA REGIONALE DI SETTORE.

La disciplina regionale di settore potenzialmente interessante la variante è costituita da:

- a) la **legge regionale** in materia di attività **commerciali** (LR **29/2005**);
- b) il **piano** per l'assetto **idrogeologico** dei bacini idrografici di interesse regionale (**PAIR**);
- c) il **piano** regionale delle **infrastrutture** di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica (**PRITMML**);
- d) la **legge regionale** in materia di difesa del **suolo** e di utilizzazione delle **acque** (LR **11/2015**).

In relazione alle singole discipline può considerarsi che:

- a) gli **esercizi** di vendita al dettaglio sono distinti in:
 - 1) di **vicinato**: gli esercizi con superficie di vendita fino a m² **250**;
 - 2) di **media struttura**: gli esercizi con superficie di vendita superiore a m² **250** e fino a m² **1.500**.
A loro volta gli esercizi di media struttura si distinguono in media struttura **minore** quelli da m² **250** e fino a m² **400**, e media struttura **maggiore** quelli da m² **400** a m² **1.500**;
 - 3) di **grande struttura**: gli esercizi con superficie di vendita superiore a m² **1.500**.

Gli esercizi di **media struttura** possono essere allocati:

- 1) **senza vincolo** di destinazione di zona omogenea propria a destinazione **commerciale** solo nell'ambito di determinate aree, tra cui le aree **edificate** e le aree soggette a interventi di recupero e **riqualificazione** urbanistica.
La previsione di variante, pur mirando a un perfetto riscontro tra **destinazione** d'uso (commerciale) e tipo di **zona** omogenea (commerciale) è coerente anche con i **principi** sottesi dalla norma qui sopra indicata;
- 2) con **vincolo** di individuazione di zona omogenea propria a destinazione **commerciale** in tutte le altre aree.

Il regolamento di esecuzione della legge regionale **29/2005** (decreto del presidente della Regione **69/2007**) prevede **parcheggi** in una percentuale rispetto alla superficie di vendita: **100%** per esercizi inferiori a m² **400**, e **150%** per esercizi compresi tra m² **400** e m² **1.500**.

Per esercizi di **superficie coperta complessiva** superiore a m² **1.500** la legge regionale **29/2005**, allegato **B bis**, prevede una percentuale di parcheggi del **200%** della superficie di vendita.

Le **previsioni** della variante qui proposta sono **coerenti** con la norma regionale;

- b) l'area oggetto della variante qui presentata **non** ricade in **area** di pericolosità individuata dal **PAIR**;

- c) il **piano** regionale delle **infrastrutture** di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica (**PRITMML**) ha per oggetto infrastrutture di **primo livello** e **penetrazioni urbane**.

La variante qui presentata ha per oggetto un'area posta lungo la strada **statale 13** (Pontebbana), che è classificata dal **PRITMML** come **penetrazione urbana** (di Udine).

Come cennato al paragrafo **A 5.3.1**), secondo l'articolo **166** della legge regionale **26/2012** *le previsioni relative agli interventi sulla rete stradale di primo livello e sulle penetrazioni urbane definite dal Piano regionale delle infrastrutture, della mobilità delle merci e della logistica, di seguito PRITMML, di cui all' articolo 3 bis, comma 3, della legge regionale 20 agosto 2007, n. 23 (Attuazione del decreto legislativo 111/2004 in materia di trasporto pubblico regionale e locale, trasporto merci, motorizzazione, circolazione su strada e viabilità), nonché le previsioni insediative, introdotte nelle varianti agli strumenti urbanistici subordinati di cui agli articoli 63 e 63 bis della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5 (Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio), ovvero nelle varianti di livello comunale, qualora interferiscano con tali infrastrutture, sono assoggettate al preventivo parere vincolante della struttura regionale competente in materia di viabilità e infrastrutture che si esprime in ordine alla verifica dell'impatto complessivo sulla rete stradale di primo livello e sulle penetrazioni urbane, in termini di flussi di traffico previsti, di miglioramento della sicurezza stradale e di mantenimento dei livelli di servizio prescritti, sulla base di uno studio da redigersi, a cura del proponente, in conformità agli indirizzi previsti dall'articolo 7 delle norme di attuazione del medesimo PRITMML. Lo studio e il parere costituiscono allegato del provvedimento di adozione della variante allo strumento urbanistico; (...).*

La **variante** qui presentata dunque è accompagnata da uno **studio di impatto viabilistico (SIV)**.

Dallo studio di impatto viabilistico risulta che, con specifici accorgimenti, il carico insediativo è compatibile con il livello di servizio della strada **statale 13** (Pontebbana);

- d) la legge **regionale** in materia di difesa del **suolo** e di utilizzazione delle **acque** (LR 11/2015) prevede che *Gli strumenti di pianificazione territoriale comunale e sovracomunale contengono misure e disposizioni volte a garantire l'invarianza idraulica delle trasformazioni di uso del suolo.*

La variante qui presentata **inserisce** perciò una previsione per il rispetto del principio dell'**invarianza idraulica**, in particolare per i parcheggi.

A 5.5) RAPPORTI CON PIANI E NORME SOVRAORDINATE.

I piani e le norme urbanistiche sovraordinate potenzialmente interessanti la variante sono:

- a) il **piano** urbanistico regionale generale (**PURG**) (DPGR **826/1978**);
- b) il **decreto** regionale di revisione degli **standards** urbanistici (DPGR **126/1995**);
- c) la **terza legge** urbanistica regionale (LR **5/2007**);
- d) il **codice** regionale dell'**edilizia** (LR **19/2009**);
- e) la **legge** regionale per la **competitività regionale** (LR **6/2019**).

In relazione alle singole lettere può considerarsi che:

- a) le zone **H** sono zone previste dal **PURG**.
Nel caso specifico, l'inserimento di zona **H3** (commerciale, esistente o in corso), tipologia non espressamente prevista dal **PURG**, è considerato rientrare nelle possibilità trattate dall'articolo **33** del **PURG** stesso, secondo cui all'ultimo capoverso, *è data facoltà in sede di redazione ed adozione dei piani subordinati (...), di suddividere ogni zona (...) in sottozona, agli effetti di precisare differenti vincoli, prescrizioni, modalità o tempi di attuazione dei piani;*
- b) per quanto riguarda la **capacità insediativa teorica** e le dotazioni di zone per **servizi e attrezzature collettive** ai fini degli standards urbanistici vedansi i paragrafi **A 3.6)** e **A 3.7)**;
- c) la terza legge urbanistica regionale **5/2007 non** è ancora **pienamente operativa**, dal momento che prevede tra l'altro, in luogo del piano regolatore generale comunale (**PRGC**) il piano operativo comunale (**POC**), da conformarsi ad un piano territoriale regionale (**PTR**) a suo tempo formato ma poi **sostituito** da un piano di governo del territorio (**PGT**), formato ai sensi della legge regionale **22/2009**, la cui entrata in vigore è **rimandata** dalla legge regionale **28/2018** a due anni dopo l'approvazione del Piano paesaggistico regionale, avvenuta il **24 4 2018**.
Nel frattempo valgono l'articolo **63 bis**, che sostanzialmente **ripete** la legge regionale **52/1991**, a cui il piano regolatore generale comunale è già **adeguato**, e l'articolo **63 quinquies**, di cui è trattato al paragrafo **A 5.3)**;
- d) il **codice** regionale dell'**edilizia** (LR **19/2009**) contiene tra l'altro le **definizioni** delle **destinazioni d'uso** e degli **indici edilizi**.
Il piano regolatore generale comunale è **già adeguato** a queste definizioni.
La variante qui presentata vi è comunque **coerente**;
- e) per quanto riguarda i **rapporti** con la legge regionale **6/2019** vedasi il paragrafo **A 5.3)**.

B) DEFINIZIONE DELLE MODIFICHE.**B 1) ZONIZZAZIONE.**

Nella **ZONIZZAZIONE** le previsioni per l'area **perimetrata** con linea continua rossa sono così modificate:

da: zona **I** (direzionale)

a: zona **H3** (commerciale, esistente o in corso);

da: zona **B3** (di completamento, estensiva)

a: zona **H3** (commerciale, esistente o in corso);

linee interne a viabilità **inserite**;

da come indicato in **PRGC VIGENTE** sub **D 1.1)** a come previsto in **PRGC VARIANTE** sub **D 2.1)**.

B 2) STRATEGIA DI PIANO.

