



Città di Codroipo

AREA URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA ED AMBIENTE

Unità Operativa
Urbanistica
Ambiente e S.I.T.

P.tta G. Marconi, 3 - 33033 Codroipo (Ud)
Fax 0432 824 643
Telefono 0432 824 621 - 622

DATA ELABORATO:

SETTEMBRE 2013

OGGETTO:

**VARIANTE N. 6
AL PIANO REGOLATORE
PARTICOLAREGGIATO COMUNALE
ISOLATI DI ZONA OMOGENA A -
ZOMPICCHIA COMPLETAMENTO
MODIFICA CORRETTIVE ALLA ZONIZZAZIONE
E ALLA NORMATIVA RELATIVAMENTE
ALLE U.M.I NN. 117 E 148, 149**

TAVOLA N.

01

**RELAZIONE TECNICA
ESTRATTO T.P2 VIGENTE E MODIFICATA
ASSEVERAZIONI
TESTO COORDINATO N.T.A. CON LA VAR.
N. 6**

PROGETTISTA:

Il titolare di Posizione Organizzativa
Arch. Tiziana Braidotti

**PROGETTISTI E
COLLABORATORI:**

Dr.ssa Alessandra Baldin

Geom. Ivan Cignola

CITTA' DI CODROIPO

Elaborato adottato con delibera di Giunta

Comunale n. del

Codroipo, lì

CITTA' DI CODROIPO

Elaborato approvato con delibera di Giunta

Comunale n. del

Codroipo, lì

Piano e Varianti	Delibera di approvazione C.C. = consiglio comunale G.C. = giunta comunale	Pubblicazione sul BUR
P.R.P.C. DEL CENTRO STORICO DI ZOMPICCHIA COMPLETAMENTO		
PRPC ZOMPICCHIA - COMPLETAMENTO	C.C. n. 131 del 20.12.00	n. 17 del 26.04.2001
Var. 1 PRPC Zompicchia - Completamento	C.C. n. 63 del 26.09.02	n. 45 del 6.11.2002
Var. 2 PRPC Zompicchia - Completamento	C.C. n. 101 del 07.11.03	n. 50 del 10.12.2003
Var. 2 PRPC Zompicchia - Completamento	C.C. n. 86 del 16.09.05	n. 47 del 23.11.2005
Var. 4 PRPC Zompicchia - Completamento	C.C. n. 13 del 15.02.08	n. 18 del 30.04.2008
Var. 5 PRPC Zompicchia - Completamento	G.C. n. 104 del 09.04.09	n. 19 del 13.05.2009
Riapprovazione PRPC Zompicchia - Completamento	G.C. n. 97 del 27.05.2013	n. 24 del 12.06.2013

A. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Codroipo ha incaricato l'Area Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente di elaborare una variante al Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.R.P.C.) – Isolati di zona Omogenea A - Zompicchia Completamento. Il P.R.P.C. del Centro Storico di Zompicchia Completamento è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 131 del 20.12.2000 ed è stato variato n. 5 volte. Tale Piano è inoltre scaduto, essendo decorsi 10 anni di validità; l'Amministrazione ha avviato l'iter di riapprovazione del P.R.P.C. stesso, al fine di consentire la realizzazione di nuove varianti al Piano per favorire interventi di valorizzazione e recupero del centro storico, sempre nel rispetto delle scelte originarie di piano e delle sue finalità progettuali.

Scopo della presente variante è quello di apportare, in seguito alle richieste presentate da privati cittadini, dei correttivi alle previsioni di intervento previste per le Unità Minime di Intervento (UMI) n. 88 lungo Via L.De Paulis, n. 117 nei pressi di Via Udine, nn. 148 - 149 e n. 191 lungo via dei Cacciatori.

Ciò al fine di favorire l'attuazione e la realizzazione di interventi di valorizzazione e recupero dei centri storici, sempre nel rispetto delle scelte di piano e delle sue finalità progettuali.

2. PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE

2.1 OBIETTIVI

La relazione del P.R.P.C. vigente definisce principale obiettivo di Piano quello di

innescare azioni di valorizzazione e recupero del nucleo storico di Zompicchia
“completamento”.

Ulteriori obiettivi sono quelli di seguito elencati :

- definire le permanenze del tessuto edilizio ed urbanistico esistente e i valori di carattere storico, architettonico ed ambientale;
- assumere istanze progettuali che sappiano cogliere ed accentuare i caratteri propri del luogo con destinazioni d'uso compatibili e con scelte progettuali rivolte ad evidenziare i valori di unitarietà e/o propri della tradizione locale;
- delineare un piano attuativo che sappia coinvolgere gli eventuali operatori ed indirizzarli verso interventi di recupero e valorizzazione.

2.2 CRITERI INFORMATORI

Il Piano vigente definisce i seguenti criteri informatori :

- indirizzare interventi di risanamento e di conservazione dei valori ambientale e dei caratteri tipologici presenti nel tessuto edilizio storico ancora esistente;
- innescare interventi di rinnovo e di valorizzazione tramite l'individuazione degli edifici non coerenti da eliminare; tali volumi potranno essere recuperati e ristrutturati rispettando i valori organizzativi e compositivi rilevabili nel tessuto storico e di cui si propone la conferma e la riproposizione;
- definire le aree per nuove edificazioni a completamento del tessuto edilizio storico; lo scopo è di dotarsi degli edifici accessori che si rendono necessari o di realizzare nuovi alloggi;
- censire ed individuare gli elementi puntuali di valore decorativo architettonico, storico da salvaguardare e sono: lapidi, affreschi, formelle, pitture murali, particolari costruttivi ecc.

Il P.R.P.C. vigente descrive quali sono i modi e le regole che hanno portato alla formazione della struttura urbana storica, consiglia di recuperare tali modi organizzativi e funzionali per utilizzarli nelle azioni di restauro e di rinnovo, delinea le soluzioni possibili e un risultato planivolumetrico dimostrativo.

Il P.R.P.C. definisce le prescrizioni atte a garantire il risultato voluto e ammette altresì delle possibili modifiche e soluzioni alternative sottoposte a dimostrazione del risultato planivolumetrico.

2.3 ZONE OMOGENEE – CATEGORIE OPERATIVE D'INTERVENTO

Ai fini dell'intervento edilizio-infrastrutturale, il piano vigente individua le seguenti categorie operative d'intervento:

- a) - Zona omogenea **A1** Restauro
- b) - Zona omogenea **A2** Conservazione tipologica
- c) - Zona omogenea **A3** Ristrutturazione edilizia
- d) - Zona omogenea **A4a,b** Demolizione con ricostruz. - Ripristino – Ed. recente
- e) - Zona omogenea **A5** Demolizione senza ricostruzione
- f) - Zona omogenea **A6a,b** Aree edificabili
- g) - Zona omogenea **A7** Aree inedificabili.

In recepimento delle disposizioni di cui alla L.R. 19/2009 e s.m.i. (“Codice Regionale

dell'edilizia") gli interventi edilizi normati nel presente P.R.P.C. sono riconducibili alle seguenti categorie d'intervento:

- 1) **manutenzione ordinaria:** si rimanda alla legislazione vigente al momento di presentazione della pratica edilizia;
- 2) **manutenzione straordinaria:** si rimanda alla legislazione vigente al momento di presentazione della pratica edilizia;
- 3) **restauro e risanamento conservativo:** zone omogenee A1 e A2;
- 4) **ristrutturazione edilizia:** zone omogenee A3, A4a,b, A5;
- 5) **nuova costruzione e ampliamento:** zone omogenee A6a,b.

Nella tabella che segue vengono schematizzate le categorie operative d'intervento così come definite dalla L.R. 19/2009 e s.m.i., dal P.R.P.C. originario e dal P.R.P.C. come modificato con la variante n. 6.

Categorie operative d'intervento - L.R.19/2009	Categorie operative d'intervento - P.R.P.C. originario	Categorie operative d'intervento - P.R.P.C. modificato con variante n. 6
restauro e risanamento conservativo	zone omogenee A1 "restauro" e A2 "conservazione tipologica"	zone omogenee A1 e A2
ristrutturazione edilizia	zone omogenee A3 "ristrutturazione edilizia", A4a "demolizione con ricostruzione", A4a R "ripristino", A4b "edilizia recente", A5 "demolizione senza ricostruzione"	zone omogenee A3, A4a, A4a R, A4b, A5
nuova costruzione	zone omogenee A6a "aree di pertinenza degli edifici, corti" – A6b "ambito interessato alla nuova edificazione"	zone omogenee A6a e A6b
ampliamento	zone omogenee A6a "aree di pertinenza degli edifici, corti" – A6b "ambito interessato alla nuova edificazione"	zone omogenee A6a e A6b

Le modifiche apportate alle definizioni degli interventi edilizi sono volte ad attualizzare le stesse alla normativa vigente, mantenendo le prescrizioni originarie del P.R.P.C. in argomento.

2.4 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il P.R.P.C. vigente si attua:

A) Con l'intervento pubblico :

- per la realizzazione delle previsioni di piano e riguardanti l'adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti a rete, gli interventi diretti sul patrimonio edilizio e quelli di rilevante e preminente interesse pubblico.

B) Con l'intervento privato per:

- la realizzazione delle previsioni di piano inerenti la U.M.I. (Unità Minime

d'intervento) .

3. FINALITA' DELLA VARIANTE

La presente Variante al P.R.P.C. ha come finalità quella di apportare dei modesti correttivi alle previsioni di intervento del P.R.P.C. in seguito alle richieste di variante al Piano presentate da privati cittadini.

