

Comune di Pesian di Prato

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE n. 60
MODIFICHE PUNTUALI PER L'INTRODUZIONE DI UN NUOVO
AMBITO CR – VIA COLOMBO
DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Relazione illustrativa
Norme Tecniche di Attuazione
Asseverazioni

COMMITTENTE: ENNEGI IMMOBILIARE S.R.L.

PROGETTISTA: DOTT. ARCH. LERUSSI GIANNI

1. Premessa

Il Comune di Pesian di Prato è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.P.G.R. n. 30/ Pres. – P. T. n. 10 in data 01.02.1999, adeguato alle indicazioni del PURG e alle normative succedutesi nel tempo, ovvero al Codice regionale dell'Edilizia. Successivamente all'approvazione, il piano è stato modificato con 59 varianti, anche parziali, di cui la n. 56 ha avuto come oggetto una revisione dei vincoli espropriativi e procedurali e il ridisegno della zonizzazione su mappe catastali aggiornate.

Come è possibile notare dal numero di varianti finora effettuate, si verifica frequentemente, non essendo prevista una validità temporale degli strumenti urbanistici generali (salvo quanto disposto per i vincoli con finalità espropriative), l'esigenza della modifica degli stessi.

Le motivazioni possono essere riconducibili a problematiche specifiche, variabili nel tempo o riconducibili a particolari esigenze socio-economiche. La programmazione urbanistica è del resto caratterizzata da un altissimo grado di discrezionalità, da attuarsi al fine di assicurare la prospettiva di un ordinato e funzionale assetto del territorio comunale e in tale ottica le scelte di pianificazione devono pur sempre garantire un'imparziale ponderazione degli interessi. Rimane comunque sempre a carico della Pubblica amministrazione procedente, anche in caso di modifiche parziali, come nel caso in questione, lo svolgimento di un'adeguata valutazione circa l'astratto miglioramento della situazione urbanistica.

In definitiva, anche su modifiche puntuali che riguardano aree di privati, la volontà dall'Amministrazione in sede di variante è espressione dell'ampia discrezionalità tecnica di cui essa dispone in materia. Conseguentemente, tale scelta è sottratta al sindacato di legittimità, non potendo il Giudice amministrativo interferire con le decisioni riservate all'Amministrazione, se non nei limiti della verifica della loro manifesta irragionevolezza o arbitrarietà, dovendo comunque l'Amministrazione ispirarsi a criteri di ponderazione tra gli interessi pubblici e privati e di coerenza delle scelte pianificatorie con la funzione propria della programmazione urbanistica.

La presente variante al Piano Regolatore Generale si inserisce nell'ambito delle modifiche puntuali che non hanno rilevanza sull'assetto generale dello strumento urbanistico, rispettandone obiettivi e strategie.

La variante è infatti sostanzialmente rivolta a modificare il disegno urbanistico di un singolo ambito già sottoposto a previsione di pianificazione attuativa, prevedendo l'allontanamento dal centro abitato di attività produttive dismesse e inserendo nelle aree interessate nuove funzioni, con una diminuzione delle volumetrie attualmente insediate. L'intervento è perseguito individuando soluzioni alternative praticabili, con l'iniziativa degli interessati e il progetto di variante persegue un duplice obiettivo: il primo, di tipo operativo, è rivolto alla sostituzione delle costruzioni superate, oramai obsolete e fatiscenti, con nuovi edifici con caratteristiche di anti sismicità e risparmio energetico che possano soddisfare le nuove esigenze abitative e commerciali; il secondo, di tipo culturale, punta a innescare un cambiamento nella percezione sociale delle costruzioni: non più una pratica dissipativa di suolo e distruttiva del paesaggio ma un fattore favorente la loro rigenerazione.

La Variante si colloca nell'ambito della procedura di cui all'art. 63 bis della L.R. 5/2007, non rientrando in nessuna delle fattispecie di cui all'articolo 63 sexies della medesima legge, ma non necessiterebbe neanche di specifiche direttive impartite dal Consiglio comunale, in quanto le modifiche che vengono apportate alla zonizzazione e alle norme di attuazione del Piano non incidono in alcun modo sugli obiettivi e sulle strategie già note e, anzi, perseguono le linee programmatiche già impartite e contenute nel Piano stesso, con particolare riguardo alle zona CR di ristrutturazione urbanistica (in cui è appunto prevista la dismissione, riconversione e riuso di insediamenti produttivi dimessi).

Parimenti, tra gli obiettivi e le strategie per le zone industriali e commerciali esistenti, è prevista la predisposizione di norme per adeguamento o riconversione, mitigazione di impatto ambientale e inserimento nel contesto territoriale.

Ad ogni modo il Consiglio Comunale, con la deliberazione n. 4 del 18/01/2019 ha approvato specifiche direttive per alcune modifiche al Piano Regolatore vigente tra cui è previsto anche di promuovere con funzioni nuove e più attrattive per il riuso di insediamenti esistenti impattanti sul paesaggio urbano e assestate lungo la viabilità principale, come nel caso in esame.

Nell'attuale zonizzazione l'ambito di interesse, già con previsione di pianificazione attuativa, presenta una superficie di mq 5650.00 ed è classificato in parte come zona D3H3 (attività industriali e artigianali o commerciali sparse esistenti), in parte come zona di parcheggio privato ed in parte come zona di parcheggio pubblico.

Nello specifico:

- la particella 1813 ha una superficie di mq 405.00 che nella attuale zonizzazione di PRG è interamente destinata a parcheggio pubblico;
- la particella 1814 ha una superficie di mq 305.00 di cui mq 102.00 destinati a strada e mq 203.00 a parcheggio pubblico;
- la particella 1029 ha una superficie di mq 55.00 destinati a strada e mq 495.00 che ricadono in zona D3H3 (attività industriali e artigianali o commerciali sparse esistenti) per complessivi mq 550.00;
- la particella 1183 ha una superficie di mq 116.00 destinati a strada e mq 1814.00 che ricadono in zona D3/H3 per complessivi mq 1930.00;
- la particella 746 ha una superficie di mq 90.00 destinati a strada e mq 1200.00 che ricadono in zona D3/H3 per complessivi mq 1290.00;
- la particella 1148 ha una superficie di mq 1170.00 che nell'attuale zonizzazione di PRG è interamente destinata a parcheggio privato.