Nella **STRATEGIA DI PIANO** le previsioni per l'area **perimetrata** con linea continua rossa sono così modificate:

da: **Insedimento direzionale**

a: **Insedimento commerciale esistente;**

da: **Insedimento direzionale**

a: **Insedimento preminentemente residenziale esistente;**

da come indicato in **PRGC VIGENTE** sub **D 1.2)** a come previsto in **PRGC VARIANTE** sub **D 2.2).**

B 3) NORME DI ATTUAZIONE.

Nelle **norme** di attuazione:

- a) all'articolo 1, comma 3 **quater**, lettera f), **introduzione**, dopo la parola «H2» è inserita la seguente: «, H3»;
- b) all'articolo 3, comma 1, zona H, dopo la riga della zona H2 è inserita la seguente:
«H3 esistente o in corso»;
- c) dopo l'articolo 20, è inserito l'articolo 20 BIS:

«ART. 20 BIS. ZONA H3 - COMMERCIALE, ESISTENTE O IN CORSO.

A) Destinazioni d'uso.

- 1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - a) artigianale, strumentale o complementare a commerciale;
 - b) commerciale al dettaglio;
 - c) commerciale all'ingrosso;
 - d) direzionale di servizio commerciale;
 - e) servizio o attrezzatura collettiva commerciale;
 - f) servizi commerciali;
 - g) viabilità;
- 2. Per custodia è ammessa un'abitazione per ogni unità funzionale.

B) Indici.

- 1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
 - a) altezza: m 7, o pari a esistente;
 - b) distanza da confine:
 - 1) m 5, o pari a esistente, salvo quanto previsto al punto 2);
 - 2) per tettoia per parcheggio alta non più di m 5: m 0 + 2,5 volte la misura corrispondente alla parte di altezza superante m 3;
 - c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;
 - d) distanza da strada:
 - 1) in genere: m 10, o pari all'esistente;
 - 2) statale 13 (Pontebbana):
 - 2.1) nel centro abitato: m 10, o pari all'esistente;
 - 2.2) fuori dal centro abitato:
 - 2.2.1) se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 40;
 - 2.2.2) se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 20.

- Eventuali distanze dalle strade di cui al punto 2) inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;
- e)** distanza da zone A, B, C, I, R, S2, S3, S4 e S5, e da abitazione estranea, in caso di costituzione, integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso:
- 1)** per uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima classe: m 150;
 - 2)** per uso compreso in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m 50;
 - 3)** per lavorazione all'aperto dante luogo ad emissioni o immissioni in atmosfera o sonore: m 50;
 - 4)** per deposito all'aperto: pari all'altezza del deposito.
È ammessa distanza minore previo parere favorevole dell'autorità sanitaria;
- f)** rapporto di copertura: m^2/m^2 0,4, o pari all'esistente + 200 m^2 per ogni unità funzionale;
- g)** superficie per parcheggio, per nuova costruzione, per ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, per integrazione con aumento di superficie utile, per aumento del numero di unità immobiliari se non accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al dettaglio a commerciale al dettaglio, salvo norma specifica diversa, fino alla distanza di m 100 di percorso, minima:
- 1)** stanziale: 1 posto auto per ogni 2 addetti, ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da accessori;
 - 2)** di relazione:
 - 2.1)** di Su artigianale: 10%;
 - 2.2)** di Sv commerciale al dettaglio:
 - 2.2.1)** 100%, salvo quanto previsto ai punti 2.2.2) e 2.2.3);
 - 2.2.2)** per esercizio singolo di Sv compresa tra m^2 400 e m^2 1.500: 150%;
 - 2.2.3)** per esercizio singolo di superficie coperta complessiva superiore a m^2 1.500: 200%;
 - 2.3)** di Su commerciale all'ingrosso: 25%;
 - 2.4)** di Su direzionale: 80%;
 - 2.5)** di Su di servizi e attrezzature collettive:
 - 2.5.1)** per nuova costruzione o ampliamento: 80%;
 - 2.5.2)** per recupero: 40%;
 - 2.6)** di Su di servizi: 80%;
- h)** volume di abitazione di custodia, massimo: m^3 450, o pari a esistente + 150 m^3 ;
- i)** superficie di vendita di esercizio commerciale al dettaglio, massima: m^2 1.500;
- l)** superficie coperta complessiva di esercizio singolo, centro commerciale o complesso commerciale al dettaglio, massima: m^2 3.000.

2. La superficie lorda di pavimento diversa da commerciale al dettaglio non può superare il 40% della superficie lorda di pavimento commerciale, o l'esistente se superiore.
3. Le abitazioni esistenti diverse da abitazione di custodia possono essere integrate di m³ 100 di volume utile e m² 50 di superficie utile per ognuna, senza aumento del numero di unità immobiliari, previo parere favorevole dell'autorità sanitaria.
4. Le opere esistenti destinate a usi non rispettanti le distanze di cui al comma 1, lettera e), possono essere recuperate e integrate secondo gli indici purché:
 - a) sia realizzato un miglioramento ambientale e paesaggistico;
 - b) non sia aumentata la superficie per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non previo parere favorevole dell'autorità sanitaria.

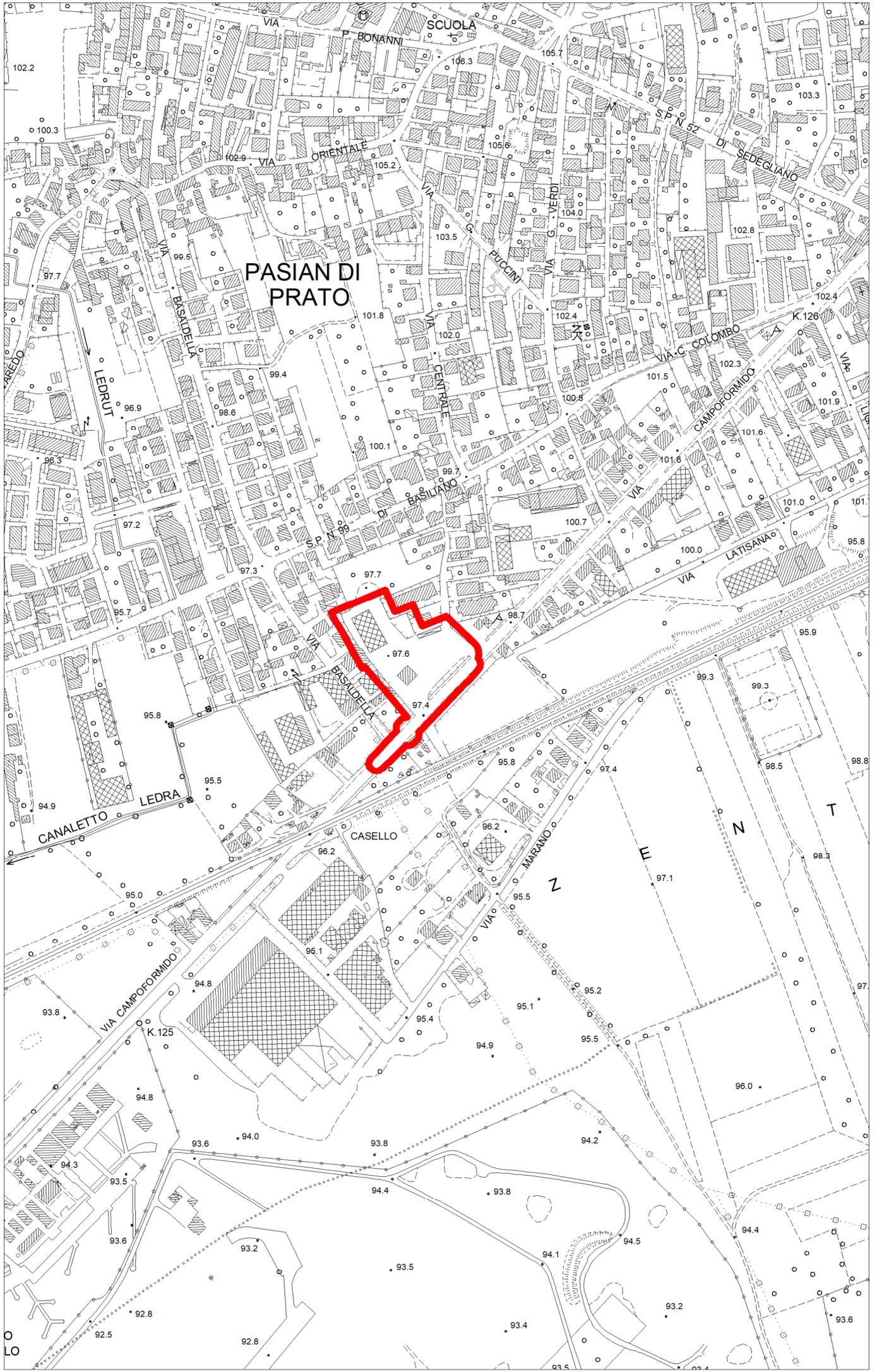
C) Disposizioni particolari.