In particolare:

- a) **U.M.I. 88:** la variante n. 6 prevede l'introduzione di un ambito di nuova edificazione A6b – **L72 solo superficie coperta** (circa 33 mq) **con h max 4,00m** per consentire la realizzazione di un porticato lungo parte del fronte ovest del fabbricato residenziale esistente distinto catastalmente al f. 37 mapp. 966, da realizzare in continuità con il porticato esistente;
- b) **U.M.I. 117:** la variante n. 6 prevede la modifica di alcune categorie operative d'intervento all'interno dell'U.M.I. al fine di:
 - eliminazione L67 posta sui mappali 388, 389, 492 del f. 37;
 - modifica della destinazione da zona omogenea A3 a zona omogenea A6a dell'immobile distinto al f. 37 mapp. 388 con inserimento della L67 con capacità edificatoria pari a volumi da demolire, altezza massima come edificio adiacente e con la possibilità di demolizioni parziali dei fabbricati esistenti;
 - sopraelevazione di parte del f. 37 mappale 389 soggetto a categoria A3 fino all'altezza massima dell'edificio adiacente e modifica della parte terminale del fabbricato distinto al mappale 389 da categoria A3 a categoria A5.
- c) **U.M.I. 132a:** modifica della denominazione della L63 nella U.M.I. 132a introdotta erroneamente (essendo già esistente un ambito di nuova edificazione con tale numerazione nella U.M.I. 191) con la variante al PRPC n. 3 approvata con delibera del C.C. n. 86 del 16.09.05, in **L71**
- d) **U.M.I. 148 e 149:** la variante n. 6 prevede la modifica della categoria operativa d'intervento dell'immobile distinto catastalmente al foglio 37 mapp. 443 da Zona omogenea A2 a Zona omogenea A3, rilevata la similarità con gli immobili adiacenti sottoposti a ristrutturazione e l'assenza di elementi da conservare;
- e) **U.M.I. 191:** la variante n. 6 prevede la modifica della categoria operativa d'intervento del fabbricato distinto catastalmente al f. 37 m. 739 da zona omogenea A3 a zona omogenea A4a, essendo il fabbricato in argomento in contrasto con le tipologie della zona.
Nella U.M.I. 191 è prevista inoltre la modifica dell'ambito di nuova edificazione L63 che viene diviso in L63a (ambito attuale) e L63b, lasciando la capacità edificatoria complessiva inalterata. Per l'edificazione nell'ambito L63b potrà essere utilizzata l'integrazione volumetrica di 150 mc a sommatoria dei volumi soggetti a demolizione entro l'ambito (art. 9 lettera b) c. 3 delle N.T.A.) e previo parere preventivo della Commissione Urbanistica ai sensi dell'art.6 cat. A4a pt. 3 delle N.T.A..
- f) **N.T.A.**
 - Con riferimento alla modifica sopra evidenziata vengono apportate le seguenti

correzioni alle N.T.A. all'art.6 lett. F):

- modifica parametri della **L63** che viene ora denominata **L63a/b**, con altezza massima consentita per L63a pari a 3,00 m e per L63b pari all'altezza degli edifici esistenti nell'U.M.I. adiacente (U.M.I. 190).
- modifica parametri della **L67** capacità edificatoria pari ai volumi da demolire, altezza massima come edificio adiacente, è consentita anche la demolizione parziale dei fabbricati esistenti entro la L67;
- modifica della denominazione della L63 (UMI 132a) introdotta erroneamente (essendo già esistente un ambito di nuova edificazione con tale numerazione nella U.M.I. 191) con la variante al PRPC n. 3 approvata con delibera del C.C. n. 86 del 16.09.05, in **L71**;
- inserimento di un ambito di nuova edificazione A6b - **L72** con la possibilità edificatorie pari solo alla superficie coperta e altezza massima 4,00 m da realizzare in continuità con il porticato esistente.
- Adeguamento N.T.A. alla L.R. 19/2009 e s.m.i. e alla normativa vigente.

4. STANDARD URBANISTICI.

Si evidenzia che la variante non prevede un aumento di popolazione e quindi non comporta una modifica agli standard urbanistici esistenti.

5. VINCOLI E PREVISIONI DI SPESA.

La presente variante non prevede nuove opere pubbliche né nuove previsioni espropriative. La variante non comporta nuove opere e spazi pubblici pertanto non si è provveduto a modificare le previsioni di spesa contenute nel P.R.P.C. vigente.

6. CONTENUTI DELLA VARIANTE

Le modifiche da apportare riguardano i seguenti elaborati di progetto:

- Tav. P2 Categorie operative d'intervento;
- Norme Tecniche di Attuazione.

7. APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

Per l'approvazione della variante valgono le procedure previste dall'art. 25 comma 1 e comma 3 lett. c) della L.R. 5/2007 e s.m.i. che stabiliscono che i piani attuativi comunali sono adottati e approvati dalla Giunta Comunale in seduta pubblica secondo le modalità previste nel regolamento comunale.

8. ELABORATI DELLA VARIANTE

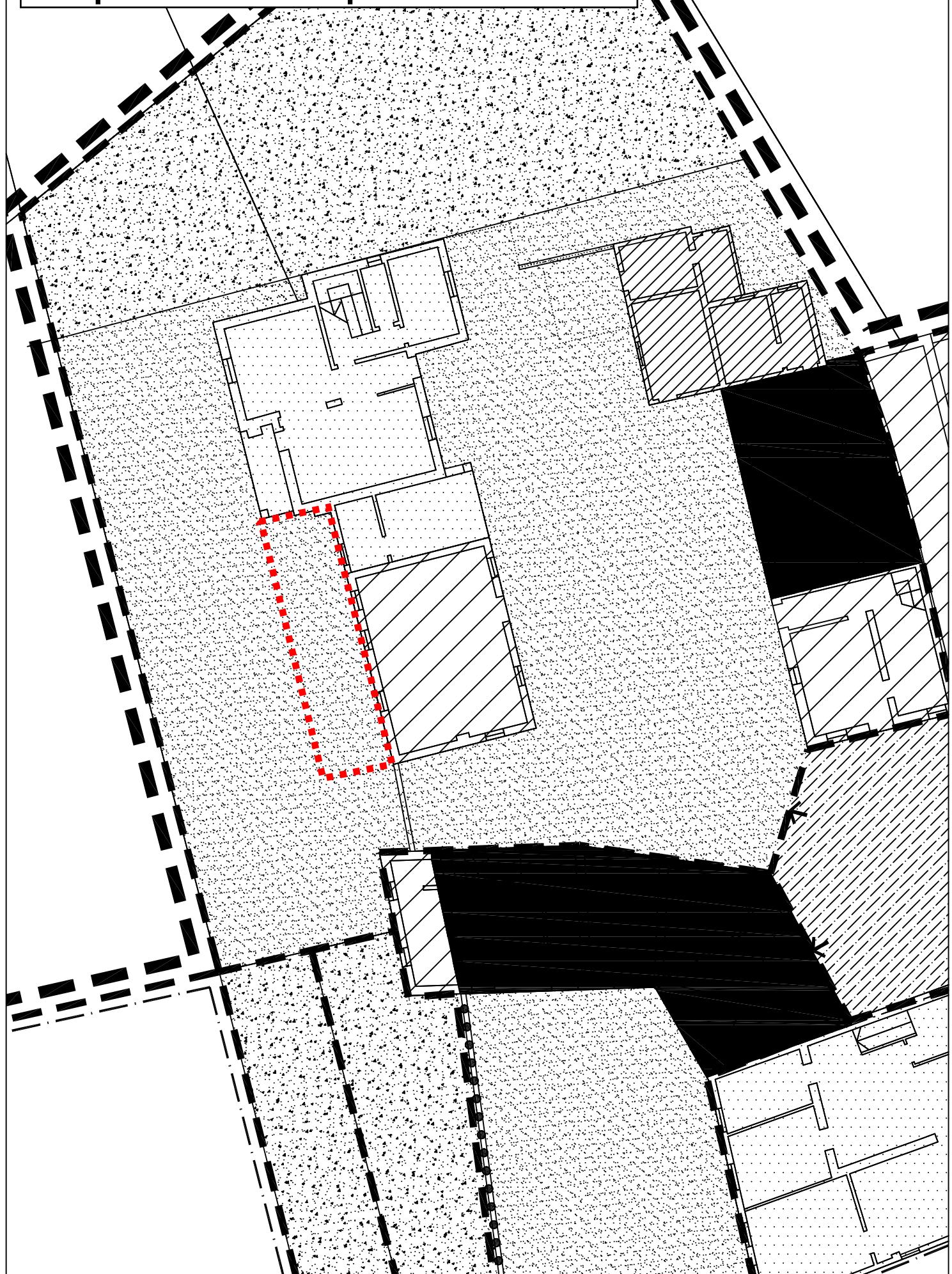
La variante n. 6 è costituita dai seguenti elaborati:

TAVOLA 01	- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - ESTRATTO TAVOLA P2 P.R.P.C. VIGENTE E MODIFICATA - ASSEVERAZIONI:
-----------	--