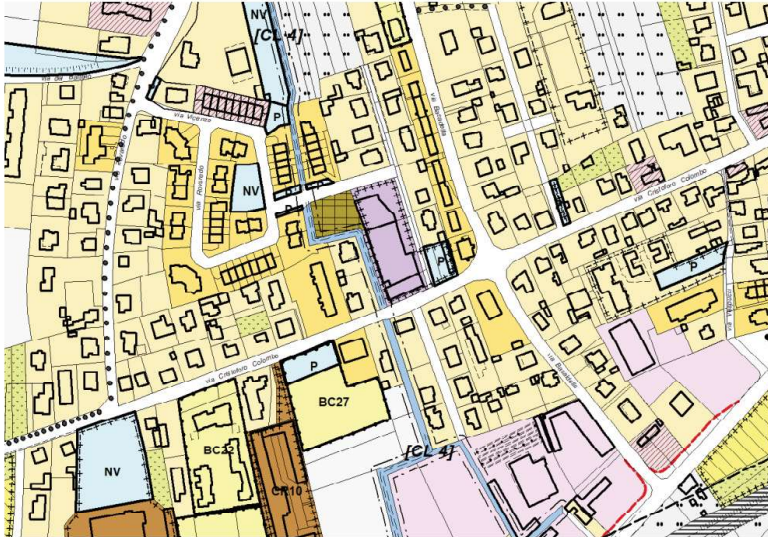
La modifica di piano prevede una riconversione delle attività esistenti dismesse (risulta insediata un'attività produttiva non più operante, un ex supermercato, oltre a spazi per la residenza e uffici) ed una riqualificazione urbana consistente nella realizzazione di opere di recupero, di bonifica, di rifunzionalizzazione, evitando di incrementare la superficie occupata dalle nuove edificazioni e demandando al piano attuativo la previsione delle nuove funzioni da insediarsi.

La volumetria complessiva derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale previsto, risulterà peraltro inferiore a quella attualmente insediata.

ESTRATTO DEL P.R.G.C. VIGENTE

ZONIZZAZIONE

SCALA 1/5000



SCALA 1/2000





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 o 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 Cormòr, 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

ART. 14. ZONA D3H3 - INDUSTRIALE E COMMERCIALE, ESISTENTE.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - a) artigianale, salvo quanto previsto al comma 4;
 - b) commerciale all'ingrosso;
 - c) commerciale al *dettaglio*;
 - d) di deposito, magazzino e trasporto di merci;
 - e) direzionale;
 - f) industriale, salvo quanto previsto al comma 4;
 - g) *servizio o attrezzatura collettiva* artigianale, industriale o commerciale o assimilabile per effetti ad opera artigianale o industriale o commerciale;
 - h) *servizi*;
 - i) *destinazioni d'uso su immobili preesistenti in atto alla data di adozione della variante 58 (2 4 2019)*;
 - l) *viabilità*;salvo quanto previsto al comma 2.
2. Nella zona distinta con numero 1 cerchiato le destinazioni d'uso commerciale al *dettaglio* e direzionale sono vietate. *Nella zona distinta con numero 1 cerchiato è tuttavia ammessa la destinazione d'uso commerciale al dettaglio per la vendita di generi non alimentari a basso impatto come definiti dalle norme di settore.*
3. Per custodia è ammessa un'abitazione per ogni unità funzionale.
4. La destinazione d'uso artigianale produttiva o industriale non può subentrare a destinazione d'uso diversa cessata a distanza da zone A, B, C, I, R, S2, S3, S4 o S5 minore di metri 150.
5. *(Soppresso).*

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
 - a) altezza: m 8, o pari a esistente;
 - b) distanza da confine:
 - 1) m 7,5, o pari a esistente, salvo quanto previsto al punto 2);
 - 2) per tettoia per parcheggio alta non più di m 5, verso zona non residenziale: m 0 + 2,5 volte la misura corrispondente alla parte di altezza superante m 3;
 - 3) *in corrispondenza di edificio posto in lotto contiguo a confine ed avente una delle destinazioni di cui alla sezione A), comma 1: m 0;*
 - 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) complanare autostradale e regionale 464 (di Spilimbergo):*
 - 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;*
- 3) *statale 13 (Pontebbana) ordinaria e regionali ex provinciale 52 (di Sedegliano) ed ex provinciale 60 (di Flaibano):*
- 3.1) *nel centro abitato: m 10, o pari all'esistente;*
- 3.2) *fuori dal centro abitato:*
- 3.2.1) *se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 30;*
- 3.2.2) *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 ai punti 2.2) e 3.2) 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 produttivo di beni: m 10, o pari a esistente, salvo quanto previsto ai punti 2), 3), 4) e 5);*
- 2) *per uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima classe: m 150;*
- 3) *per uso compreso in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m 50;*
- 4) *per lavorazione all'aperto dante luogo ad emissioni o immissioni in atmosfera o sonore: m 50;*
- 5) *per deposito all'aperto: pari all'altezza del deposito.*
- E' ammessa distanza minore previo parere dell'Aas;*
- f) *rapporto di copertura:*
- 1) *m²/m² 0,5, o pari a esistente + 200 m² per ogni unità funzionale;*
- g) *superficie per parcheggio, per nuova costruzione, per ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, per ampliamento 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 a 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 o industriale: 10%;*
- 2.2) *di Su commerciale all'ingrosso o di deposito: 25%;*
- 2.3) *di Sv commerciale al dettaglio:*
- 2.3.1) *100%, salvo quanto previsto al punto 2.3.2);*
- 2.3.2) *per esercizio singolo di Sv compresa tra m² 400 e m² 1.500: 150%;*

- 2.3.3) *per esercizio di superficie coperta complessiva superiore a m² 1.500: 200%;*
- 2.4) *di Su direzionale: 80%;*
- 2.5) *di Su di servizio o attrezzatura collettiva:*
 - 2.5.1) *per nuova costruzione e ampliamento: 80%;*
 - 2.5.2) *per recupero: 40%;*
- 2.6) *di Su di servizi: 80%;*
- h) *volume di abitazione di custodia, massimo: m³ 450, o pari a esistente + 150 m³;*
- i) *in assenza di piano di settore del commercio sono ammessi esercizi di vendita al dettaglio fino alla grande struttura esclusa (m² 1.500 di superficie di vendita). In assenza di piano di settore del commercio, in un piano attuativo la somma delle superfici di vendita di tutti i singoli esercizi non può eccedere la soglia massima di m² 1.500 di superficie di vendita;*
- l) *(soppressa).*

C) Disposizioni particolari.

1. Per realizzare opere superanti la manutenzione straordinaria in lotto avente accesso da strada *regionale* è assicurata scorrevolezza in entrata e in uscita, o spostamento di accesso su strada diversa.
2. Nella zona distinta con numero 2 cerchiato:
 - a) il Prp prevede:
 - 1) organizzazione unitaria della zona;
 - 2) unificazione e miglioramento degli accessi da strada;
 - 3) strutturazione della zona compatibile con le diverse ipotesi di superamento dell'interferenza tra ferrovia e strada *regionale*;
 - 4) limitazioni di superficie e/o tipologie commerciali tali da contenere il traffico indotto;
 - 5) superficie commerciale al *dettaglio* di vendita complessiva massima di m² 2.500;
 - b) in assenza di Prp:
 - 1) sono vietati:
 - 1.1) mutamento di destinazione d'uso da qualsiasi a commerciale al *dettaglio*;
 - 1.2) recintazione comunque realizzata di spazi aperti interni alla zona;
 - 1.3) accessi nuovi;
 - 2) sono ammessi:
 - 2.1) recupero di edifici esistenti, eccetto ristrutturazione urbanistica;
 - 2.2) ampliamento mediante sopraelevazione;
 senza aumento del numero di unità immobiliari e della superficie utile, *se non per servizio igienico, spogliatoio o ufficio. L'ampliamento di superficie utile per servizio igienico, spogliatoio o ufficio non può superare m² 50 per ogni unità immobiliare.*