1. Per realizzare opere superanti la manutenzione straordinaria in lotto avente accesso da strada statale 13 (Pontebbana) è assicurata scorrevolezza in entrata e in uscita, o spostamento di accesso carraio su strada diversa.
2. Gli esercizi commerciali al dettaglio alimentari e misti con superficie di vendita superiore a m² 400 sono dotati di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci.
3. Le opere sono realizzate tali da rispettare il principio dell'invarianza idraulica, come previsto da norme regionali, e le disposizioni in materia di acque meteoriche di dilavamento, come previste dal Piano regionale di tutela delle acque.
4. Nella zona sono mantenuti o piantati alberi preminentemente autoctoni, alti almeno metri 2,5 alla piantagione e metri 5 a maturità, di densità media di almeno 1 per ogni 4 posti auto.
5. Il permesso di costruire nella zona H3 di via Campoformido, lato nord, è subordinato alla stipula con il Comune di una convenzione prevedente l'assunzione a carico del privato della realizzazione o degli oneri di realizzazione di corsie centrali, isole centrali e attraversamento pedonale sulla strada statale 13 (Pontebbana) in corrispondenza della zona H3, e il divieto di immissione sulla strada statale 13 (Pontebbana) dalla zona H3 con svolta a sinistra.
6. L'allargamento della strada statale 13 (Pontebbana), previsto in corrispondenza della zona H3 di via Campoformido, lato nord, comprendente gli interventi di cui al comma 5, è comunque destinato ad interventi per la messa in sicurezza delle utenze deboli.».

C 1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE (scala 1:25 000).
Area di variante: perimetrata di colore rosso.



C 2) INQUADRAMENTO AREALE (scala 1:5 000).
Area di variante: perimetrata di colore rosso.



C 3) FOTOGRAFIA ZENITALE (scala 1:5 000).
Area di variante: perimetrata di colore rosso.



C 4) FOTOGRAFIE DA TERRA.

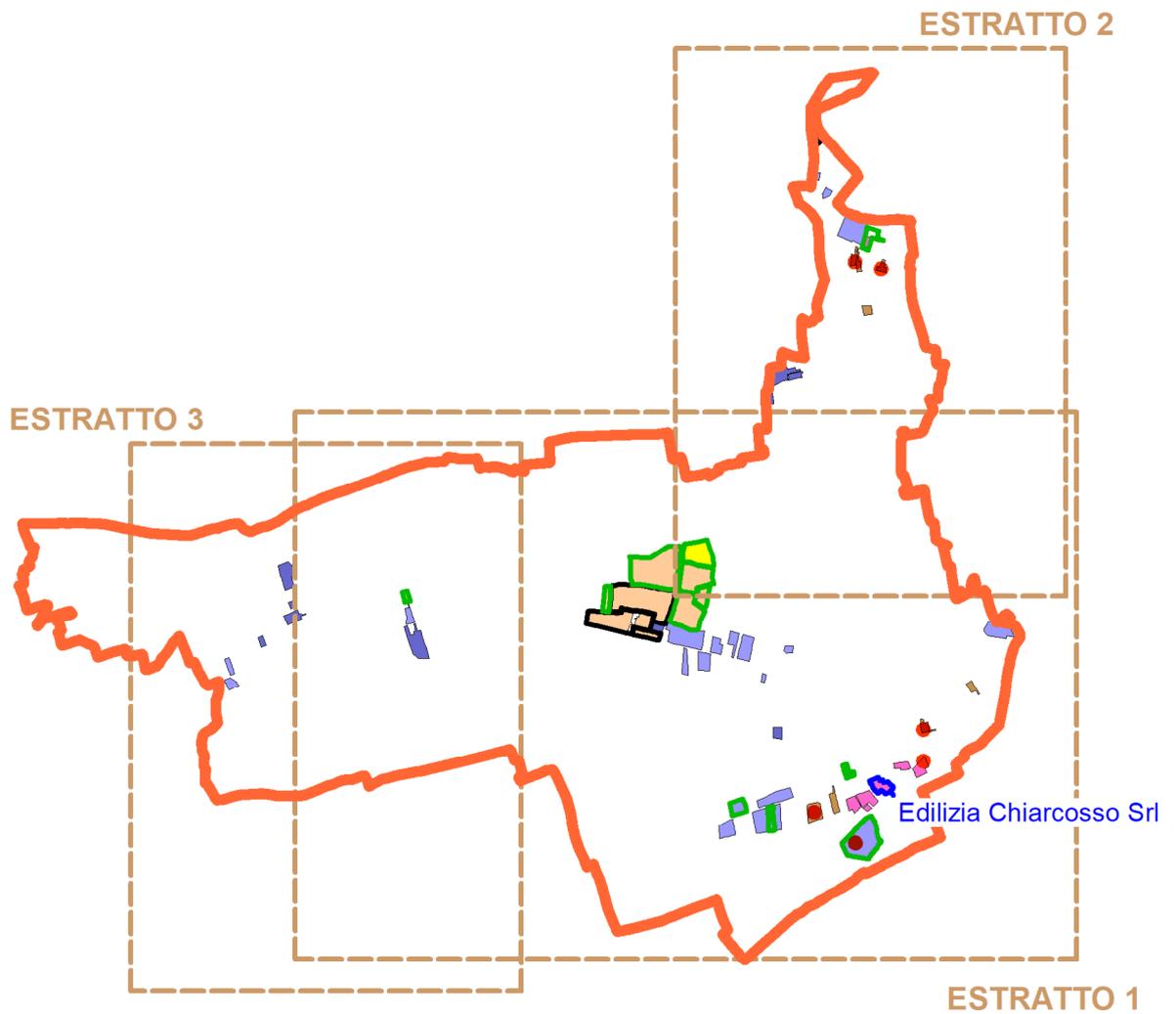


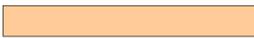
1. Edificio esistente e area esterna da sud ovest.