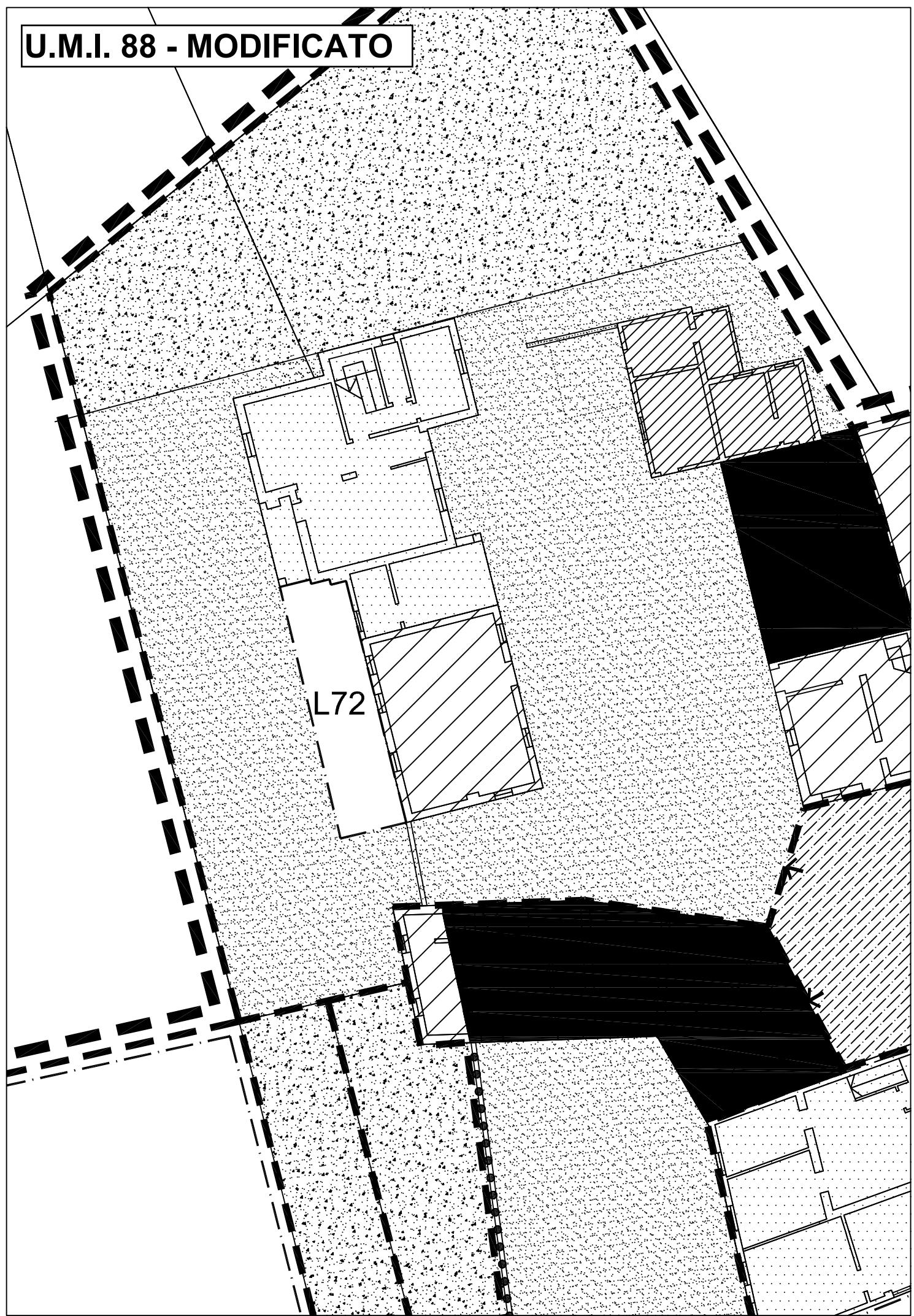
	<ul style="list-style-type: none">- "Codice dei beni culturali e del paesaggio" D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.- art. 10 comma 4 ter. della L.R. 27/1988 introdotto dall'art. 4 della L.R. 15/1992 ;- Compatibilità con il PRGC vigente;- TESTO COORDINATO N.T.A. P.D.R. CON LA VARIANTE 6
TAVOLA 02	VERIFICA DELL'INCIDENZA SIGNIFICATIVA DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 6 AL P.R.P.C. DEL CENTRO STORICO DI ZOMPICCHIA COMPLETAMENTO SU SIC/ZPS
TAVOLA 03	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. AI SENSI DELL'ALLEGATO I DEL D.LGS. 4/2008
TAVOLA 04	RELAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI DEL D.P.C.M. 12.12.2005 E S.M.I.

B ESTRATTO TAVOLA P2 CATEGORIE OPERATIVE DI INTERVENTO VIGENTE E MODIFICATO

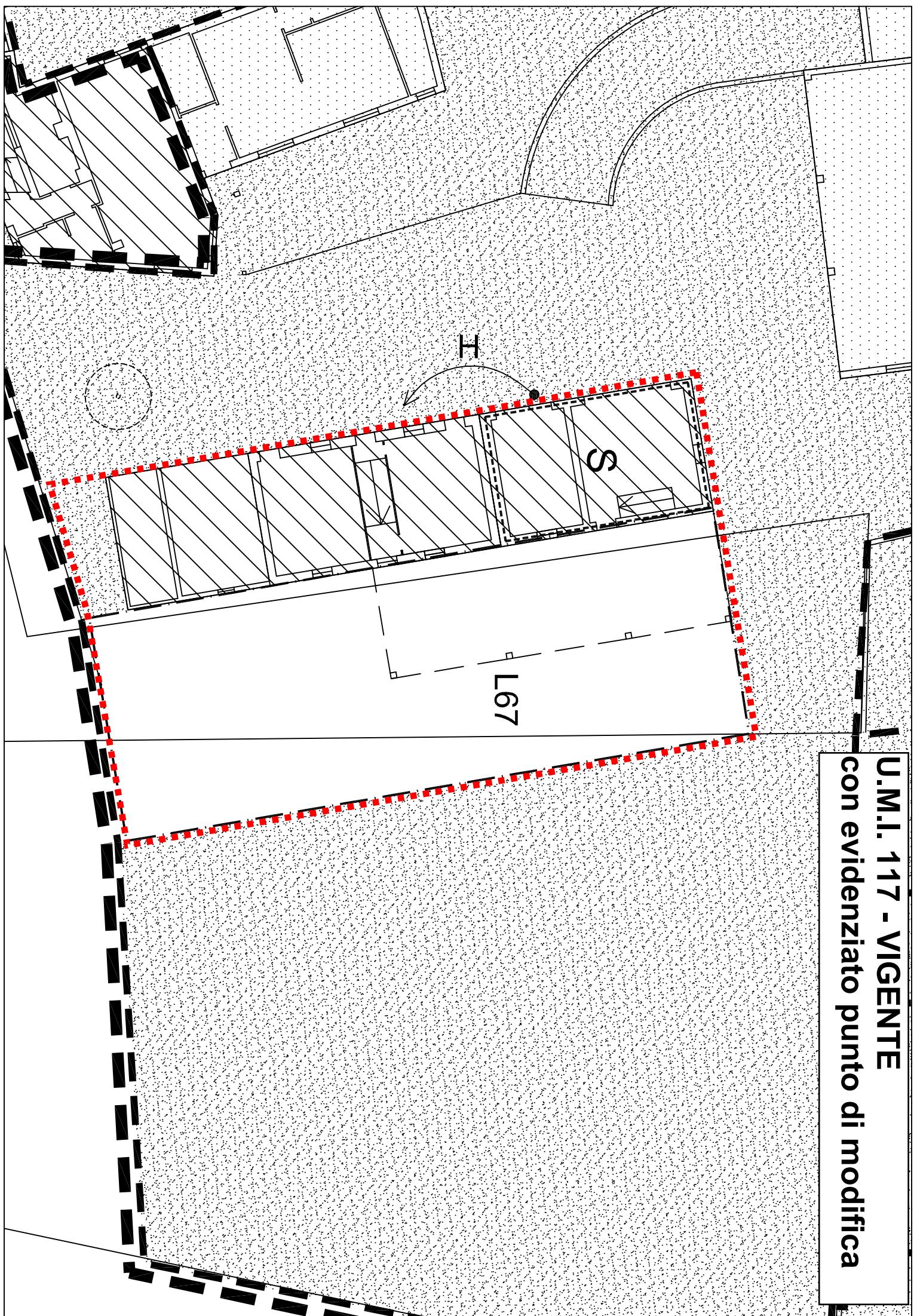
U.M.I. 88 - VIGENTE
con perimetrazione punto di modifica