3. Verso zona omogenea diversa da DH e D è realizzata fascia di verde costituita da:
 - a) alberi preminentemente autoctoni, alti almeno metri 2,5 alla piantagione e metri 5 a maturità, di densità media di almeno 1 per ogni 2 metri di fronte;
 - b) arbusti preminentemente autoctoni, di densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte;per l'intero fronte libero da costruzioni e accessi.
4. Il Comune può prescrivere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria specifiche per l'area di intervento.
5. *I parcheggi di esercizi commerciali di superficie di vendita superiore a m² 400 sono dotati di opere di verde in continuità con le analoghe opere di zone limitrofe commerciali, industriali e per servizi ed attrezzature collettive.*
6. *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.*

ART. 24. ZONA S - PER SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - S1. **Per viabilità e trasporti:**
P) parcheggio.
 - S2. **Per culto, vita associativa e cultura:**
CH) culto;
CC) centro civico/amministrativo/culturale.
 - S3. **Per istruzione:**
SMAT) *nido dell'infanzia / scuola dell'infanzia;*
SEL) *scuola primaria;*
SMI) *scuola secondaria di primo grado;*
SMS) *scuola secondaria di secondo grado.*
 - S4. **Per assistenza e sanità:**
ASS) opera per assistenza e sanità.
 - S5. **Per verde, sport e spettacoli all'aperto:**
VA) verde di arredo;
VC) verde di connettivo;
NV) verde elementare;
VQ) verde di quartiere;
PU) parco urbano;
SS) sport e spettacoli all'aperto;
SSP) sport e spettacoli all'aperto, di privati.
 - S6. **Per varie:**
TEC) servizio tecnologico;
MAG) magazzino;
MIL) opera militare;
OIP) *Opera idraulica di contenimento delle acque di piena.*
2. Sono ammesse anche:
 - a) in zone S CC, NV, VQ, PU, SS e SSP: opere per ristoro, *festeggiamenti e vita associativa*, eccetto che in area compresa in Prp di iniziativa privata se non ivi espressamente previste;
 - b) in zone S tutte:
 - 1) *percorsi ciclabili e pedonali;*
 - 2) *viabilità;*
 - 3) *alloggio per il personale o la custodia, non più di uno per ogni unità o area funzionale;*
 - 4) *raccolta differenziata di rifiuti;*
 - c) in zone S, eccetto che di cimiteri e depuratori: *casa dell'acqua per l'erogazione di acqua potabile per uso domestico.*
La realizzazione di casa dell'acqua nella zona S compresa nel parco comunale dei prati di Lavia e del Beato Bertrando è subordinata al recepimento della previsione di Prg nel progetto di parco.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
- a) altezza: m 10, o pari a esistente;
 - b) distanza da confine: m 0;
 - c) distanza da strada:
 - 1) *in genere*:
 - 1.1) in lotto contiguo a zona A o B1: m 0;
 - 1.2) in lotto non contiguo a zona A o B1: m 5, o pari a esistente;
 - 2) *statale 13 (Pontebbana) complanare autostradale e regionale 464 (di Spilimbergo)*:
 - 2.1) *nel centro abitato*: m 5, 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;
 - 3) *statale 13 (Pontebbana) ordinaria e regionali ex provinciale 52 (di Sedegliano) ed ex provinciale 60 (di Flaibano)*:
 - 3.1) *nel centro abitato*: m 5, o pari all'esistente;
 - 3.2) *fuori dal centro abitato*:
 - 3.2.1) *se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo*: m 30;
 - 3.2.2) *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 ai punti 2.2) e 3.2) inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;

 - d) rapporto di copertura:
 - 1) m^2/m^2 0,5, o pari a esistente + 200 m² per ogni unità funzionale, salvo quanto previsto ai punti 2), 3) e 4);
 - 2) in zone S3 SMAT, SEL, e SMI: m^2/m^2 0,25, o pari a esistente + 200 m² per ogni unità funzionale;
 - 3) in zone S5 NV, VQ e PU: m^2/m^2 0,05, o pari a esistente + 200 m² per ogni unità funzionale;
 - 4) in zone S5 SS e SSP: m^2/m^2 0,3, o pari a esistente + 200 m² per ogni unità funzionale;
 - e) superficie per parcheggio, fino a distanza di m 400 di percorso, minima:
 - 1) per zone S5 SS e SSP: 1 posto auto per ogni 2 utenti;
 - 2) per zone S2, S3 e S4, di Su:
 - 2.1) per nuova costruzione o ampliamento: 80%;
 - 2.2) per recupero: 40%;
 - f) *superficie scoperta alberata, in aggiunta a quella di parcheggio, minima: 50% della superficie coperta di edifici, escluso, per dimostrata impossibilità, che in area edificata e urbanizzata o in caso di utilizzo di edifici esistenti.*

C) Disposizioni particolari.

1. In zona S contigua a zona A0 o AR le opere sono armonizzate con quelle di zone A0 o AR.
2. Le componenti naturali di pregio esistenti sono conservate o ricostituite.
3. Gli edifici e manufatti di interesse storico o simbolico sono conservati e valorizzati.
4. I parcheggi sono dotati di opere di verde autoctono.
5. Le aree per servizi tecnologici sono normalmente circondate da barriere alberate preminentemente autoctone o da argini con alberi ed arbusti preminentemente autoctoni con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.
6. Le opere sono realizzate o gestite:
 - a) in genere: dal Comune o da enti *pubblici altri*, istituzioni riconosciute o privati convenzionati. *La convenzione con privati contiene anche l'indicazione delle destinazioni e/o degli usi delle opere e delle aree;*
 - b) in zona S5 SSP: da privati.
7. Servizi ed attrezzature collettive possono essere realizzate e gestite di iniziativa pubblica anche in assenza di Prp o concessione convenzionata anche dove Prp e concessione convenzionata sono previsti, se il perimetro di Prp o concessione convenzionata comprende zone diverse e la superficie di zone diverse supera quella di zona S.
8. *(Soppresso).*
9. *In area esondabile di zona S5 SS presso torrente Lavia è da tenersi conto della quota raggiungibile dall'acqua. In ogni caso:*
 - a) *il piano di calpestio di edifici è elevato di almeno 30 cm rispetto al piano di campagna adiacente al rilevato;*
 - b) *sono vietati vani interrati e seminterrati.*
10. *Nella zona S TEC posta a ovest di Colloredo l'impianto fotovoltaico rispetta le condizioni seguenti:*
 - a) *i pannelli fotovoltaici:*
 - 1) *non superino l'altezza di metri 2,5;*
 - 2) *siano posti su pali infissi o avvitati nel terreno senza opere di calcestruzzo o con opere di calcestruzzo facilmente rimovibili;*
 - b) *le cabine o edifici non superino l'altezza di metri 3,0;*
 - c) *le opere siano schermate verso l'esterno mediante barriere di verde autoctono;*
 - d) *il suolo non trasformato per opere indispensabili sia mantenuto a verde naturale;*
 - e) *la recinzione:*
 - 1) *non superi l'altezza di metri 2,5;*
 - 2) *sia realizzata di rete, con eventuale cordolo di calcestruzzo e sostegni di ferro o calcestruzzo;*
 - 3) *permetta il passaggio della piccola fauna selvatica;*
 - f) *i cavi siano interrati;*
 - g) *le opere siano realizzate previa stipula con il Comune di una convenzione prevedente gli obblighi del realizzatore, compresi il ripristino del terreno dopo l'eventuale dismissione.*

ART. 25. ZONA T - DI PARCHEGGIO PRIVATO.**A) Destinazioni d'uso.**

1. Le opere e attività rispettano la destinazione d'uso di parcheggio privato.

B) Indici.