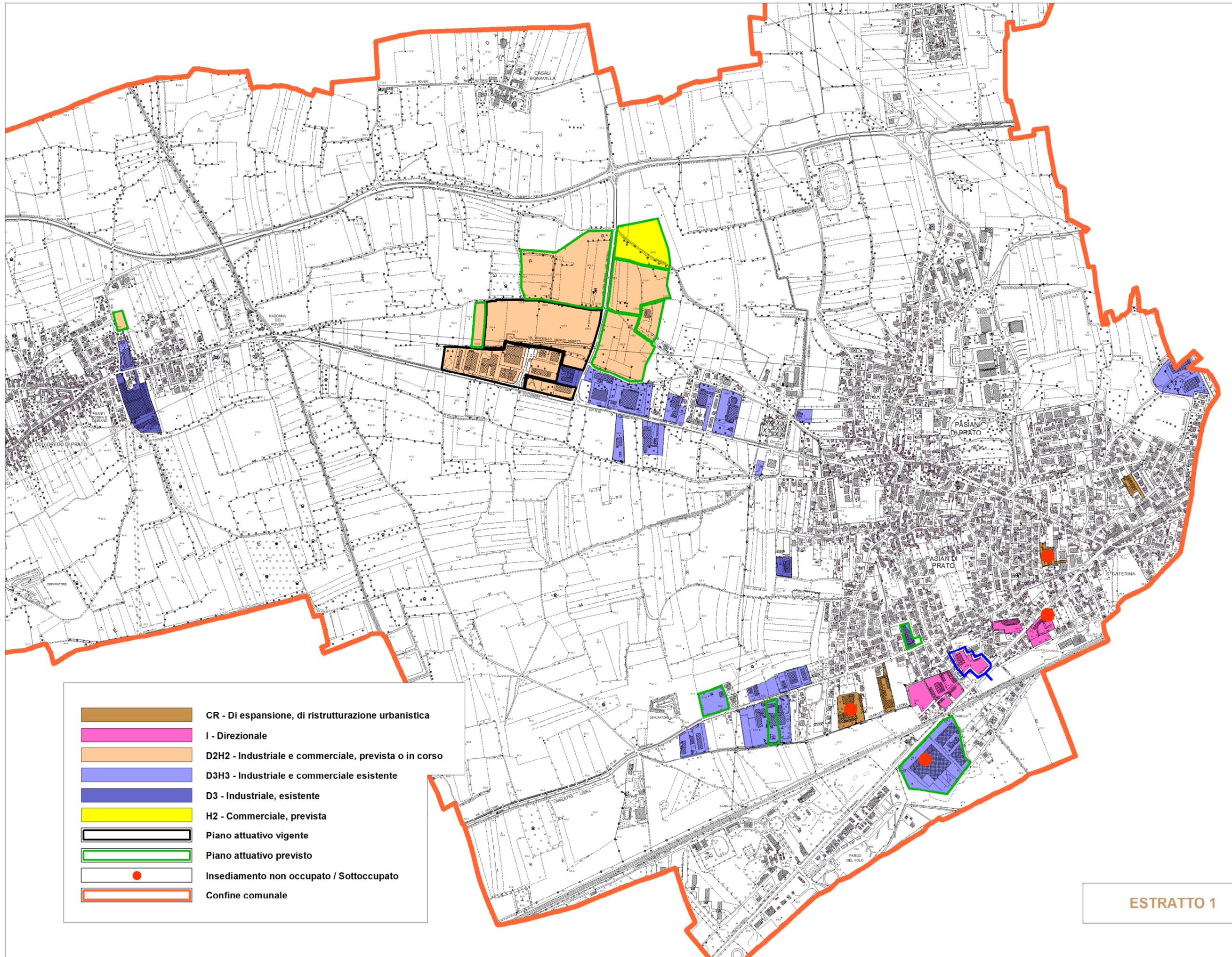


2. Edificio esistente e area esterna da sud est.

**C 5) AREE DESTINATE A FUNZIONI EXTRARESIDENZIALI.
VOLUMI EXTRARESIDENZIALI EDIFICATI.**



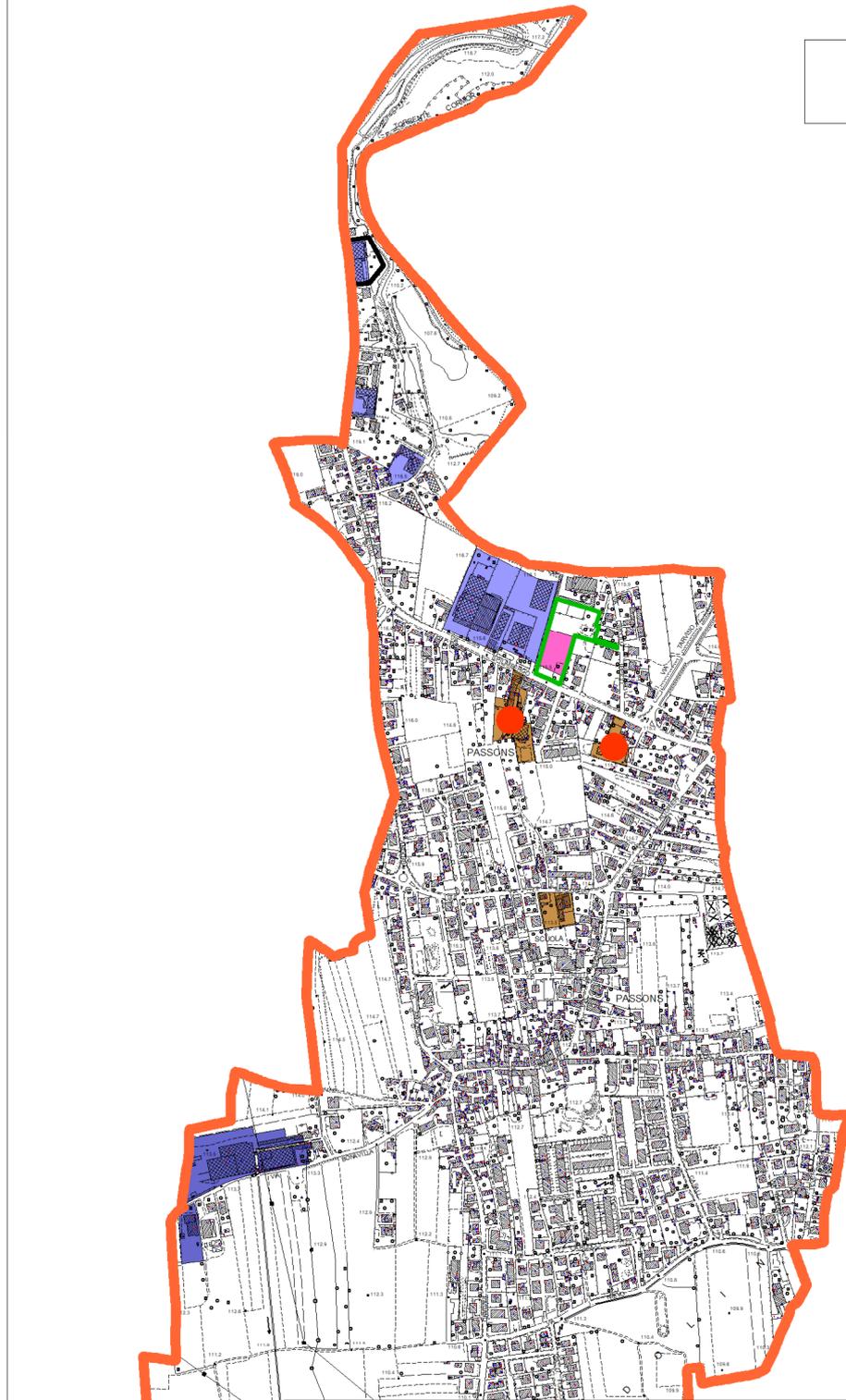
	I - Direzionale
	D2H2 - Industriale e commerciale, prevista o in corso
	D3H3 - Industriale e commerciale esistente
	D3 - Industriale, esistente
	H2 - Commerciale, prevista
	Piano attuativo vigente
	Piano attuativo previsto
	Insedimento non occupato / Sottoccupato
	Confine comunale



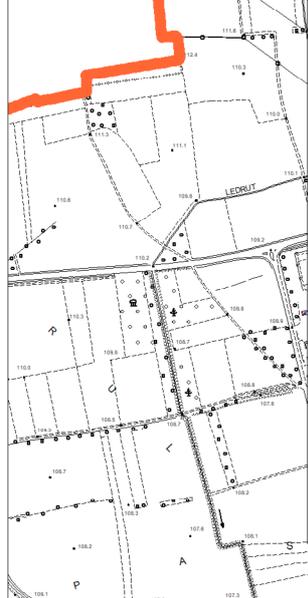
- CR - Di espansione, di ristrutturazione urbanistica
- I - Direzionale
- D2H2 - Industriale e commerciale, prevista o in corso
- D3H3 - Industriale e commerciale esistente
- D3 - Industriale, esistente
- H2 - Commerciale, prevista
- Piano attuativo vigente
- Piano attuativo previsto
- Insediamento non occupato / Sottoccupato
- Confine comunale