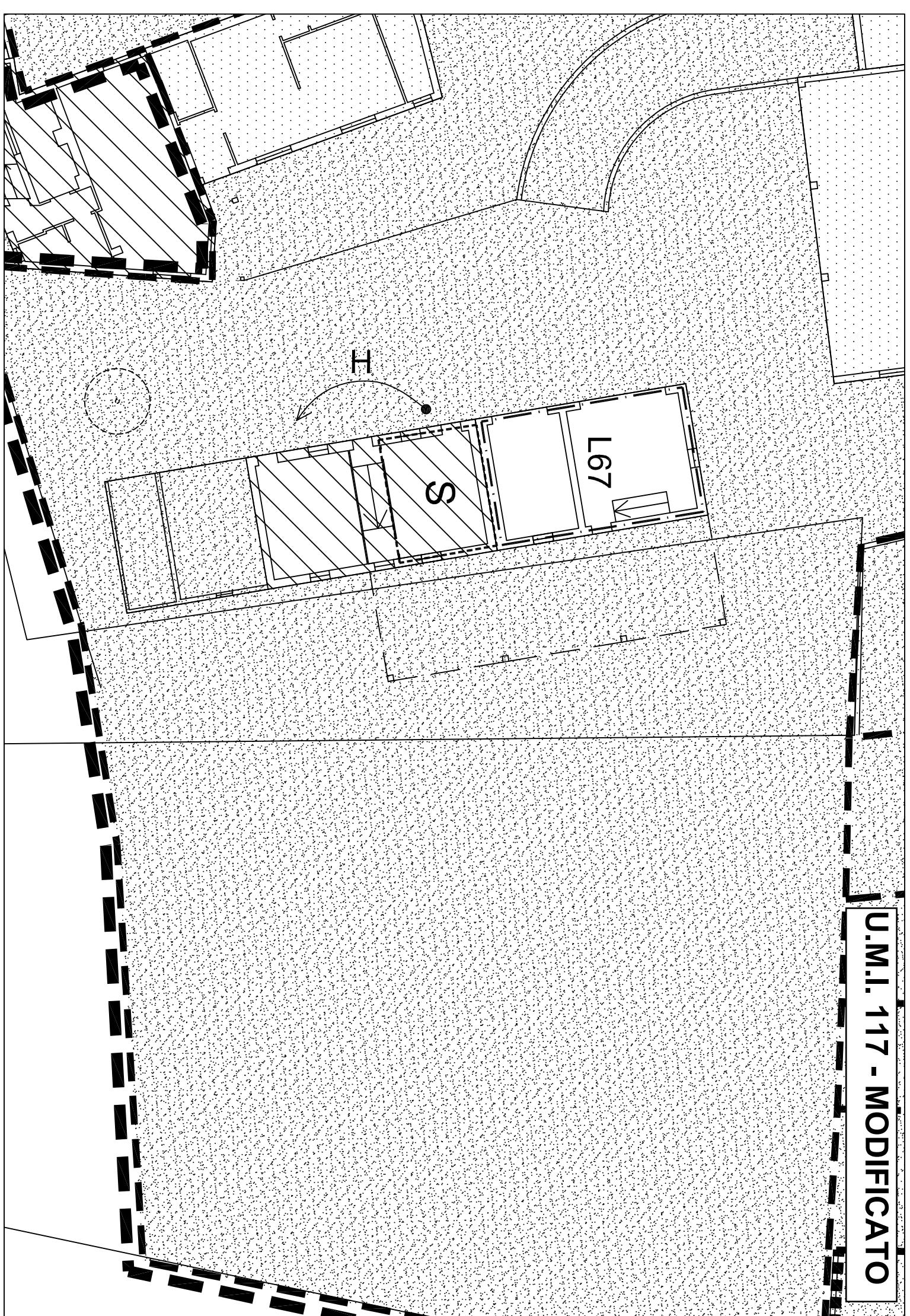


U.M.I. 88 - MODIFICATO



**U.M.I. 117 - VIGENTE
con evidenziato punto di modifica**





U.M.I. 117 - MODIFICATO



**U.M.I. 132a - VIGENTE
con perimetrazione punto di modifica**

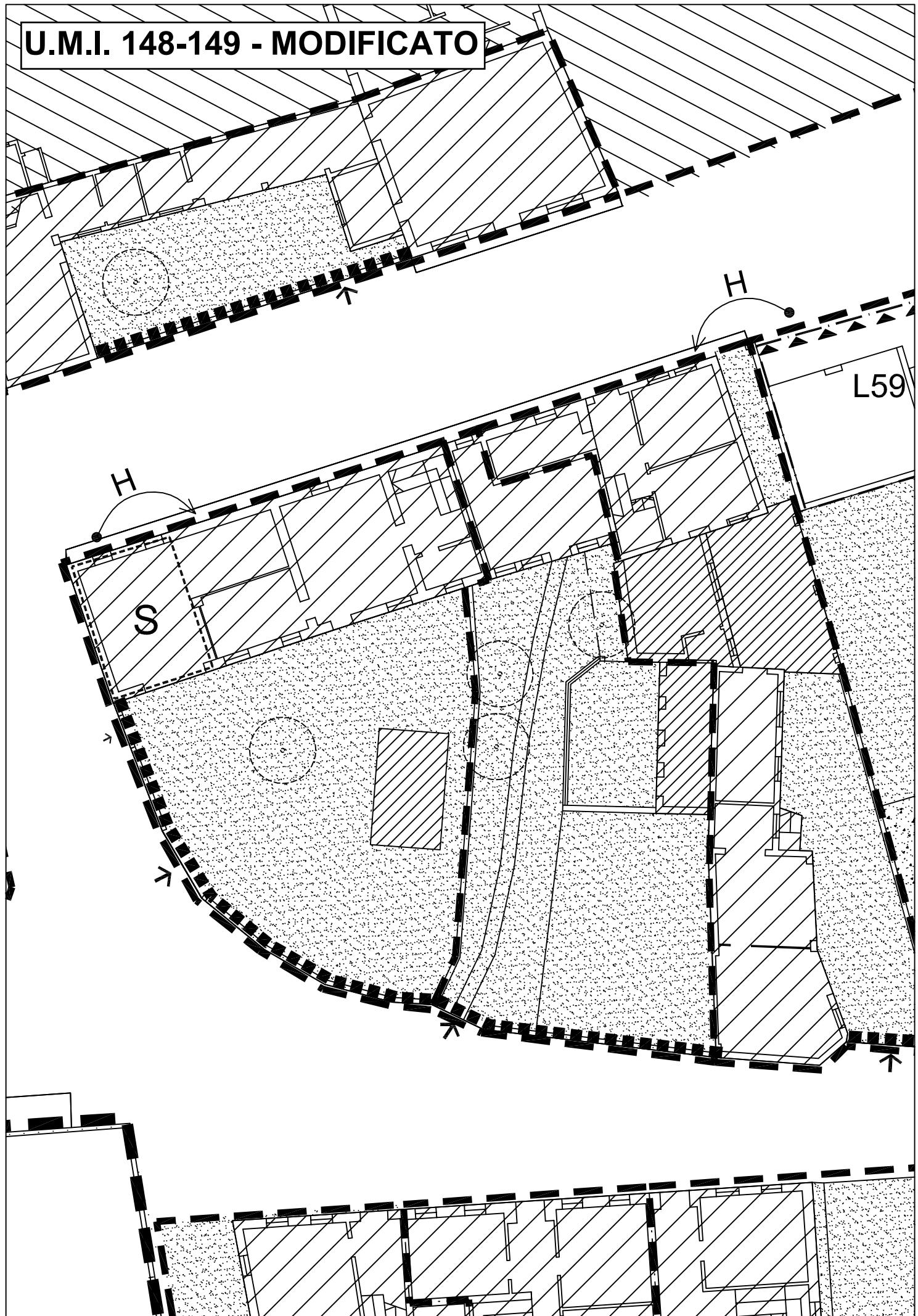


U.M.I. 132a - MODIFICATO

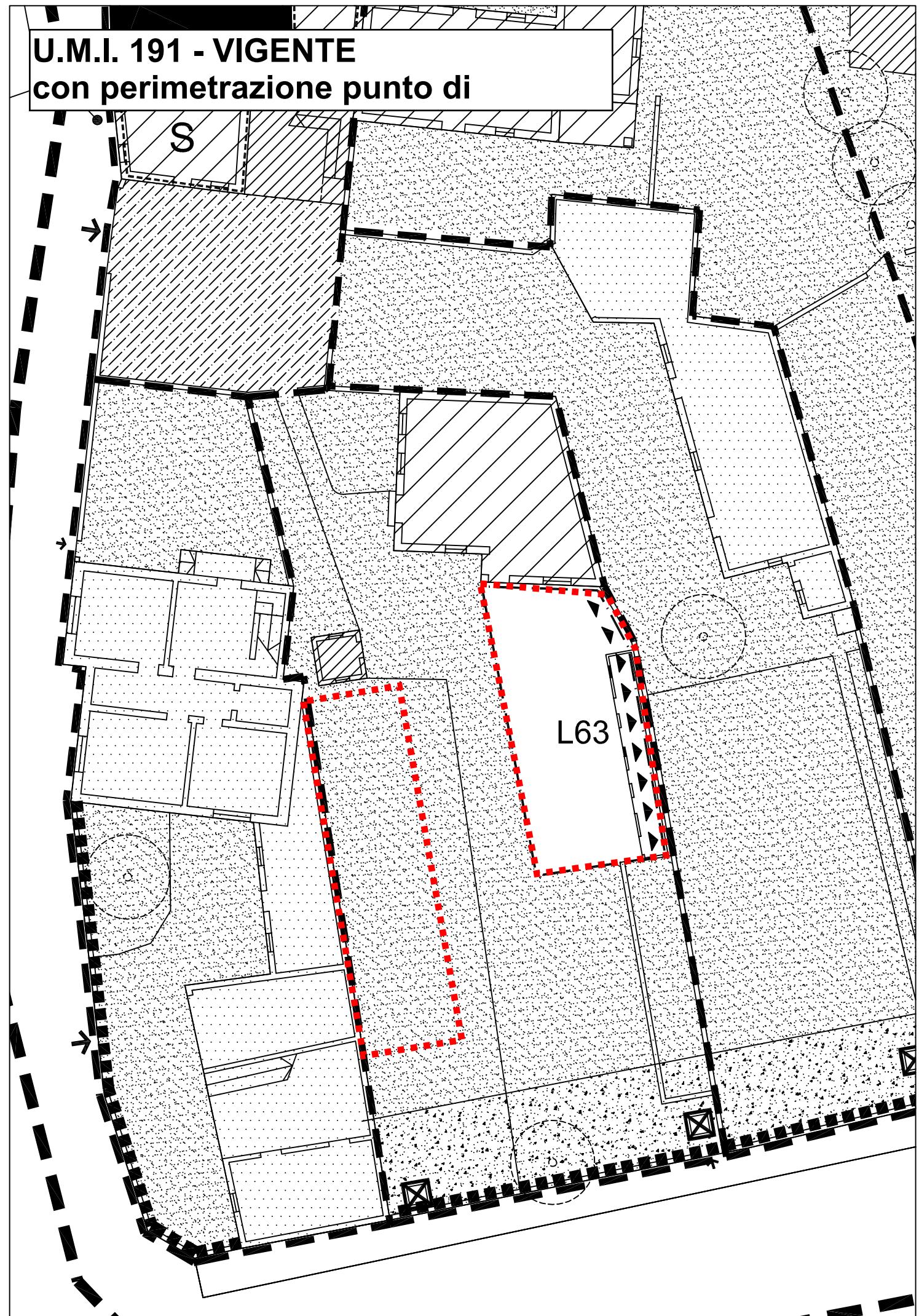
U.M.I. 148-149 VIGENTE
con perimetrazione punto di modifica