1. Le opere e attività rispettano gli indici seguenti:
 - a) altezza: m 3 + il 40% della distanza dal confine, ma non maggiore di m 4,5;
 - b) distanza da confine:
 - 1) m 5, salvo quanto previsto ai punti 2) e 3);
 - 2) per accessori: m 0. Le opere di nuova costruzione fruanti di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte distante dal confine meno di m 5 superiore a m 6;
 - 3) in corrispondenza di edificio posto in lotto contiguo a confine: m 0;
 - c) distanza da strada:
 - 1) in genere: m 5;
 - 2) statale 13 (Pontebbana) complanare autostradale e regionale 464 (di Spilimbergo):
 - 2.1) nel centro abitato: m 5, 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;
 - 3) statale 13 (Pontebbana) ordinaria e regionali ex provinciale 52 (di Sedegliano) ed ex provinciale 60 (di Flaibano):
 - 3.1) nel centro abitato: m 5, o pari all'esistente;
 - 3.2) fuori dal centro abitato:
 - 3.2.1) se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 30;
 - 3.2.2) 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 ai punti 2.2) e 3.2) inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;
 - d) rapporto di copertura: m²/m² 0,1, o pari a esistente + m² 25 per ogni unità funzionale.

C) Disposizioni particolari.

1. L'area è recintata verso strada con muro o siepe a densità colma.











2. Le nuove esigenze emerse: residenza, attività terziarie e commercio

Poiché le materie dell'urbanistica e del commercio sono strettamente collegate, anche se concernono poteri dell'amministrazione posti a tutela di interessi di diversa natura, le attività economiche devono rispettare il Piano Regolatore, quindi si possono allocare solo nelle zone in cui il P.R.G. ne ammette la presenza, rispettandone le prescrizioni e le limitazioni imposte dallo strumento stesso.

Nell'ambito in questione, da riclassificare come zona "CR - di espansione, di ristrutturazione urbanistica", viene prevista una combinazione di funzioni in cui le attività commerciali assumono un ruolo importante.

A norma di quanto previsto dagli strumenti sovraordinati e dalle leggi che regolano la materia, il Piano vigente ha individuato una zona in cui è consentito (previa approvazione di piano di settore del commercio) l'insediamento di grandi strutture di vendita, ovvero la zona H2 verso la strada provinciale 52 bis, in cui risultano insediabili esercizi di vendita al dettaglio, all'ingrosso, direzionale e attività di interesse pubblico.

Gli esercizi di vendita al dettaglio di media struttura, così come definiti dall'art. 2 della L.R. 29/2005, sono invece normalmente ammessi anche nella Zona omogenea AO e AR (la città storica), nella Zona omogenee B (le zone residenziali ormai consolidate) e nelle zone omogenee CP e CR (le zone di espansione), consentendo una superficie di vendita per singolo esercizio limitata a mq 400.00.

Nella zona D2H2 il commercio al dettaglio è ammesso con superfici di vendita fino a mq 1500.00, per beni non alimentari a basso impatto o beni di produzione propria, mentre **nella zona D3H3, ovvero l'attuale zona in cui risulta classificato gran parte dell'ambito, in assenza di Piano di settore del Commercio sono già ammessi esercizi di vendita al dettaglio fino a mq 1500.00.**

In definitiva, le limitazioni all'insediamento di esercizi di vendita che sono contenute nel Piano Regolatore vigente sono state stabilite principalmente per le seguenti motivazioni:

- a) tutela del territorio e dell'ambiente, in particolare sotto il profilo dello sviluppo sostenibile, sotto il profilo urbanistico ed edilizio, incluso l'inquinamento acustico, architettonico, storico-culturale e di viabilità;
- b) tutela del pluralismo e dell'equilibrio tra le diverse tipologie distributive, in funzione di tutela della qualità del territorio in generale e della sua vivibilità, di riqualificazione di zone all'interno del centro urbano e di servizio reso ai consumatori, mirando a ottenere una più omogenea distribuzione dei servizi, e di fruizione delle infrastrutture.

A fronte di queste previsioni, sono emerse nel corso del tempo nuove esigenze da parte degli operatori economici e importanti modifiche normative.

Già con l'entrata in vigore del Decreto Legge 223/2006 (Bersani bis), risulta *"ormai precluso alle Amministrazioni adottare misure regolatorie che incidano, direttamente o indirettamente, sull'equilibrio fra domanda e offerta, che deve invece determinarsi in base alle sole regole del mercato"* (TAR Lombardia, MI, sez. IV, sentenza n. 6259 del 12 novembre 2007), in quanto *"il conseguimento degli equilibri del mercato non può essere predeterminato normativamente o amministrativamente, mediante la programmazione della struttura dell'offerta"* (Corte Costituzionale, sentenza n. 430 del dicembre 2007).

L'ulteriore tappa verso un ordinamento sempre più marcato di liberalizzazione delle attività economiche è rappresentata, in particolare, dal decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 (attuativo della direttiva 2006/123/CE del 12 dicembre 2006, relativa ai servizi nel mercato interno – direttiva Bolkestein), cui sono seguiti, nel 2011, tre interventi legislativi statali che hanno dilatato quanto già sancito dal recepimento della "direttiva Bolkestein".

1. il Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98 (Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria) convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111;
2. il Decreto Legge 13 agosto 2011, n. 138 (Ulteriori misure urgenti per la stabilizzazione finanziaria e per lo sviluppo - cd. Manovra bis), convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148;
3. il Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici – Salva Italia), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

Sempre a livello di normativa statale, l'opera di liberalizzazione si è ulteriormente perfezionata con i Decreti Legge 1/2012 e 5/2012 (convertiti, con modifiche, dalle leggi 27/2012 e 35/2012).

Dal nuovo quadro normativo di riferimento, emerge chiaramente che l'obiettivo del Legislatore sia quello di superare l'originaria impostazione della pianificazione numerica, volendo perseguire prioritariamente l'obiettivo dell'utilità sociale e della libertà di iniziativa economica.