ESTRATTO 1

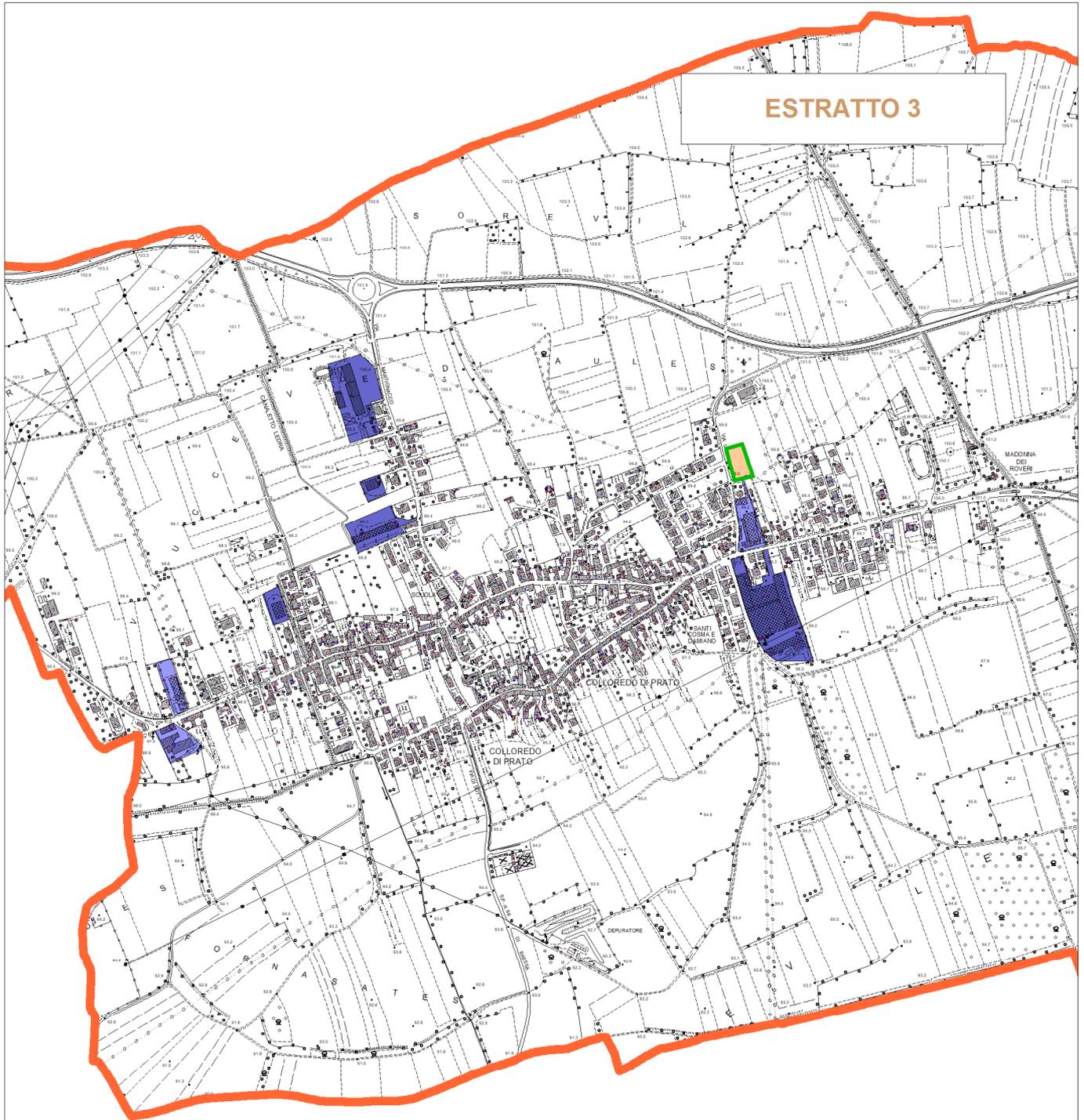
ESTRATTO 2



-  CR - Di espansione, di ristrutturazione urbanistica
-  I - Direzionale
-  D2H2 - Industriale e commerciale, prevista o in corso
-  D3H3 - Industriale e commerciale esistente
-  D3 - Industriale, esistente
-  H2 - Commerciale, prevista
-  Piano attuativo vigente
-  Piano attuativo previsto
-  Insediamento non occupato / Sottoccupato
-  Confine comunale

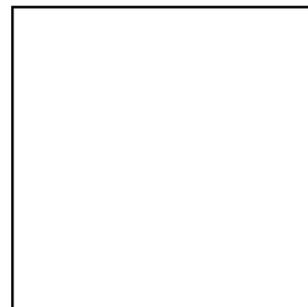


ESTRATTO 3



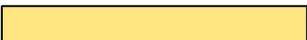
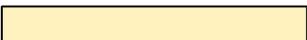
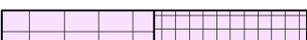
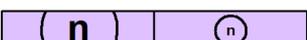
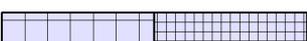
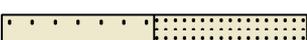
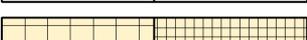
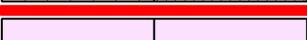
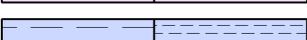
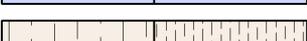
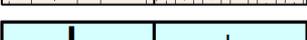
	CR - Di espansione, di ristrutturazione urbanistica
	I - Direzionale
	D2H2 - Industriale e commerciale, prevista o in corso
	D3H3 - Industriale e commerciale esistente
	D3 - Industriale, esistente
	H2 - Commerciale, prevista
	Piano attuativo vigente
	Piano attuativo previsto
	Insedimento non occupato / Sottoccupato
	Confine comunale

D) PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.



LEGENDA

DI ZONIZZAZIONE

	Zona A0 - Di nucleo tipico storico, di conservazione tipologica ed ambientale
	Zona AR - Di nucleo tipico storico, di ristrutturazione urbanistica
	Zona B1 - Di completamento, di edilizia tradizionale
	Zona B2 - Di completamento, intensiva
	Zona B3 - Di completamento, estensiva
	Zona BC - Di completamento, di convenzione
	Zona CP - Di espansione, prevista
	Zona CR - Di espansione, di ristrutturazione urbanistica
	Zona D2H2 - Industriale e commerciale, prevista o in corso
	Zona D3H3 - Industriale e commerciale, esistente
	Zona D3 - Industriale, esistente
	Zona E4 - Di interesse agricolo-paesaggistico
	Zona E4 C - Di interesse agricolo-paesaggistico, del Cormôr
	Zona E6 - Di interesse agricolo
	Zona E6 R - Di interesse agricolo, di rispetto
	Zona H2 - Commerciale, prevista
	Zona I - Direzionale
	Zona R1 - Ricettiva, alberghiera
	Zona R2 - Ricettiva, complementare
	Zona S - Per servizi ed attrezzature collettive:

- P = Parcheggio
- CH = Culto
- CC = Centro civico / amministrativo / culturale e/o vita associativa
- SMAT = Nido dell'infanzia / scuola dell'infanzia
- SEL = Scuola primaria
- SMI = Scuola secondaria di primo grado
- SMS = Scuola secondaria di secondo grado / professionale
- ASS = Opera per assistenza e sanità
- VA = Verde di arredo
- VC = Verde connettivo
- NV = Verde elementare
- VQ = Verde di quartiere
- PU = Parco urbano
- SS = Sport e spettacoli all'aperto
- OIP = Opera idraulica di contenimento delle acque di piena

SSP = Sport e spettacoli all'aperto, di privati
 TEC = Servizio tecnologico
 MAG = Magazzino comunale
 MIL = Opera militare

	Zona T - Di parcheggio privato
	Zona V - Di verde privato
	Viabilità esistente, prevista
	Percorso ciclabile, esistente
	Percorso ciclabile, previsto
	Accesso vincolato
	Albero monumentale
	Ferrovia
	Parco comunale, perimetro
	Elettrodotto
	Stazione di telefonia mobile
	Acqua
	Piano regolatore particolareggiato previgente, perimetro
	Piano regolatore particolareggiato previsto, perimetro
	Distanza da strada, da ferrovia, da cimitero, da depuratore, limite
	Distanza da canale irriguo, limite
	Servitù militare, limite
	Area di rispetto / Punto di atterraggio di eliporto
	Area di sistemazione idrogeologica, perimetro
	Area fluviale, perimetro
	Area esondabile del torrente Cormôr, perimetro
	Area esondabile del torrente Lavia, perimetro
	Vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004, p. III, limite corso d'acqua
	Area di terrazzo
	Biotopo naturale, perimetro
	Prato stabile naturale compreso nell'inventario regionale, perimetro
	Classe di corso d'acqua di cui a Lr 11/2015
	Area soggetta a prescrizione geologico idraulica, variante e modifica
	Area di pericolosità idraulica del Pair, perimetro e sigla: ▼▼▼ F = Area fluviale, ▼▼▼ P1 = Pericolosità bassa, ▼▼▼ P2 = Pericolosità media ▼▼▼ P3 = Pericolosità elevata
	Centro abitato di cui a Dlgs 285/1992, articolo 4, limite

D 1.1.2.1) 2) GENERALE EST.