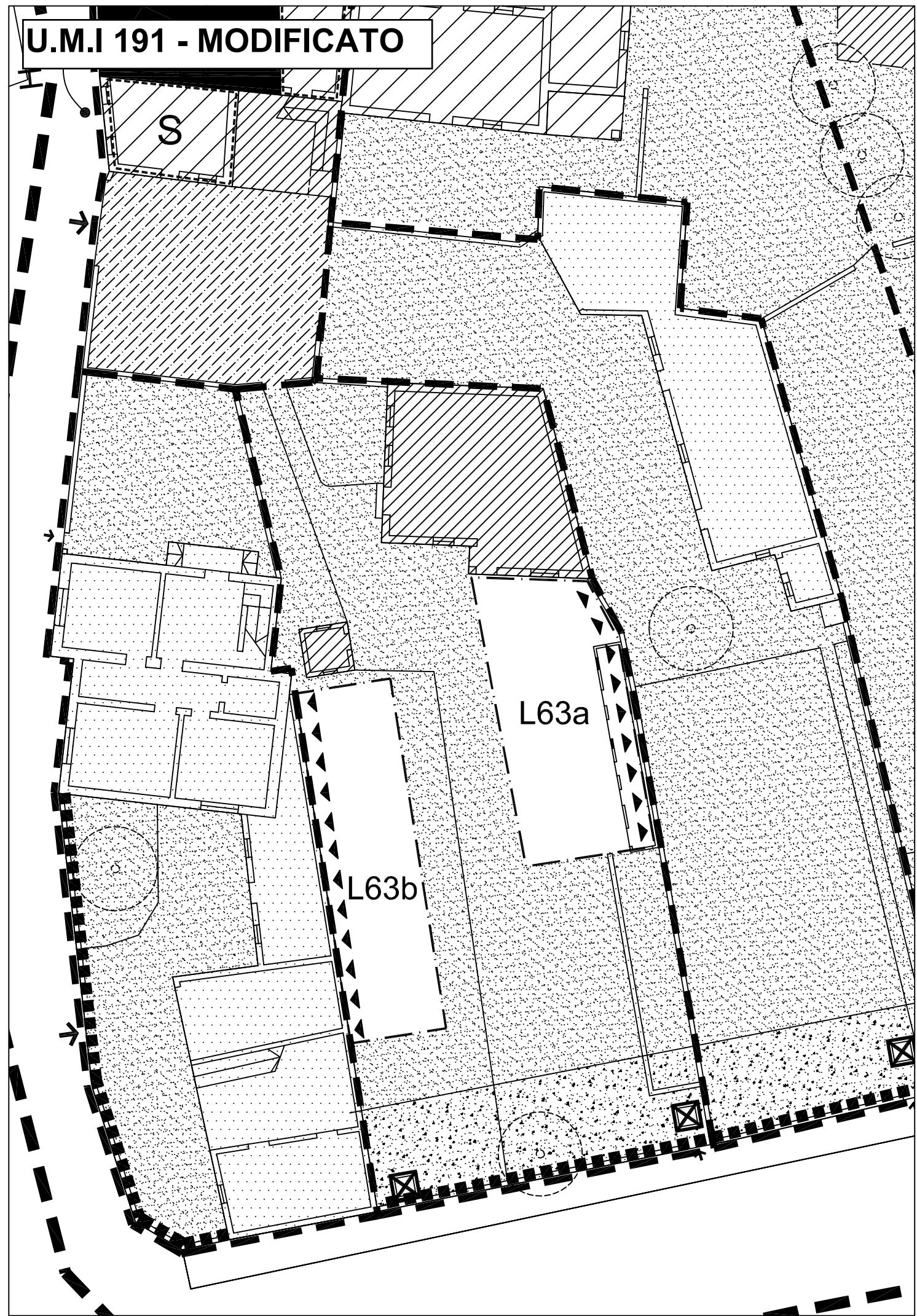
U.M.I. 148-149 - MODIFICATO



**U.M.I. 191 - VIGENTE
con perimetrazione punto di**



U.M.I 191 - MODIFICATO



C.1 - ASSEVERAZIONE D.LGS 42/2004

REGIONE AUTONOMA FRIULI - VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE
COMUNE DI CODROIPO

OGGETTO: VARIANTE N. 6 AL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE - ISOLATI DI ZONA OMogenea A - ZOMPICCHIA COMPLETAMENTO

I sottoscritti arch. Tiziana Braidotti, dr.ssa Alessandra Baldin e geom. Ivan Cignola nella qualità di estensori della variante n. 6 al piano in oggetto,

ASSEVERANO

che nell'ambito territoriale interessato dalla variante in oggetto non sono presenti beni sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004; l'area soggetta a P.R.P.C. ricade entro la fascia di rispetto di 150 m dell'acqua pubblica denominata Torrente Corno, ma dato atto che alla data del 6 settembre 1985 era delimita negli strumenti urbanistici (ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444) come zona territoriale omogenea A non è soggetta alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004, ai sensi dell'art. 142 c. 2 lettera a) del decreto stesso.

I PROGETTISTI

Arch. Tiziana Braidotti

Dr.ssa Alessandra Baldin

Geom. Ivan Cignola

C.2 - ASSEVERAZIONE PARERE GEOLOGICO

REGIONE AUTONOMA FRIULI - VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE
COMUNE DI CODROIPO

OGGETTO: VARIANTE N. 6 AL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE - ISOLATI DI ZONA OMOGENA A - ZOMPICCHIA COMPLETAMENTO.

I sottoscritti arch. Tiziana Braidotti, dr.ssa Alessandra Baldin e geom. Ivan Cignola nella qualità di estensori della variante n. 6 al piano in oggetto,

ASSEVERANO

che non è necessario il parere degli artt. 10 e 11 della L.R. 27/88, come sostituiti dagli artt. 4 e 5 della L.R. 15/92, in quanto già reso in sede di redazione della variante generale allo strumento urbanistico generale ed ottemperato alle disposizioni di cui all'art. 12 della L.R. 09.05.88 n° 27.

I PROGETTISTI

Arch. Tiziana Braidotti

Dr.ssa Alessandra Baldin

Geom. Ivan Cignola

C.3 - ASSEVERAZIONE COMPATIBILITA' CON P.R.G.C.

REGIONE AUTONOMA FRIULI - VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE
COMUNE DI CODROIPO

OGGETTO: VARIANTE N. 6 AL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE - ISOLATI DI ZONA OMOGENA A - ZOMPICCHIA COMPLETAMENTO

I sottoscritti arch. Tiziana Braidotti, dr.ssa Alessandra Baldin e geom. Ivan Cignola nella qualità di estensori della variante n. 6 al piano in oggetto,

ASSEVERANO

Che la variante n. 6 al piano in oggetto è conforme al P.R.G.C. vigente.

I PROGETTISTI

Arch. Tiziana Braidotti

Dr.ssa Alessandra Baldin

Geom. Ivan Cignola

D. TESTO COORDINATO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRPC CON LA VARIANTE N. 6

In rosso le modifiche introdotte con la variante n. 6

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI CODROIPO

PIANO REGOLATORE PARICOLAREGGIATO COMUNALE
ISOLATI DI ZONA OMOGENEA A
ZOMPICCHIA
completamento

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO NTA PRPC
ZOMPICCHIA COMPLETAMENTO
VARIANTE 6

Piano e Varianti	Delibera di approvazione	Pubblicazione sul BUR
PRPC ZOMPICCHIA - COMPLETAMENTO	C.C. n. 131 del 20.12.00	n. 17 del 26.04.2001
Var. 1 PRPC Zompicchia - Completamento	C.C. n. 63 del 26.09.02	n. 45 del 6.11.2002
Var. 2 PRPC Zompicchia - Completamento	C.C. n. 101 del 07.11.03	n. 50 del 10.12.2003
Var. 3 PRPC Zompicchia - Completamento	C.C. n. 86 del 16.09.05	n. 47 del 23.11.2005
Var. 4 PRPC Zompicchia - Completamento	C.C. n. 13 del 15.02.08	n. 18 del 30.04.2008
Var. 5 PRPC Zompicchia - Completamento	G.C. n. 104 del 09.04.09	n. 19 del 13.05.2009
RIADOZIONE PRPC ZOMPICCHIA	G.C. n. 97 del 27.05.2013	n. 24 del 12.06.2013

Indice

CAPO I - ASPETTI GENERALI	3
Art. 1 Ambito del Piano di Recupero	3
Art. 2 Contenuti	3
Art. 3 Elementi	3
CAPO II - PRESCRIZIONI DI PIANO	4
Art.4 Disposizioni di carattere generale	4
Art. 5 Destinazioni d'uso del suolo e degli edifici	6
A Zone di uso pubblico e di interesse generale	6
B Zone con prevalente destinazione residenziale e/o commerciale	7
Art. 6 Zone omogenee - Categorie operative d'intervento	8
A) Zona omogenea A1 Restauro	9
B) Zona omogenea A2 Conservazione tipologica	10
C) Zona omogenea A3 Ristrutturazione edilizia	11
D) Zona omogenea A4a,b Demolizione con ricostruzione Ripristino Edilizia recente	12
E) Zona omogenea A5 Demolizione senza ricostruzione	13
F) Zona omogenea A6a,b Aree edificabili	14
G) D) Zona omogenea A7 Aree inedificabili	18
Art. 7 Disposizioni varie	20
A) Planimetrie tav.P1,P2,.....	20
B) Prospetti tav.P3	22
C) Assetto Planivolumetrico dimostrativo tav.P4	23
D) Unità Minime d'Intervento	23
Art. 8 Materiali e finiture esterne	23
Art. 9 Attuazione del piano	25
Art. 10 Pericolosità naturali	26
Art. 11 Disposizioni in materia di rinvenimenti archeologici o storico artistici	26

CAPO I

ASPETTI GENERALI

Art. 1 Ambito del Piano di Recupero

Le aree soggette alle presenti norme, individuate nelle planimetrie di piano, tav. P1, P2, con perimetro continuo a tratteggio, sono gli isolati o parte di isolati compresi nelle zone omogenee A del centro abitato di Zompicchia come definiti dal Piano Regolatore Generale Comunale.-

Art. 2 Contenuti

Il presente Piano indica le destinazioni d'uso consentite (tav.**P1**), le categorie d'intervento (tav.**P2**) e individua le aree da riservare alla viabilità, al parcheggio, al verde attrezzato, ai servizi ed alle attrezzature di interesse collettivo.-

In particolare il P.R.P.C. contiene:

- la delimitazione delle aree interessate dal piano;
- la determinazione delle destinazioni d'uso delle singole aree con l'individuazione delle unità minime d'intervento;
- la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi con le relative indicazioni planivolumetriche;
- l'eventuale individuazione delle aree e degli edifici da espropriare che risultino indispensabili per assicurare il raggiungimento degli obiettivi del piano;
- il programma concernente le fasi ed i tempi di attuazione degli interventi previsti ed una relazione economica sui principali fattori di costo.