La Regione Friuli Venezia Giulia, a chiarimento del nuovo contesto normativo, ha avuto modo di affermare che tale nuova normativa non comporta una totale deregolazione della materia del commercio (a tante domande corrispondono tante autorizzazioni), ma l'eventuale diniego deve essere giustificato da motivi imperativi che non possono consistere in una apodittica ed indimostrata affermazione dell'Amministrazione, ma devono sostanziarsi in ragioni concrete e specifiche, che vanno esplicitate e documentate puntualmente. In presenza di scelte di liberalizzazione, il territorio va comunque governato, e tale azione spetta al soggetto pubblico. Il ruolo dell'Amministrazione comunale in riferimento alla programmazione per sistemi commerciali si declina su alcuni assi principali tra cui la pianificazione del territorio; lo strumento principale, e unico in grado di coordinare le scelte relative alle diverse attività e di correlare tali scelte agli obiettivi generali dell'Amministrazione Comunale diventa quindi quello urbanistico.

In definitiva, il Comune non può più stabilire limiti e restrizioni quantitative che non rispondano a motivi imperativi di interesse generale, bensì a finalità di politica economica: resta tuttavia attuale la questione relativa alla regolazione dell'insediamento delle strutture commerciali, poiché con questi interventi il legislatore statale non ha certo voluto consentire una liberalizzazione assoluta o selvaggia.

In altri termini, se è pur vero che le autorizzazioni commerciali non possono essere limitate avendo quale parametro di riferimento la pretesa sufficienza degli esercizi esistenti, è altrettanto vero che la "urbanistica commerciale" può individuare altri elementi di limitazione, riferiti, ad esempio all'essere determinate zone più o meno servite, ovvero alla presenza di monumenti di particolare significanza o di panorami, o bellezze d'insieme, che non si vogliono turbare con la presenza di strutture incongrue, o ancora all'inadeguatezza della rete viaria.

3. Definizione dei contenuti della variante e modifiche proposte

I contenuti della presente Variante riguardano esclusivamente modifiche azzonative e normative rivolte alle aree di proprietà della ditta "Ennegi Immobiliare S.r.l." distinte catastalmente con le particelle 1813, 1814, 1029, 1183, 746, 1148 del foglio di mappa 14, perimetrata con apposito simbolo e soggette a piano attuativo, comprendenti attualmente per mq 3509.00 zona D3H3 (attività industriali e artigianali o commerciali sparse esistenti), per mq 1170.00 come zona di parcheggio privato e per mq 608.00 come zona di parcheggio pubblico, oltre a mq 363.00 di strada privata, per un totale complessivo dell'ambito soggetto a pianificazione attuativa di mq 5650.00.

La modifica proposta prevede l'inclusione dell'intero ambito in zona "CR – di espansione, di ristrutturazione urbanistica", soggetta a piano attuativo.

Il vigente PRG classifica le zone "C" di espansione nel seguente modo:

1. zona CO (operativa) (con piano attuativo approvato);
2. zona CP (prevista);
3. zona CR (di espansione, di ristrutturazione urbanistica), comprendente aree edificate, generalmente di insediamenti produttivi dismessi, o di cui è opportuna la dismissione e riconversione e riuso, preminentemente a Pasion di Prato, e secondariamente a Passons.

Per quanto concerne le zone residenziali, le previsioni del Piano vigente sono preordinate a soddisfare il fabbisogno abitativo ricalcolato in sede di variante 58 con la metodologia prevista dal decreto del presidente della Giunta regionale 126/1995, sulla base di previsione decennale. In particolare, il fabbisogno abitativo è stato stimato per 10.005 abitanti (vedasi PRGC, variante 43, relazione, paragrafo B2.1.2, tabella 4).

La capacità insediativa teorica del piano vigente è di abitanti 9.911, inferiore al fabbisogno calcolato e sopra indicato.

La zona CR – Via Colombo, così come individuata nello stralcio di zonizzazione e appositamente perimetrata ed indicata con il **numero 12**, viene distinta rispetto alle altre zone CR in quanto le attività consentite risultano le seguenti:

- destinazione d'uso residenziale: superfici di unità immobiliari destinate all'uso abitativo. Sono inclusi nella residenza le residenze comunitarie, gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, ecc.) e le attrezzature di uso comune. Solo per l'ambito 12 è prescritto che tale destinazione abbia minimo il 51% del volume edificabile totale dell'ambito in virtù della particolarità dell'ambito in cui si andrà ad operare ovvero del fatto che trattasi sostanzialmente di una riconversione delle attività produttive esistenti dismesse (risulta insediata un'attività produttiva non più operante, un ex supermercato, oltre a spazi per la residenza e uffici) ed una riqualificazione urbana consistente nella realizzazione di opere di recupero, di bonifica, di rifunzionalizzazione, evitando di incrementare la superficie occupata dalle nuove edificazioni e demandando al piano attuativo la previsione delle nuove funzioni da insediarsi;
- destinazione d'uso direzionale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività amministrative o professionali, quali: uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti; la categoria comprende le seguenti attività:
 1. ricreativa: superfici di unità immobiliari destinate a dancing, discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali, beauty farms e attività per la rigenerazione del corpo diverse da quelle per la diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge, nonché le superfici

anche di unità immobiliari destinate agli impianti e alle attrezzature sportive, tutti di natura privata, quali: campi di gioco, piscine, maneggi, golf, escluse le residenze;

2. sanitaria e assistenziale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge, quali: strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale, tutti di natura privata;
 3. istruzione: superfici di unità immobiliari destinate ad attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge, nonché convitti e collegi, tutti di natura privata;
 4. ricerca tecnico-scientifica: superfici di unità immobiliari destinate ad attività di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attività industriali di produzione di merci e beni.
- destinazione d'uso commercio al dettaglio: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda al consumatore finale; in questa categoria sono comprese le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande se non collegate con le attività "alberghiera e ricettivo-complementare", e tutti gli esercizi commerciali definiti al dettaglio dalla legislazione di settore. **Sono ammesse attività fino ad un massimo complessivo di mq 1500.00 di superficie di vendita insediabile nell'intero ambito.**

I Parcheggi di relazione per attività commerciali al dettaglio, attività di somministrazione di alimenti e bevande e pubblici esercizi saranno dimensionati secondo le seguenti indicazioni:

- per esercizi fino a 400 metri quadrati di superficie di vendita: 60 per cento della superficie di vendita;
- per esercizi con superficie di vendita superiore a 400 metri quadrati e fino a 1500 metri quadrati: 150 per cento della superficie di vendita.

Gli altri parametri urbanistici ed edilizi, risultano conformi a quelli di altre zone simili e sono i seguenti: Altezza massima pari a metri 10,50, Indice territoriale pari a 1,3 m³/m² e rapporto di copertura pari a 0,40 m²/m².

Il piano è soggetto a pianificazione attuativa con obbligo di realizzazione e contestuale cessione di parcheggio pubblico nell'area appositamente individuata a tal fine nella zonizzazione e cessione del sedime di strada di proprietà attualmente privata e denominata "Via Parini", sistemata completamente fino al limitare del parcheggio pubblico.