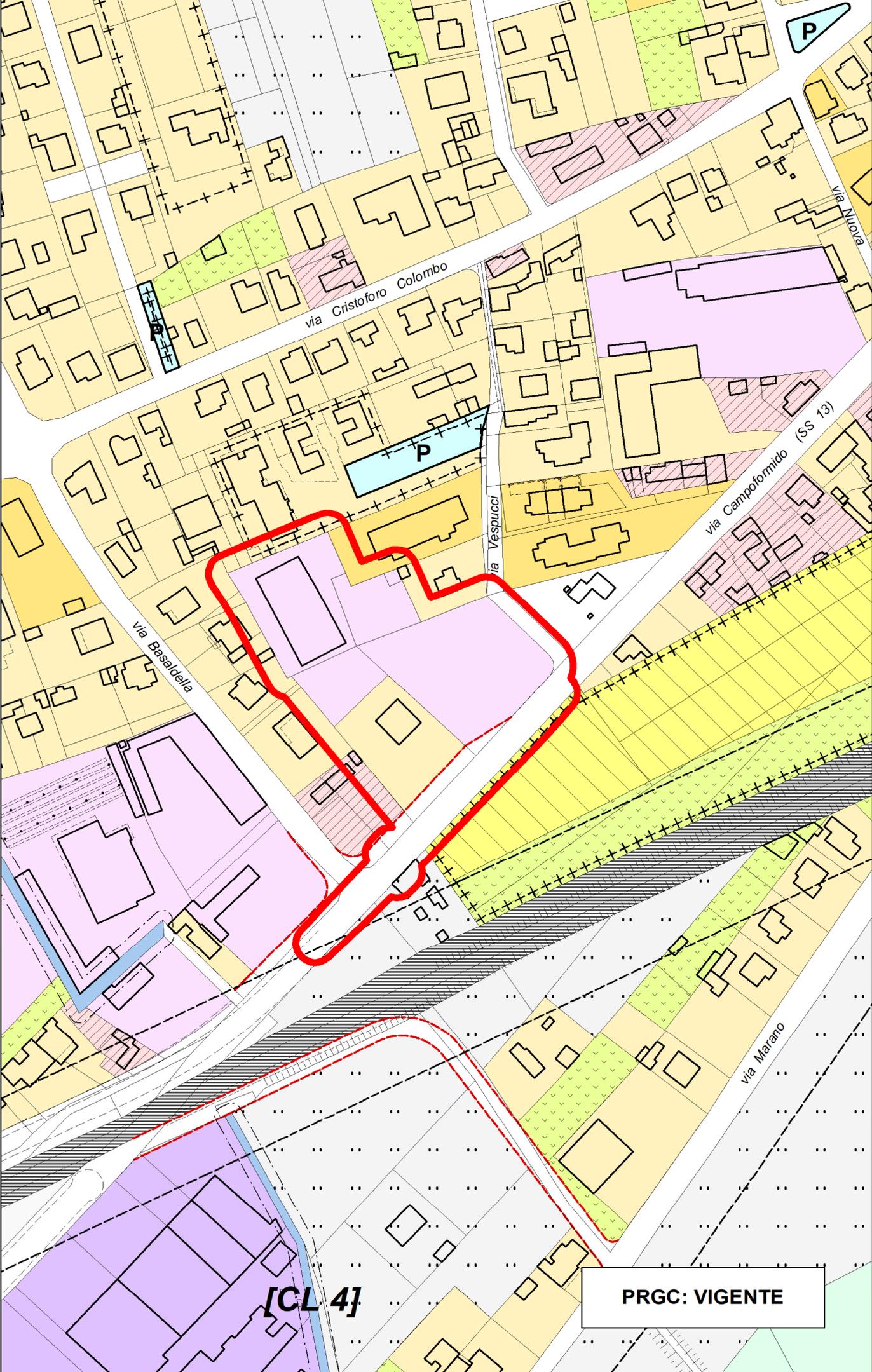
Estratto.

Scala 1 : 5 000.

Area di variante: perimetrata di rosso.

D 1.1.2.2) 3) PASIAN.
Estratto.
Scala 1 : 2 000.

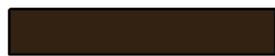
Area di variante: perimetrata di rosso.



[CL 4]

PRGC: VIGENTE

legenda



Nucleo tipico storico



Insediamiento preminentemente residenziale esistente



Insediamiento preminentemente residenziale previsto



Insediamiento preminentemente residenziale prevedibile



Servizio o attrezzatura collettiva

- 1 - Viabilità e trasporti
- 2 - Culto e vita associativa
- 3 - Istruzione
- 4 - Assistenza e sanità
- 5 - Verde, sport e spettacoli all'aperto
- 6 - Varie.



Servizio o attrezzatura collettiva prevedibile



Insediamiento industriale - commerciale previsto o in corso



Insediamiento industriale - commerciale esistente



Insediamiento industriale esistente



Insediamiento industriale previsto



Insediamiento commerciale previsto



Insediamiento commerciale esistente



Insediamiento commerciale di interesse regionale



Insediamiento direzionale



Area di interesse agricolo-paesaggistico



Area di interesse agricolo



Insediamiento ricettivo alberghiero



Complesso ricettivo complementare



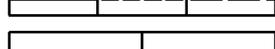
Viabilità autostradale



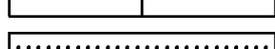
Viabilità di grande comunicazione / di interesse regionale, esistente / prevista / prevedibile



Viabilità comprensoriale o di collegamento, esistente / prevista / prevedibile



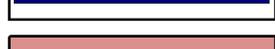
Percorso ciclabile, esistente / previsto



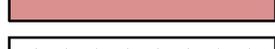
Ferrovia



Corso d'acqua



Centro città



Sito di importanza comunitaria



Biotopo naturale

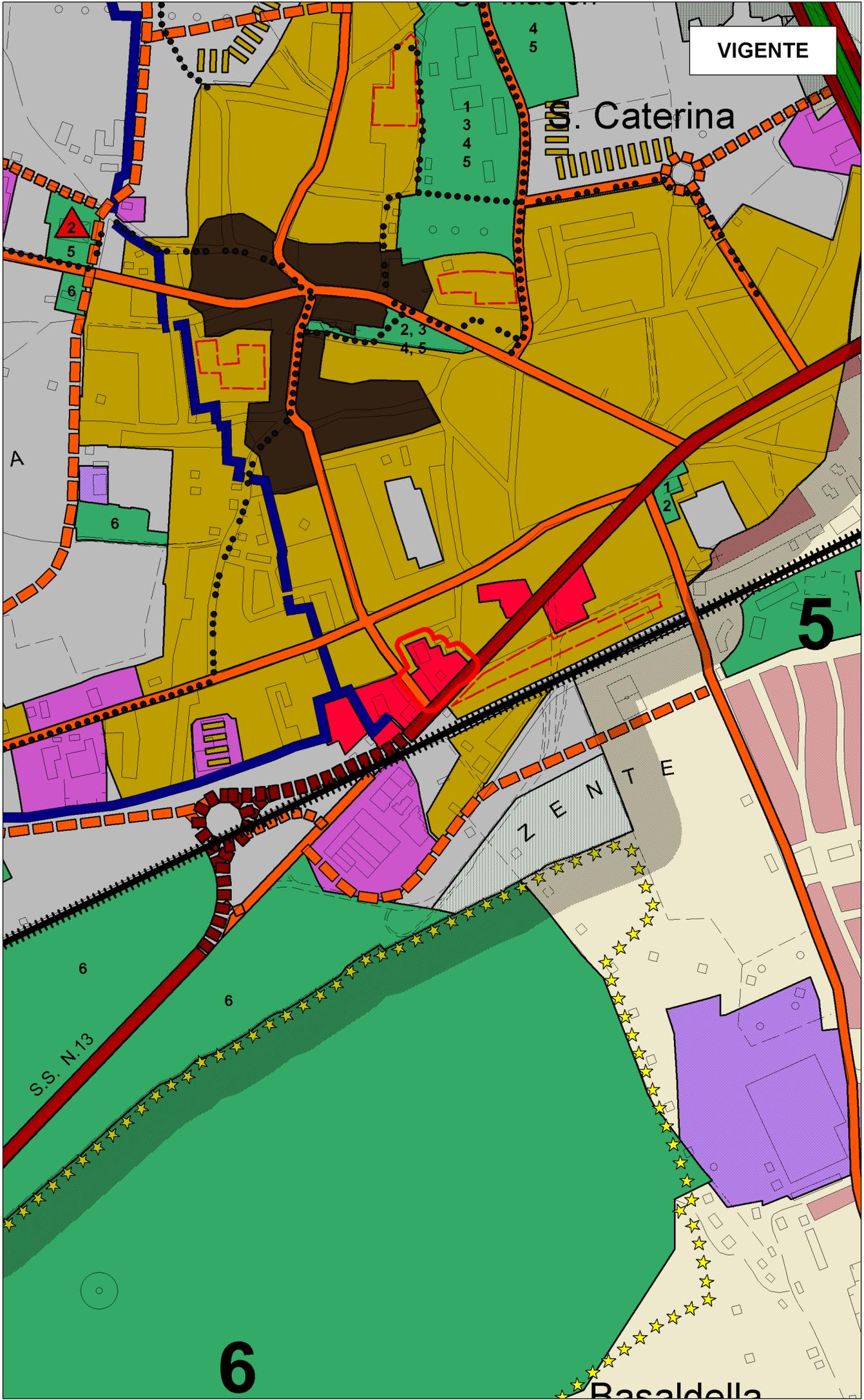


Opera o attività particolarmente insalubre esistente

- 1 = Depuratore
- 2 = Cimitero

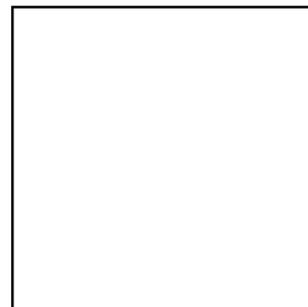
VIGENTE

S. Caterina



6

Basaldella



LEGENDA

DI ZONIZZAZIONE

	Zona A0 - Di nucleo tipico storico, di conservazione tipologica ed ambientale
	Zona AR - Di nucleo tipico storico, di ristrutturazione urbanistica
	Zona B1 - Di completamento, di edilizia tradizionale
	Zona B2 - Di completamento, intensiva
	Zona B3 - Di completamento, estensiva
	Zona BC - Di completamento, di convenzione
	Zona CP - Di espansione, prevista
	Zona CR - Di espansione, di ristrutturazione urbanistica
	Zona D2H2 - Industriale e commerciale, prevista o in corso
	Zona D3H3 - Industriale e commerciale, esistente
	Zona D3 - Industriale, esistente
	Zona E4 - Di interesse agricolo-paesaggistico
	Zona E4 C - Di interesse agricolo-paesaggistico, del Cormôr
	Zona E6 - Di interesse agricolo
	Zona E6 R - Di interesse agricolo, di rispetto
	Zona H2 - Commerciale, prevista
	Zona H3 - Commerciale, esistente o in corso
	Zona I - Direzionale
	Zona R1 - Ricettiva, alberghiera
	Zona R2 - Ricettiva, complementare
	Zona S - Per servizi ed attrezzature collettive:

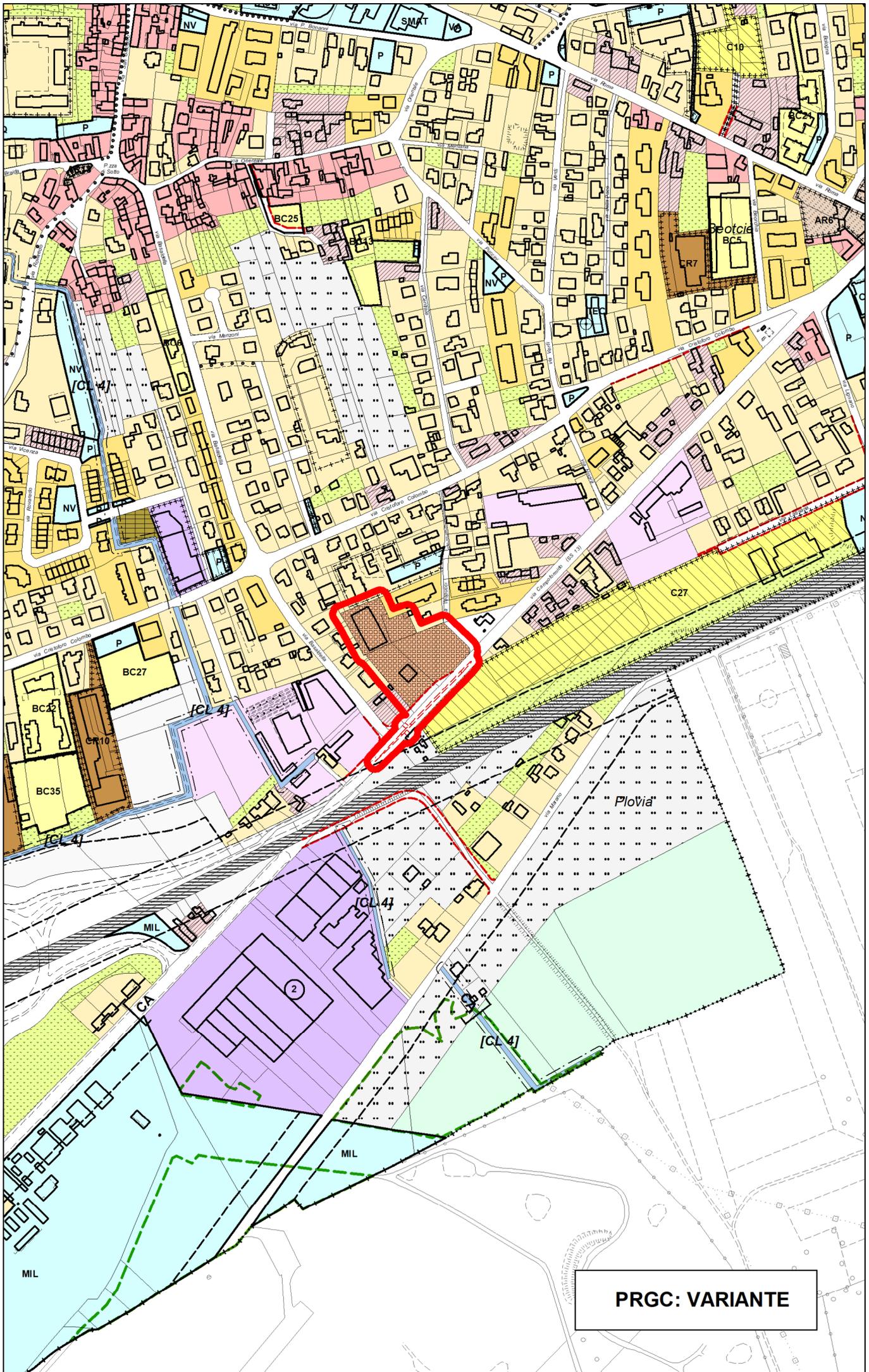
- P = Parcheggio
- CH = Culto
- CC = Centro civico / amministrativo / culturale e/o vita associativa
- SMAT = Nido dell'infanzia / scuola dell'infanzia
- SEL = Scuola primaria
- SMI = Scuola secondaria di primo grado
- SMS = Scuola secondaria di secondo grado / professionale
- ASS = Opera per assistenza e sanità
- VA = Verde di arredo
- VC = Verde connettivo
- NV = Verde elementare
- VQ = Verde di quartiere
- PU = Parco urbano
- SS = Sport e spettacoli all'aperto

- OIP = Opera idraulica di contenimento delle acque di piena
- SSP = Sport e spettacoli all'aperto, di privati
- TEC = Servizio tecnologico
- MAG = Magazzino comunale
- MIL = Opera militare

	Zona T - Di parcheggio privato
	Zona V - Di verde privato
	Viabilità esistente, prevista
	Percorso ciclabile, esistente
	Percorso ciclabile, previsto
	Accesso vincolato
	Albero monumentale
	Ferrovia
	Parco comunale, perimetro
	Elettrodotto
	Stazione di telefonia mobile
	Acqua
	Piano regolatore particolareggiato previgente, perimetro
	Piano regolatore particolareggiato previsto, perimetro
	Distanza da strada, da ferrovia, da cimitero, da depuratore, limite
	Distanza da canale irriguo, limite
	Servitù militare, limite
	Area di rispetto / Punto di atterraggio di eliporto
	Area di sistemazione idrogeologica, perimetro
	Area fluviale, perimetro
	Area esondabile del torrente Cormôr, perimetro
	Area esondabile del torrente Lavia, perimetro
	Vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004, p. III, limite corso d'acqua
	Area di terrazzo
	Biotopo naturale, perimetro
	Prato stabile naturale compreso nell'inventario regionale, perimetro
	Classe di corso d'acqua di cui a Lr 11/2015
	Area soggetta a prescrizione geologico idraulica, variante e modifica
	Area di pericolosità idraulica del Pair, perimetro e sigla:
	<ul style="list-style-type: none"> ▽▽▽ F = Area fluviale, ▽▽▽ P1 = Pericolosità bassa, ▽▽▽ P2 = Pericolosità media ▽▽▽ P3 = Pericolosità elevata
	Centro abitato di cui a Dlgs 285/1992, articolo 4, limite

D 2.1.2.1) 2) GENERALE EST.
Estratto.
Scala 1 : 5 000.