Art. 3 Elementi

Il P.R.P.C. è costituito da:

- una relazione illustrativa contenente : gli obiettivi; i criteri informatori ; i contenuti; la previsione di spesa; i tempi di attuazione e le priorità;
- tavole P1,P2, P3, P4,P5 di progetto con evidenziazione dei contenuti di piano;
- le norme tecniche di attuazione ;
- gli elenchi catastali degli edifici e delle aree comprese nel piano .
- tavole di analisi A1÷A8.

¹ Nella legenda delle tavole P2 le categorie operative di intervento sono così modificate (ai sensi dell'art. 6 delle presenti Norme):

- A1 restauro**
- A2 conservazione tipologica**
- A3 ristrutturazione edilizia**

¹ Modifica introdotta con la variante n. 6

Testo coordinato alla variante n. 6 al P.R.P.C. del Centro storico di Zompicchia Completamento

- **A4a demolizione con ricostruzione**
- **A4a R ripristine**
- **A4b edilizia recente**
- **A5 demolizione senza ricostruzione**
- **A6a aree di pertinenza degli edifici, corti**
- **A6b ambito interessato alla nuova edificazione**

CAPO II

PRESCRIZIONI DI PIANO

Art.4 Disposizioni di carattere generale

Le nuove costruzioni o ricostruzioni dovranno rispettare i rapporti compositivi, organizzativi e dimensionali desunti dalle tipologie e dalle aggregazioni presenti nel nucleo storico e come evidenziate e descritte, a solo valore indicativo, rispettivamente negli elaborati A7 e A8 e nel presente articolo.

In particolare si evidenziano, dall'esame del costruito storico, i seguenti caratteri ricorrenti :

Principali tipologie edilizie ed aggregazioni:

- *edifici o complessi edilizi isolati*: l'insieme edilizio è, nella maggior parte dei casi, composto dall'abitazione e da un fabbricato accessorio destinato ad usi agricoli; al cortile o corte interna si accede tramite passo carraio o portone posto nel muro di cinta; un muro continuo delimita la proprietà e la separa dallo spazio pubblico;
- *case aggregate a schiera*: l'unità edilizia tipo è costituita da un fabbricato principale ad uso residenziale edificato sulla via pubblica ed un fabbricato accessorio posto nel limite opposto della pertinenza, la dotazione del passo carraio va rapportata alla dimensione del cortile o corte interna;
- *edifici aggregati a corte*: costituiti da un'insieme di unità abitative ed edifici accessori aperti su una corte comune comunicante con lo spazio pubblico tramite passo carraio.

Accessibilità:

- l'edificio abitativo o accessorio si presenta solo raramente accessibile direttamente dallo spazio pubblico. Ciò accade soprattutto nei casi in cui risulti dotato di modesto spazio di pertinenza o addirittura ne risulti privo e pertanto privo di passo carraio;
- l'accessibilità e l'apertura dell'edificio avviene, nella maggior parte dei casi esaminati, sulla corte interna, dove vengono costruiti anche collegamenti esterni, quali porticati, scale e ballatoi.

Forometria:

- essenziale e ordinata verso lo spazio pubblico, con variazioni nel modulo compositivo verso lo spazio interno, con presenza anche di portici, androni, logge.

Riferimenti costruttivi e dimensionali:

- prevale il corpo edilizio di forma semplice, un parallelepipedo a base rettangolare che si eleva su due piani più sottotetto, (riferimenti dimensionali indicativi: altezza mt.7,50, profondità di fabbrica mt.5,00/ 6,00);
- il volume si posiziona sul limite dello spazio pubblico e se arretrato rispetto a questo, un alto muro o una cortina di edifici accessori, garantisce la continuità edilizia del fronte sulla via pubblica ed una opportuna schermatura verso l'esterno;
- i fori di porte e finestre seguono allineamenti e ritmi compositivi semplici e regolari; il rapporto base/altezza dei fori delle finestre non superano il rapporto 1/2 (base cm.70/cm.90); il rapporto base/altezza dei fori delle porte non superano il rapporto 1/3 (base cm.80/100);
- le strutture orizzontali e di copertura sono in legno, le strutture verticali in muratura mista di sassi e mattoni; il manto di copertura in coppi;
- il tetto a due falde o a padiglione (pendenza 25% -30%).

Materiali e finiture:

- le pareti degli edifici di più antico impianto appaiono finite a faccia a vista con tessitura di sassi o sassi e mattoni disposti in file regolari; le pareti degli edifici più recenti risultano in prevalenza intonacate con malta di calce;
- i fori mostrano piattabande in mattoni e nel caso di passi carrai, emergono delle arcate in mattoni ribassate e provviste di concio in chiave e capitelli;
- la struttura dello sporto di linda è costituito da travi in legno con parte terminale decorata con motivo mistilineo; negli edifici più rappresentativi le travi sono sostenute da mensole. Il manto di copertura è eseguito in coppi e il sottomanto è formato da correntini, pianelle;
- i muri di recinzione, utilizzati per chiudere le proprietà rispetto allo spazio pubblico, sono costruiti con file regolari di sassi interi, in alcuni casi sono finiti con malta di calce con frapposto un frammento di cocci a coprire gli interstizi; il coprimuro è formato da una fila continua di coppi posti in sommità oppure disposti ortogonalmente ed inclinati a formare una o due falde;
- gli scuri di forma semplice, a due ante, sono realizzati con tavole di legno, disposte nel senso verticale verso l'esterno e nel senso orizzontale, a scandole, verso l'interno;
- gli infissi sono dotati di listelli fermavetro e mostrano specchiature regolari.

Art. 5 Destinazioni d'uso del suolo e degli edifici

La planimetria di piano, tav. **P1**, indica le destinazioni d'uso consentite per le aree e gli edifici compresi nel perimetro di piano e riguardano la viabilità, il parcheggio, il verde, le aree destinate ai servizi ed alle attrezzature di interesse collettivo, le aree destinate alla residenza, alle attività commerciali ed artigianali.

Il piano prevede la seguente classificazione:

A Zone di uso pubblico e di interesse generale

A1 -Zone per la viabilità veicolare e pedonale; **agli slarghi per piazze**,² il parcheggio; il verde attrezzato:

Sono le aree riservate alla viabilità veicolare, pedonale, al parcheggio ed al verde attrezzato.

Nel rispetto delle norme di cui al successivo art. 8 punto G, è compito dei progetti generali ed esecutivi d'intervento definire e precisare i singoli spazi da riservare alla viabilità, al parcheggio ed al verde, fermo restando le scelte generali assunte ed esposte nelle tav. P1,P2,P3.

L'Amministrazione Comunale può autorizzare l'uso temporaneo degli spazi pubblici o privati ad uso pubblico³ per l'allestimento di aree attrezzate a servizio delle attività commerciali, terziarie e dei servizi esistenti, previa stipula di apposito atto, che regoli i rapporti. L'autorizzazione dovrà essere subordinata all'approvazione, da parte delle commissioni preposte, di un progetto atto ad illustrare le realizzazioni e l'uso di materiali e finiture. E' fatto obbligo che l'intervento si ponga in sintonia con i valori ambientali circostanti utilizzando arredi verdi e i seguenti materiali tradizionali: acciaio, legno, rame, vetro e tessuti.⁴

A2 - I Servizi e le Attrezzature di interesse collettivo:

Riguarda le aree e gli edifici da riservare ai Servizi ed alle Attrezzature di interesse collettivo.

Il piano, tav. P1, individua con perimetro continuo e simbolo **CH**: gli edifici e le aree destinate al culto, alle attività parrocchiali. Sono altresì ammesse: la residenza; le attività culturali, sociali, ricreative; uffici amministrativi.

Per le aree contraddistinte con simbolo * (asterisco) le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: attività sociali, culturali, ricreative e comunque riferite alle feste e alle manifestazioni della tradizione locale.⁵

² Modifica introdotta con la variante n. 1 pubblicata sul B.U.R. n. 45 del 6.11.2002

³ Modifica introdotta con la variante n. 3 pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 23.11.2005

⁴ Modifica introdotta con la variante n. 1 pubblicata sul B.U.R. n. 45 del 6.11.2002

⁵ Modifica introdotta con la variante n. 3 pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 23.11.2005

Testo coordinato alla variante n. 6 al P.R.P.C. del Centro storico di Zompicchia Completamento

B Zone con prevalente destinazione residenziale e/o commerciale.

B1 - Aree per la residenza:

Tali zone comprendono i locali di abitazione, i locali accessori e le aree libere di pertinenza.

Sono altresì consentite le seguenti destinazioni: uffici pubblici e privati; sedi per società; sedi per organizzazioni; sedi per associazioni per la cultura e la vita associativa; studi professionali; artigianato di modeste dimensioni e compatibile con la residenza.

L'uso degli ambienti per attività commerciali è ammissibile limitatamente a modeste attività che richiedano una dotazione non superiore a due posti macchina per assolvere allo standard del parcheggio nel rispetto delle direttive di cui al D.P.G.R. 20 aprile 1995 N°0126/Pres.e applicando la riduzione di cui al punto 2 dell'art.16.

B2 - Aree per la residenza, il commercio:

Tali zone ammettono un uso misto residenziale/commerciale.

Negli edifici compresi in questa categoria sono ammesse, oltre a quelle definite al precedente punto **B1**, le destinazioni commerciali alle seguenti condizioni:

- che le funzioni siano compatibili con i caratteri costruttivi e dimensionali degli ambienti interessati e rispettino le possibilità operative indicate nelle categorie d'intervento, di cui al successivo art.6, e i contenuti delle tav. P1,P2, P3;
- sia dimostrato l' assolvimento dello standard per il parcheggio di cui il D.P.G.R. 20 APRILE 1995 N°0126/Pres. e applicando la riduzione di cui al punto 2 dell'art.16.

B 3 - Aree per la residenza e artigianato:

Tali zone ammettono un uso misto residenziale/artigianale.