4. Rapporti con Piani sovraordinati

Il piano urbanistico regionale generale (PURG) (1978) per la parte attualmente efficace prevede essenzialmente:

- a) riconoscimento del comune di Pesian di Prato come sistema insediativo di supporto regionale;
- b) dimensione di zone industriali di interesse comunale complessivamente non superiore di norma a 30 ettari;
- c) tutela di nuclei storici. Il nucleo di Pesian di Prato è qualificato centro storico con elevato grado di trasformazione;
- d) classificazione di aree presso torrente Cormòr con zona di interesse agricolo-paesaggistico;
- e) classificazione di aree agricole con zona di interesse agricolo.

Il piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica (PRITMML, approvato con DPRReg 300 del 16.12.2011) essenzialmente:

- a) conferma l'autostrada A 23, le complanari autostradali e la strada regionale 464 (di Spilimbergo) esistenti, senza previsione di interventi specifici;
- b) prevede la così detta Tangenziale sud di Udine, da Zugliano a Basagliapenta;
- c) indica come assi di penetrazione urbana le strade provinciali 52 e 52 bis e la strada regionale 13 nel tratto Udine - Orgnano;
- d) prevede la strada regionale 464 soggetta a ristrutturazione;
- e) prevede distanze dalla viabilità di cui alle lettere precedenti.

Il piano provinciale della viabilità (PPV) (2013) essenzialmente:

- a) riconosce la strada provinciale 52 bis (variante di Sedegliano) come strada provinciale di importanza primaria;
- b) riconosce come punto critico l'incrocio tra la strada provinciale 52 (di Sedegliano) e la strada statale 13 (Pontebbana);
- c) prevede il declassamento a comunale della strada provinciale 52 (di Sedegliano) e del tratto terminale est della strada provinciale 99 (di Basiliano);
- d) prevede un collegamento tra la strada provinciale 99 (di Basiliano) e la strada regionale 13 (Pontebbana) a ovest del capoluogo.

Il programma regionale della rete delle ciclovie di interesse regionale (RECIR) (2007) prevede una ciclovia da Udine a Villa Manin di Passariano costeggiante per un tratto la strada provinciale 60 (di Flaibano) e poi scendente per Colloredo di Prato.

Il decreto regionale di revisione degli standards urbanistici (1995) prevede:

- a) riconoscimento del Comune di Pasiàn di Prato come comune di rilevanza regionale e sovracomunale;
- b) criteri per il dimensionamento delle zone residenziali;
- c) dotazione minima di servizi ed attrezzature collettive per complessivi 23 o 23,5 mq/abitante.

Pasiàn di Prato è Comune interessato marginalmente da un piano stralcio per la difesa idraulica del torrente Cormòr.

Il piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta - Bacchiglione non ha previsioni per Pasiàn di Prato.

5. verifica della capacità insediativa teorica di piano

E 2) CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA - CALCOLO.

E2.1) PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE:

Riferimenti	Capacità insediativa teorica - abitanti n.
Variante 49	9.886
Variante 50	(...)
Variante 51	—
Variante 52	(...)
Variante 53	(...)
Variante 54	3
Variante 55	—
Variante 56	- 4
Variante 58	+26
Totale parziale	9.911

E2.2) PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE:

Riferimenti			Aree edificate			Aree libere			Totali		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Unità di riferimento	Superficie	Indice di fabbricabilità	Volume residenziale esistente	Stanze esistenti	Stanze aggiuntive previste	Superficie	Volume residenziale	Stanze	Stanze totali	Indice di affollamento previsto	Capacità insediativa teorica
							(a)	(b)	(c)		(d)
n.	m ²	m ³ /m ²	m ³	n.	n.	m ²	m ³	n.	n.	ab n./st n.	abitanti n.
ZONA CR 12	5.650	1,50				5.650	1.695	14		0,48	7
Totale parziale						(...)	(...)	(...)	(...)		7

Maggiorazione per effetto del nuovo metodo di calcolo del volume inserito mediante variante 49, sulle aree libere (4 x 3,5%) (vedasi variante 49, relazione, C 1.3)	0
Totale generale	9.918

(a) = In zone CR: 20% di volume massimo edificabile (3 x 7) ipotizzati nel decennio per trasformazione o ampliamento a uso residenziale.

(b) = 8 / volume medio previsto (m3 120).

(c) = 5 + 6 + 9.

(d) = 10 x 11.

6. verifica standard “servizi ed attrezzature collettive”

E 3) SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE - STANDARDS – VERIFICA

Ambito	N.	Categoria	Abitanti	Standard di Dpgr m ²	Previsione di PRGC m ²
Generale	1	Viabilità, Trasporti	9.918	x 3,00 = 29.754	52.127 (1)
	2	Culto, Vita associativa, Cultura		x 2,50 = 24.795	31.192
	3	Istruzione		x 3,50 = 34.713	44.374 (2)
	4	Assistenza e sanità		x 2,00 = 19.836	67.481
	5	Verde, Sport, Sp a/a		x 12,00 = 119.016	222.750 (3)
		Totale		x 23,00 = 228.114	417.924

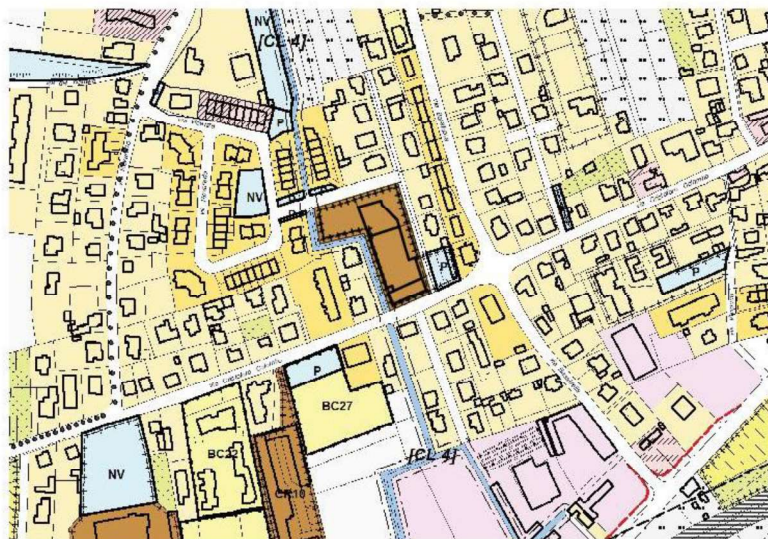
Note:

- (1) Non comprende quantità di Sac da applicazione di Nda e quantità di Sac destinate a Servizio e attrezzatura per attività produttive.
- (2) Non comprende quantità di Sac destinata a Scuola media superiore / professionale.
- (3) Non comprende quantità di Sac da applicazione di Nda, quantità di Sac destinata a servizi privati e quantità di Sac destinate a Servizio e attrezzatura per attività produttive.