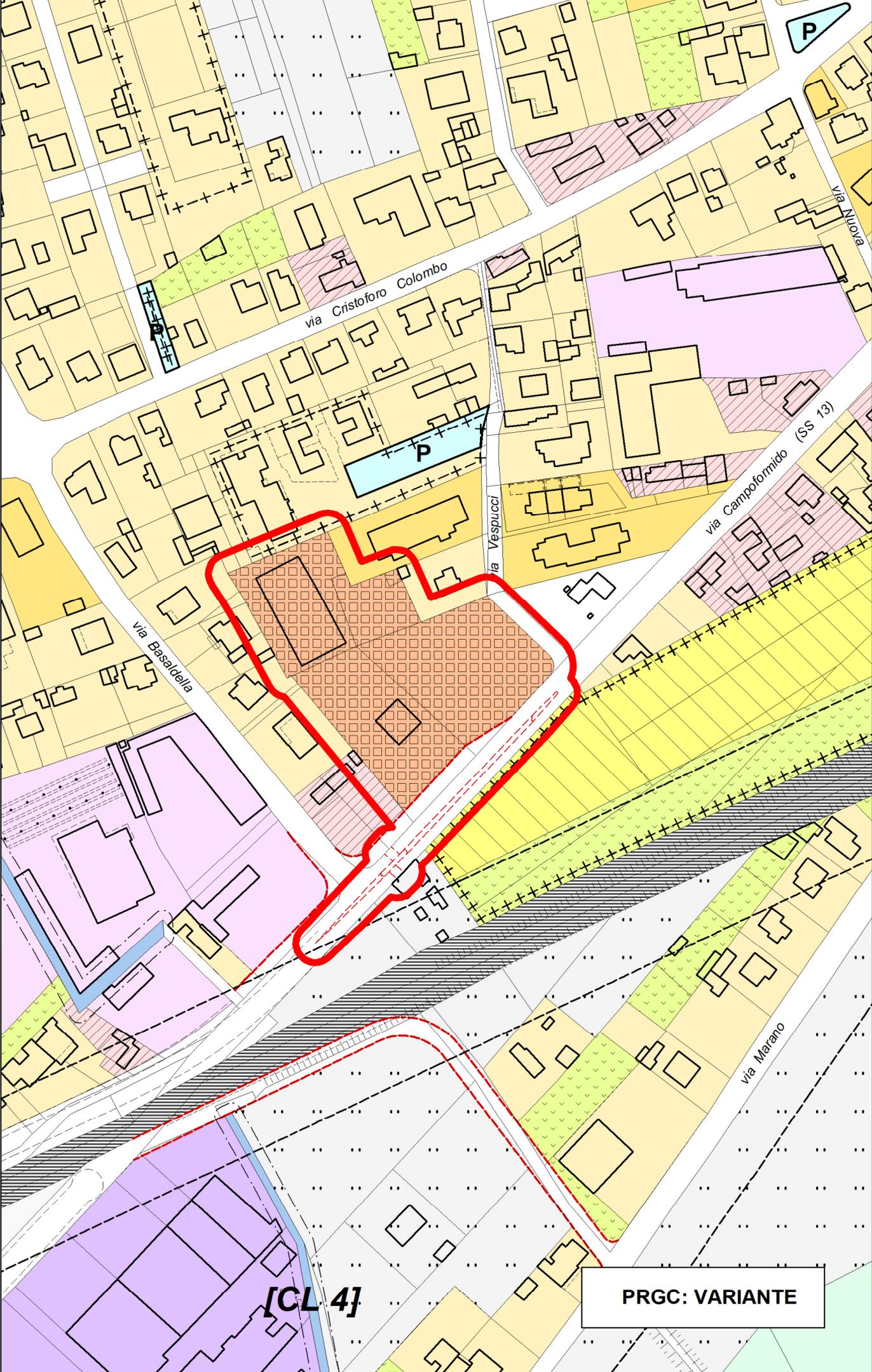
Area di variante: perimetrata di rosso.



PRGC: VARIANTE

D 2.1.2.2) 3) PASIAN.
Estratto.
Scala 1 : 2 000.

Area di variante: perimetrata di rosso.



[CL 4]

PRGC: VARIANTE

legenda



Nucleo tipico storico



Insediamiento preminentemente residenziale esistente



Insediamiento preminentemente residenziale previsto



Insediamiento preminentemente residenziale prevedibile



Servizio o attrezzatura collettiva

- 1 - Viabilità e trasporti
- 2 - Culto e vita associativa
- 3 - Istruzione
- 4 - Assistenza e sanità
- 5 - Verde, sport e spettacoli all'aperto
- 6 - Varie.



Servizio o attrezzatura collettiva prevedibile



Insediamiento industriale - commerciale previsto o in corso



Insediamiento industriale - commerciale esistente



Insediamiento industriale esistente



Insediamiento industriale previsto



Insediamiento commerciale previsto



Insediamiento commerciale esistente



Insediamiento commerciale di interesse regionale



Insediamiento direzionale



Area di interesse agricolo-paesaggistico



Area di interesse agricolo



Insediamiento ricettivo alberghiero



Complesso ricettivo complementare



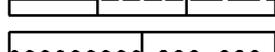
Viabilità autostradale



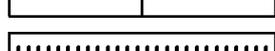
Viabilità di grande comunicazione / di interesse regionale, esistente / prevista / prevedibile



Viabilità comprensoriale o di collegamento, esistente / prevista / prevedibile



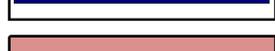
Percorso ciclabile, esistente / previsto



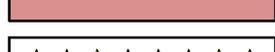
Ferrovia



Corso d'acqua



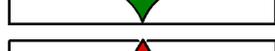
Centro città



Sito di importanza comunitaria



Biotopo naturale

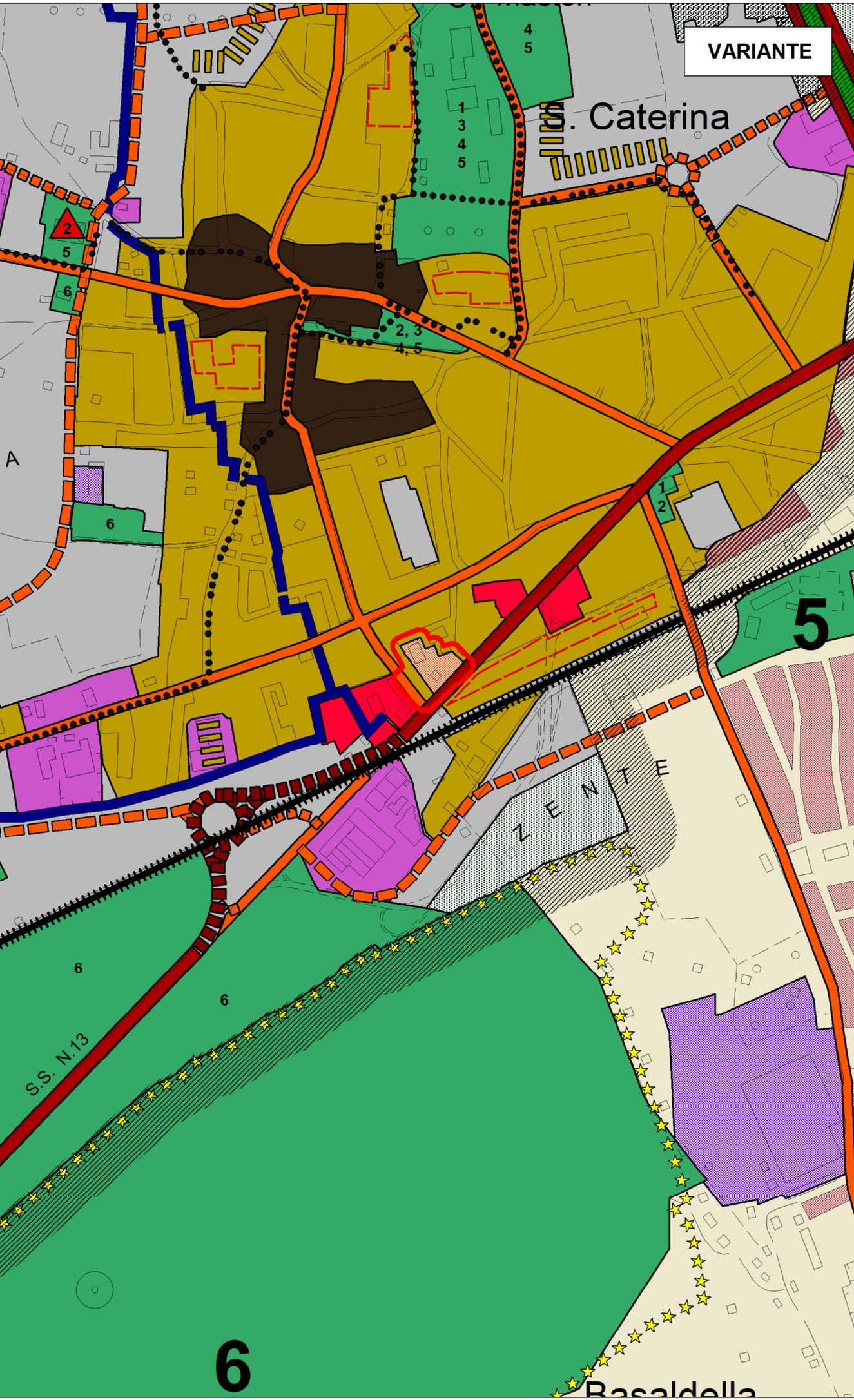


Opera o attività particolarmente insalubre esistente

- 1 = Depuratore
- 2 = Cimitero

VARIANTE

S. Caterina



A

ZENT E

S.S. N.13

6

Basaldella