Negli edifici compresi in questa categoria sono ammesse, oltre a quelle definite al precedente punto **B1**, le destinazioni artigianali con riferimento alle attività esistenti.

Su tali aree è ammesso rilasciare interventi rivolti ad adeguare gli impianti alle nuove esigenze tecnologiche e della produzione.

Cessata l'attività è consentito il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali e/o commerciali; per l'intervento valgono le seguenti condizioni:

- che le funzioni siano compatibili con i caratteri costruttivi e dimensionali degli ambienti interessati e rispettino le possibilità operative indicate nelle categorie d'intervento, di cui al successivo art.6, e i contenuti delle tav. P1,P2, P3;
- sia dimostrato l'assolvimento dello standard per il parcheggio di cui il D.P.G.R. 20 APRILE 1995 N°0126/Pres. e applicando la riduzione di cui al punto 2 dell'art.16.

B 4 - Verde privato:

Comprende le aree libere da edificazione, destinate: a giardino; parco; orto; spazio scoperto di pertinenza ai fabbricati esistenti o di progetto.

Per la loro posizione e i contenuti ambientali, sono assoggettate al mantenimento delle destinazioni esistenti o ad assumerne altre comunque compatibili.

In tali aree sono consentiti i seguenti usi:

- culturale e per il mantenimento degli orti, vigneti, frutteti;
- giardino - parco;
- prato con alberature;
- attrezzature per il gioco, lo sport ed il tempo libero;
- altre destinazioni comunque orientate ad accentuare i valori ambientali espressi.

Art. 6 Zone omogenee - Categorie operative d'intervento

⁶In recepimento delle disposizioni di cui alla L.R. 19/2009 e s.m.i. (“Codice Regionale dell’edilizia”) gli interventi edilizi normati nel presente P.R.P.C. sono riconducibili alle seguenti categorie d’intervento:

- 1) **manutenzione ordinaria:** si rimanda alla legislazione vigente al momento di presentazione della pratica edilizia;
- 2) **manutenzione straordinaria:** si rimanda alla legislazione vigente al momento di presentazione della pratica edilizia;
- 3) **restauro e risanamento conservativo:** zone omogenee A1 e A2;
- 4) **ristrutturazione edilizia:** zone omogenee A3, A4a,b, A5;
- 5) **nuova costruzione e ampliamento:** zone omogenee A6a,b;

Le modifiche apportate alle definizioni degli interventi edilizi sono volte ad attualizzare le stesse alla normativa vigente, mantenendo le prescrizioni originarie del P.R.P.C. in argomento.

Nella tabella che segue vengono schematizzate le categorie operative d’intervento così come definite dalla L.R. 19/2009 e s.m.i., dal P.R.P.C. originario e dal P.R.P.C. come modificato con la variante n. 6.

Categorie operative d'intervento - L.R.19/2009	Categorie operative d'intervento - P.R.P.C. originario	Categorie operative d'intervento - P.R.P.C. modificato con variante n. 6
restauro e risanamento conservativo	zone omogenee A1 “restauro” e A2 “conservazione tipologica”	zone omogenee A1 e A2
ristrutturazione edilizia	zone omogenee A3 “ristrutturazione edilizia”, A4a “demolizione” con	zone omogenee A3, A4a, A4a R, A4b, A5

⁶ Modifica introdotta con la variante n. 6

Testo coordinato alla variante n. 6 al P.R.P.C. del Centro storico di Zompicchia Completamento

Categorie operative d'intervento - L.R.19/2009	Categorie operative d'intervento - P.R.P.C. originario	Categorie operative d'intervento - P.R.P.C. modificato con variante n. 6
	“ricostruzione”, A4a R “ripristino”, A4b “edilizia recente”, A5 “demolizione senza ricostruzione”	
nuova costruzione	zone omogenee A6a “aree di pertinenza degli edifici, corti” – A6b “ambito interessato alla nuova edificazione”	zone omogenee A6a e A6b
ampliamento	zone omogenee A6a “aree di pertinenza degli edifici, corti” – A6b “ambito interessato alla nuova edificazione”	zone omogenee A6a e A6b

Ai fini dell'intervento edilizio-infrastrutturale, il piano individua, tav.P2, le seguenti categorie operative d'intervento:

A) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO⁷

A) Zona omogenea A1 Restauro⁸

~~Per intervento di restauro e di risanamento conservativo si intende quello~~ Gli interventi previsti per questa zona sono⁹ rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Ogni intervento deve essere documentato e giustificato da una attenta analisi descrittiva dello stato di fatto.

In questa categoria sono compresi:

- Chiesa di S. Maria Addolorata;

L'intervento dovrà attenersi ai metodi e alle cautele del restauro ed è

⁷ Modifica introdotta con la variante n. 6

⁸ Modifica introdotta con la variante n. 6

⁹ Modifica introdotta con la variante n. 6

richiesto il preventivo parere della Soprintendenza ai B.A.A.A.S..

B) Zona omogenea A2 Conservazione tipologica¹⁰

Tale categoria riguarda gli edifici di interesse storico - culturale o documentale. Parti morfologiche di primario interesse, significativi esempi tipologici da salvaguardare.

L'intervento si configura come insieme sistematico di opere finalizzate ad assicurarne la funzionalità, nonché la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici desumibili dagli elaborati di piano e/o dallo studio filologico contenuto nel progetto.

L'intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino documentato di parti demolite o alterate; il rinnovo degli elementi costitutivi di cui sia dimostrato lo stato di alterazione e degrado; l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso; l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

L'intervento dovrà garantire il massimo fattore di reversibilità per le nuove opere ammesse e valgono altresì le seguenti prescrizioni e possibilità operative:

- 1 - inserimento di strutture e realizzazione di opere atte ad assicurare l'idoneità statica dell'edificio, anche tramite la puntuale sostituzione degli elementi costitutivi o che versano in uno stato di irreversibile degrado;
- 2 - costruzione interna all'edificio di servizi igienici, vano scala, ascensore ed in posizioni tali da non costituire fattore di grave alterazione ai caratteri distributivi originari;
- 3 - costruzione di divisorii interni, eseguiti con strutture leggere, e legate alle nuove destinazioni d'uso ammesse;
- 4 - restauro dei fronti con ripristino dei fori originari ove alterati o tamponati e possibilità di integrare le aperture originarie rispettandone gli allineamenti e le soluzioni composite;
- 5 - risanamento e recupero, ove possibile, dell'impianto strutturale orizzontale e di copertura, con conseguente recupero di travi, tavolato, arcarecci, pianelle, coppi, ecc.;
- 6 - risanamento, ripristino, ove possibile, dei collegamenti originari, quali: scale, ballatoi, androni, portici e loro caratteristiche costruttive e di finitura;
- 7 - conservazione dell'impianto strutturale verticale con la possibilità di modificare i fori sulle pareti interne e limitatamente alle nuove esigenze organizzative;

¹⁰ Modifica introdotta con la variante n. 6

Testo coordinato alla variante n. 6 al P.R.P.C. del Centro storico di Zompicchia Completamento

8 - obbligo di eliminare le superfetazioni, intese come parti aggiunte e prive di interesse;

9 - la possibilità di modeste sopraelevazioni solo nei casi evidenziati negli elaborati di P.R.P.C. (tav.P2, tav.P3), per tale possibilità potranno essere utilizzati i volumi disponibili all'interno della U.M.I.(superfetazioni cat.A2-A3, cat A4a; cat A5; volume o parte del volume previsto per l'ambito interessato dalla nuova edificazione cat.A6b, l'integrazione volumetrica prevista all'art. 9 punto3).

Per gli edifici contraddistinti con apposito simbolo (perimetro continuo a punti) sono ammesse integrazioni volumetriche e modifiche ai fori di facciata, nonché opere di tamponamento murario sempre nel rispetto dei materiali, delle finiture e dei rapporti compositivi e dimensionali della tradizione ed è richiesto altresì il mantenimento delle finiture a faccia vista e degli elementi funzionali e decorativi appartenenti ai caratteri tipologici del fabbricato interessato dall'intervento.¹¹

B) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA¹²

C) Zona omogenea A3 ~~Ristrutturazione edilizia~~¹³

Questo ~~Per l'~~¹⁴ intervento ~~di ristrutturazione edilizia, si intende quello è~~ ~~ri~~¹⁵ volto a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente.

Gli interventi ammessi sono orientati a riproporre le forme e le finiture degli edifici della tradizione di cui costituiscono, nella maggior parte dei casi, esempi di edilizia storica demolita e ricostruita o sostanzialmente alterata. Gli interventi comprendono:

- la riorganizzazione interna dell'edificio sia in termini di utilizzo delle superfici che dei volumi;
- il ripristino documentato di parti edilizie demolite;
- la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio rispettandone l'impianto planivolumetrico;
- l'uso dei materiali della tradizione;
- la modifica della forometria, nel rispetto degli allineamenti e dei parametri compositivi della tradizione o riproponendo quelli alterati, nel caso trattasi di parte di edificio storico o di unità edilizia aggregata;
- eliminazione delle superfetazioni, intese come parti aggiunte e prive di interesse;
- la possibilità di modeste sopraelevazioni solo nei casi evidenziati

¹¹ Modifica introdotta con la variante n. 3 pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 23.11.2005

¹² Modifica introdotta con la variante n. 6

¹³ Modifica introdotta con la variante n. 6

¹⁴ Modifica introdotta con la variante n. 6

¹⁵ Modifica introdotta con la variante n. 6

negli elaborati di P.R.P.C. (tav.P2, tav.P3), per tale possibilità potranno essere utilizzati i volumi disponibili all'interno della U.M.I.(superfetazioni cat.A2-A3, cat A4a; cat A5; volume previsto per l'ambito interessato dalla nuova edificazione, cat.A6b, l'integrazione volumetrica prevista all'art.9 punto3);

D) Zona omogenea A4a,b Demolizione con ricostruzione-Ripristino—Edilia recente¹⁶

Sono classificati nella categoria A4a, gli edifici di cui si prevede la demolizione o la demolizione con ricostruzione.