ESTRATTO DEL P.R.G.C. DI VARIANTE

ZONIZZAZIONE

SCALA 1/5000



SCALA 1/2000





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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STRALCIO

Art. 12. ZONA CR – DI ESPANSIONE, DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione, viene proposta la seguente modifica:

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

- a) *(soppressa);*
- b) *commerciale al dettaglio;*
vale il limite di cui alla sezione B), comma 1, lettera i);
- c) *direzionale;*
- d) *servizi ed attrezzature collettive;*
- e) *residenziale;*
- f) *servizi di interesse residenziale;*
- g) *viabilità.*

Le destinazioni d'uso diverse da residenziale non possono superare il 30% del volume teoricamente edificabile totale, **con eccezione della zona CR – Via Colombo, in cui tale limite è del 49%.**

- 2. Sono comunque vietati usi comportanti un carico sulle opere di urbanizzazione tale da alterarne la normale fruizione o producenti sensibile alterazione o insalubrità ambientale.
- 3. *In caso di costituzione, integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso è vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio.*

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

- a) altezza: prevista in tab. 5;
- b) distanza da confine:
 - 1) m 5, salvo quanto previsto al punto 2);
 - 2) in corrispondenza di edificio *posto* in lotto contiguo esterno al Prp a confine: m 0;
- c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: pari all'altezza dell'edificio più alto, ma non minore di m 10;
- d) distanza da strada:
 - 1) in genere:
 - 1.1) di larghezza inferiore a m 7 o a fondo cieco: m 5;
 - 1.2) di larghezza compresa tra m 7 e m 15, se non a fondo cieco: m 7,5;
 - 1.3) di larghezza superiore a m 15, se non a fondo cieco: m 10.

Il Prp con indicazione planivolumetrica può prevedere distanza inferiore;

- 2) statale 13 (Pontebbana) complanare autostradale e regionale 464 (di Spilimbergo):
 - 2.1) nel centro abitato: m 5, o pari all'esistente;
 - 2.2) fuori dal centro abitato:
 - 2.2.1) se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 04.01.2012 un piano attuativo: m 40;
 - 2.2.2) se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 04.01.2012 un piano attuativo: m 20;
- 3) statale 13 (Pontebbana) ordinaria e regionali ex provinciale 52 (di Sedegliano) ed ex provinciale 60 (di Flaibano):
 - 3.1) nel centro abitato: m 5, o pari all'esistente;
 - 3.2) fuori dal centro abitato:
 - 3.2.1) se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 04.01.2012 un piano attuativo: m 30;
 - 3.2.2) se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 04.01.2012 un piano attuativo: m 20.

Eventuali distanze dalle strade di cui ai punti 2.2) e 3.2) inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;

- e) indice di fabbricabilità territoriale: previsto in tab. 5;
- f) rapporto di copertura: previsto in tab. 5;
- g) superficie per parcheggio, nel lotto, minima:

- 1) stanziale: 1 m² per ogni 10 m³, ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da accessori;
- 2) di relazione:
 - 2.1) (soppresso);
 - 2.2) **di Sv commerciale al dettaglio per esercizi fino a mq 400 di superficie di vendita: 60% della superficie di vendita;**
di Sv commerciale al dettaglio per esercizi superiore a mq 400 e fino a mq 1500 di superficie di vendita: 150% della superficie di vendita.
Le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a 400 metri quadrati devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci. Tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quantomeno con un'idonea segnaletica orizzontale e verticale.
 - 2.3) di Su direzionale: 30%;
 - 2.4) di Su di servizi ed attrezzature collettive: 80%;
 - 2.5) di Su di servizi di interesse residenziale: 30%;
- h) superficie utile di unità immobiliare residenziale, in nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento con aumento di superficie utile, aumento del numero delle unità immobiliari residenziali se non accessori e per mutamento di destinazione d'uso in residenziale, minima:
 - 1) m² 55, salvo quanto previsto al punto 2);
 - 2) per ogni 3 unità immobiliari residenziali della superficie di m² 55 o superiore, nello stesso edificio: m² 45;
- i) superficie di vendita di esercizio commerciale, massima m² 400, **con eccezione della zona CR – Via Colombo, ove sono ammesse attività fino ad un massimo complessivo di 1500 m² di superficie di vendita insediabile nell'intero ambito.**

C) Disposizioni particolari.

1. Il Prp prevede:
 - a) servizi ed attrezzature collettive seguenti:
 - 1) parcheggio, minimo: m² 6 per ogni 100 m³ di volume previsto dal Prp;
 - 2) verde elementare, minimo: m² 6 per ogni 100 m³ di volume previsto dal Prp; salvo quantità superiori o tipologie diverse ulteriori previste in zonizzazione o in tab. 5;
 - b) criteri di omogeneità e qualità delle opere, comprese quelle di verde;
 - b1) realizzazione delle opere secondo principi di risparmio energetico, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e riutilizzo di acque piovane;**
 - c) assunzione degli oneri e rispetto delle prescrizioni previste in tab. 5;
 - d) in zona CR contigua a zona AO o AR: altezze e tipologie edilizie armonizzate con quelle di zona AO o AR;
 - e) per opere di urbanizzazione:
 - 1) piattaforma veicolare della larghezza minima di m 6,5;
 - 2) 2 marciapiedi della larghezza minima di m 1,5 per ognuno;
 - 3) standards funzionali di opere di servizio e arredo;
 - 4) **rispetto delle disposizioni in materia di acque meteoriche di dilavamento del Piano Regionale di Tutela delle Acque.**
2. E' discrezione del Comune accettare o prescrivere, anche parzialmente, la monetizzazione delle aree destinate a verde.
3. E' vietata la tipologia edilizia a capannone, chiuso o aperto.
4. Vale la legge regionale 19/2009, art. 60, comma 1.

Tab. 5. ZONE CR - INTEGRAZIONE

N	L	AL	IT	R.C.	ONERI	PRESCRIZIONI
12	(m)	10,5	1,3	0,4	<p>Realizzazione e cessione di aree per parcheggio pubblico e verde pubblico.</p> <p>Realizzazione e cessione della strada di penetrazione da Via Cristoforo Colombo fino all'altezza dell'area destinata a parcheggio pubblico.</p> <p>Allargamento della piattaforma stradale da Via Cristoforo Colombo all'intersezione con Via Vicenza al fine di garantire, rispetto ai recinti esistenti sul lato est della strada, la geometria prevista dall'art. 12 c) delle Norme di Attuazione.</p> <p>Realizzazione sul lato ovest di marciapiede fino all'intersezione con Via Vicenza.</p>	<p>In caso di insediamento commerciale al dettaglio con superfici di vendita superiore a 400 mq l'accessibilità autoveicolare dovrà avvenire da Via Cristoforo Colombo e nel tratto prospiciente il parcheggio pubblico. Il Piano Attuativo dovrà fornire specifiche indicazioni riguardo il flusso veicolare e gli accessi per assicurare il miglioramento della sicurezza stradale.</p>

ASSEVERAZIONI

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ

(Asseverazione inerente i Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) di cui al D.P.R. 357/97 – DGR n.1323 dd. 11 luglio 2014 Indirizzi applicativi in materia di Valutazione di Incidenza).

VARIANTE N. 60 AL P.R.G.C. COMUNE PASIAN DI PRATO

Il sottoscritto architetto Gianni Lerussi, nato a Dignano il 6 agosto 1953, – cod. fisc. LRS GNN 53M06 D300C – dello Studio Tecnico Associato Geode di Lerussi, Del Fabbro, Minen e Fabbro, con sede a Pasian di Prato (Fraz. Passons) in Via Spilimbergo n. 92, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Udine al n. 450, in qualità progettista della variante n° 60 al vigente Piano Regolatore Generale Comunale di Pasian di Prato:

Dichiara

- che nel territorio del Comune di Pasian di Prato è presente parte di una zona tutelata ai sensi dalla direttiva Habitat, costituita dalla Zona Speciale di Conservazione - IT3320023 - Magredi di Campoformido.
- che la presente variante circoscrive di fatto la sua operatività nell'ambito di quelle modifiche che non incidono sugli obiettivi e strategie di Piano;
- che il campo di azione della Variante è confinato a quelle modifiche che possono intervenire con una riclassificazione di aree che non incide sulle strategie e sul dimensionamento globale del Piano;
- che l'area di competenza della Variante è circoscritta al territorio comunale, ovvero, nel presente caso ad un singolo ambito;
- che i contenuti della variante n. 60 al P.R.C.G., relativamente alle riclassificazioni operate, riguardano esclusivamente aree esterne alla Zona Speciale di Conservazione - IT3320023 - Magredi di Campoformido e che non sussistono relazioni tra le azioni da intraprendere nell'ambito oggetto di variante e gli habitat e le specie oggetto di conservazione;

ASSEVERA

che per quanto sopra esposto non sussistono le condizioni stabilite nella Dgr 1323 dell'11 luglio 2014 per l'attivazione della procedura di verifica di significatività dell'incidenza e/o della Valutazione di incidenza.

Pasian di Prato, 09/03/2020

il Progettista incaricato

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ

(Asseverazione in merito alla presenza di modifiche che interessano Beni di cui alla Parte III del Dl.gs 42/2004 e smi).

VARIANTE N. 60 AL P.R.G.C. COMUNE PASIAN DI PRATO

Il sottoscritto architetto Gianni Lerussi, nato a Dignano il 6 agosto 1953, – cod. fisc. LRS GNN 53M06 D300C – dello Studio Tecnico Associato Geode di Lerussi, Del Fabbro, Minen e Fabbro, con sede a PAsian di Prato (Fraz. Passons) in Via Spilimbergo n. 92, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Udine al n. 450, in qualità progettista della variante n° 60 al vigente Piano Regolatore Generale Comunale di PAsian di Prato:

Dichiara

- che entro i confini amministrativi del Comune di PAsian di Prato, sono presenti beni paesaggistici di cui alla parte III del Dlgs 42/2004;
- che le riclassificazioni operate non interessano beni di cui alla parte III del D.lgs 42/0024 e s.m.i., ovvero nello specifico viene operata una riclassificazione di area già edificata all'interno del tessuto urbano

e pertanto:

ASSEVERA

che non sussistono le condizioni per la redazione della documentazione di carattere paesaggistico di cui al DPCM 12.12.2005, a corredo degli elaborati costituenti la Variante

PAsian di Prato, 09/03/2020

il Progettista incaricato

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ

(Asseverazione ai sensi degli articoli 10 e 11, comma 4 della L.R. 27/88, così come introdotto dall' art. 4 comma 2 della L.R. 15/92 e dalla L.R. 16/09

VARIANTE N. 60 AL P.R.G.C. COMUNE PASIAN DI PRATO

Il sottoscritto architetto Gianni Lerussi, nato a Dignano il 6 agosto 1953, – cod. fisc. LRS GNN 53M06 D300C – dello Studio Tecnico Associato Geode di Lerussi, Del Fabbro, Minen e Fabbro, con sede a Pasion di Prato (Fraz. Passons) in Via Spilimbergo n. 92, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Udine al n. 450, in qualità progettista della variante n° 60 al vigente Piano Regolatore Generale Comunale di Pasion di Prato:

Visti gli articoli 10, 11 della L.R. 27/88 modificati dagli art. 4 e 5 della L.R. 15/92

visti gli articoli 15 e 16 della L.R. 16/09

visto che in sede di PRGC – variante n. 33 è stato reso il parere della Direzione regionale dell'ambiente, Servizio Geologico, n. 36/03 dd. 16/07/2003;

visto che in sede di PRGC – variante n. 43 è stato reso il parere della Direzione regionale dell'ambiente, Servizio Geologico, n. 107/07 dd. 11/12/2007;

visto che in sede di PRGC – variante n. 49 è stato reso il parere della Direzione regionale dell'ambiente, Servizio Geologico, n. 5/13 dd. 25/01/2013;

visto che in sede di PRGC – variante n. 56 è stata resa la dichiarazione del geologo attestante l'attualità della relazione geologica a cui fa riferimento il parere precedente per le nuove modifiche, dd. 27/07/2017;

ASSEVERA

che per la presente variante non è necessario acquisire il parere geologico di cui agli articoli 10 e 11 della L.R. 27/88, come sostituiti dagli articoli 4 e 5 della L.R. 15/92.

Pasion di Prato, 09/03/2020

il Progettista incaricato

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ

(Dpreg 83/2018 – Regolamento recante disposizioni per l'applicazione del principio di invarianza idraulica)

VARIANTE N. 60 AL P.R.G.C. COMUNE PASIAN DI PRATO

Il sottoscritto architetto Gianni Lerussi, nato a Dignano il 6 agosto 1953, – cod. fisc. LRS GNN 53M06 D300C – dello Studio Tecnico Associato Geode di Lerussi, Del Fabbro, Minen e Fabbro, con sede a Pasian di Prato (Fraz. Passons) in Via Spilimbergo n. 92, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Udine al n. 450, in qualità progettista della variante n° 60 al vigente Piano Regolatore Generale Comunale di Pasian di Prato:

- visto il Regolamento recante disposizioni per l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica di cui all'art. 14, comma 1, lettera k) della legge regionale 29 aprile, n.11.
- visto l'art. 2 comma 1 lett a) del richiamato Regolamento, ove è stabilito che: Sono soggetti al presente regolamento le seguenti tipologie di trasformazione del territorio regionale che incidono sul regime idrologico e idraulico: a) gli strumenti urbanistici comunali generali e loro varianti, qualora comportino trasformazioni urbanistico- territoriali e necessitino del parere geologico di cui alla legge regionale 9 maggio 1988, n. 27 (Norme sull'osservanza delle disposizioni sismiche ed attuazione dell'articolo 20 della legge 10 dicembre 1981, n. 741), le cui disposizioni continuano ad applicarsi fino all'adozione dei provvedimenti attuativi indicati all'articolo 3, commi 2, 3 e 4 e all'articolo 17 della legge regionale 11 agosto 2009, n. 16 (Norme per la costruzione *in zona sismica e per la tutela fisica del territorio*);
- visto che la presente variante non necessita di parere geologico;
- visto che la Variante n. 60 non comporta oltremodo nuove previsioni di aree di espansione insediativa o nuove previsioni di consumo suolo;

ASSEVERA

che la Variante n. 60 al PRGC non è soggetta alle disposizioni del Regolamento 83/2018 in quanto non ricadente nella casistica di cui all'art. 2 comma 1 lett. a) del medesimo.

Pasian di Prato,

il Progettista incaricato