Per i fabbricati compresi in tale categoria sono possibili pertanto i seguenti interventi:

1- demolizione dei volumi ricadenti in tale categoria per destinare l'area a spazio scoperto;

2- la riprogettazione sulla stessa area occupata dai fabbricati esistenti con la possibilità: di procedere alla demolizione e ricostruzione; di introdurre delle modifiche planivolumetriche necessarie per adeguarli alle norme di cui al successivo art.8.

3- la riprogettazione tramite un intervento di demolizione di tutto o di parte dei fabbricati esistenti e di ricostruzione con la definizione di un nuovo disegno planivolumetrico e una nuova ubicazione.

Per l'intervento è consentito utilizzare tutti i volumi o superfici coperte disponibili all'interno dell'U.M.I.(superfetazioni cat.A2-A3, cat A4a; cat A5; in tutto o in parte la possibilità edificatoria prevista per l'ambito interessato dalla nuova edificazione, cat.A6b, l'integrazione volumetrica prevista all'art.9 punto3).

L'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto di massima come descritto al punto 4 dell'art.9 delle presenti norme che dovrà essere esteso all'intera U.M.I. e approvato dalla Commissione Urbanistica.

La proposta d'intervento dovrà porsi in sintonia con le finalità e le proposte planivolumetriche dimostrative indicate dal P.R.P.C. o comunque dimostrare soluzioni di ottimale inserimento e nel rispetto dei modi costruttivi appartenenti alla tradizione locale e storicamente consolidatisi e valgono le seguenti prescrizioni e possibilità operative:

- l'altezza non potrà superare quelle degli edifici adiacenti o circostanti;
- le aree inedificabili, cat.A7, non potranno essere interessate dalle nuove costruzioni;
- è consentito coinvolgere nella nuova proposta le previsioni planivolumetriche riguardanti gli ambiti interessati dalla nuova edificazione, cat.A6b,

¹⁶ Modifica introdotta con la variante n. 6

Testo coordinato alla variante n. 6 al P.R.P.C. del Centro storico di Zompicchia Completamento

apportandone le eventuali modifiche o l'esclusione;
- la superficie coperta consentita non potrà superare quella esistente che va comunque sommata a quella prevista dal P.R.P.C. per gli ambiti interessati dalla nuova edificazione, cat.A6b.

Il P.R.P.C. individua, categoria A4a con lettera R (ripristino), le entità per le quali è ammessa la ricostruzione di volumi di impianto storico demoliti, la ricostruzione è da intendersi facoltativa e dovrà rispettare l'altezza indicata negli elaborati di piano (tav. P2 e tav.P3).

Il P.R.P.C. individua, categoria A4b, gli edifici di recente edificazione per i quali non si prevedono, nell'arco di validità del piano, opere di radicale ridefinizione.

Per gli edifici compresi in questa categoria sono possibili i seguenti interventi:

- l'ampliamento per utilizzare l'integrazione volumetrica prevista all'art.9 punto3.);
- adeguamento alle prescrizioni di cui al successivo art.8;
- la riprogettazione dell' esistente tramite un intervento di demolizione di tutto o di parte del fabbricato e di ricostruzione con la definizione di un nuovo disegno planivolumetrico.

Per l'intervento è consentito utilizzare tutti i volumi e i valori di superficie coperta disponibili all'interno della U.M.I. (superfetazioni cat.A2-A3, cat A4a; cat A5; in tutto o in parte la possibilità edificatoria prevista per l'ambito interessato dalla nuova edificazione, cat.A6b, l'integrazione volumetrica prevista all'art.9 punto3).

L'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto di massima, come descritto al punto 4 dell'art.9 delle presenti norme, che dovrà essere preventivamente approvato dalla Commissione Urbanistica.

La proposta d'intervento dovrà porsi in sintonia con le finalità e le proposte planivolumetriche dimostrative indicate dal P.R.P.C. o comunque dimostrare soluzioni di ottimale inserimento e nel rispetto dei modi costruttivi appartenenti alla tradizione locale e storicamente consolidatisi

E) Zona omogenea A5 ~~Demolizione senza ricostruzione~~¹⁷

Sono classificati in questa categoria edifici di cui si prevede la demolizione senza ricostruzione.

Per i fabbricati ricadenti in tale categoria è ammesso il recupero o la traslazione del volume e delle superfici coperte da demolire nelle aree ammesse ad edificazione (aree libere edificabili, sopraelevazioni consentite, interventi di riprogettazioni di volumi da demolire e

¹⁷ Modifica introdotta con la variante n. 6

Testo coordinato alla variante n. 6 al P.R.P.C. del Centro storico di Zompicchia Completamento

ricostruire); l'area interessata dal volume sarà pavimentata o sistemata secondo la destinazione d'uso prevista per l'ambito in cui risulta incluso.

C) NUOVA COSTRUZIONE E AMPLIAMENTO¹⁸

F) Zona omogenea A6a,b **Aree edificabili**¹⁹

Il piano indica con apposita campitura (tav.P2) le aree di pertinenza degli edifici (cat.A6a). Le superfici interessate possono essere pavimentate e utilizzate come corti interne ai fabbricati o possono essere occupate dalle nuove edificazioni consentite dal P.R.P.C..

Nelle zone A6a, sentita la Commissione Edilizia e verificata la compatibilità con la salvaguardia dei valori ambientali, è ammessa la costruzione di modeste attrezzature per il gioco e lo sport.²⁰

Il piano perimetrà (tav P2) gli ambiti interessati dalle nuove edificazioni, cat.A6b e possono essere superfici libere da volumi o superfici che comprendono volumi e superfici coperte di cui si prevede la demolizione e ricostruzione; i valori di volume da demolire vanno sommati a quelli assegnati per le nuove edificazioni e saranno quindi utilizzati per la definizione planivolumetrica del nuovo intervento; complessivamente i volumi disponibili da utilizzare nell'ambito interessato dalla nuova edificazione sono:

- le superfetazioni cat.A2-A3;
- i fabbricati delle cat A4a; cat A5;
- l'eventuale volume previsto per l'ambito interessato dalla nuova edificazione (cat.A6b) va sommato al volume esistente che insiste nell'ambito stesso e di cui si prevede la demolizione;
- l'integrazione volumetrica prevista all'art.9 punto 3.

Nel caso in cui l'U.M.I. contenga più ambiti interessati dalle nuove edificazioni è ammesso il trasferimento, in tutto o in parte delle possibilità edificatorie assegnate, da un ambito all'altro e sempre nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche e delle possibili variazioni alle stesse ammesse dalle presenti norme tecniche di attuazione (estensione planimetrica dell'ambito interessato dalla nuova edificazione; altezza max.)

Il piano particolareggiato individua l'ambito interessato dalla nuova edificazione con lettera **L** e con i numeri di seguito elencati ed ammette le seguenti possibilità edificatorie:

- **L1** mc.: solo Art. 9 punto B comma 3 h. max 3.00 ml;

¹⁸ Modifica introdotta con la variante n. 6

¹⁹ Modifica introdotta con la variante n. 6

²⁰ Modifica introdotta con la variante n. 5 pubblicata sul B.U.R. n. 19 del 13.05.2009
Testo coordinato alla variante n. 6 al P.R.P.C. del Centro storico di Zompicchia Completamento

- L2	mc.: volume da demolire ml;	h.max 3.00 4,00 ²¹
- L3	mc.: 266,29	h. max 3.00 ml;
- L4a/b	mc.: Volume da demolire	L4a/b h. max 3.00 ml;
- L5	mc.: 844,24	h. max come edifici adiacenti;
- L5b²²	solo superficie coperta	h max 4,00 ml e in allineamento con adiacente
- L6	mc.: solo <i>Art. 9 punto B comma 3</i>	h. max 3.00 ml;
- L7a/b/c	mc.: 1797,62	L7a/b h. max come edifici adiacenti; L7c h. max 3.00 ml;
- L8	mc.: 932,07	h. max 6.00 ml;
- L9	mc.: 259,78	h. max 6.00 ml;
- L10a/b	mc.: 352,32 + volumi da demolire	L10a/b h. max 3.00 ml;
- L11a/b	mc.: 346.26 + volumi da demolire	L11a h. max 3.00 ml; L11b h. max come edifici adiacenti;
- L12	mc. : 4343,28	h. max. 7.50 ml;
- L13+L14	mc.: 587.04	h. max 7.50 ml;
- L15a/b	mc.: 162.88 + volumi da demolire	L15a h. max come edifici adiacenti; L15b h. max 3.00 ml;
- L16	mc.: volumi da demolire	h. max 3.00 ml;
- L17a/b	mc.: volumi da demolire	L17a/b h. max 3.00 ml;
- L18	mc.: volumi da demolire	h. max come edifici adiacenti;
- L19a/b mc..	volumi da demolire	L19a h.max 3.00 ml; L19b h.max come edifici adiacenti;
- L20	mc.: volumi da demolire	h. max 3.00 ml;
- L21	mc.: volumi da demolire	h. max 3.00 ml;

²¹ Modifica introdotta con la variante n. 1 pubblicata sul B.U.R. n. 45 del 6.11.2002

²² Modifica introdotta con la variante n. 3 pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 23.11.2005

Testo coordinato alla variante n. 6 al P.R.P.C. del Centro storico di Zompicchia Completamento

- L22	mc.: volumi da demolire	h. max 3.00 ml;
- L23	mc.: volumi da demolire	h. max come edifici adiacenti;
- L24	mc.: 430,41	h. max come edifici adiacenti;
- L25	mc.: 156,39	h. max 3.00 ml;
- L26a/b mc.:	volumi da demolire	L26a/b h. max 3.00 ml;
- L27a/b/cmc.	1058,75 + volumi da demolire	L27a h. max 3.00 ml come edifici adiacenti; ²³ L27b h. max 7.50 ml; L27c h. max 3.00 ml;
- L28a/b mc.:	volumi da demolire	L28a/b h. max 3.00 ml;
- L29a/b mc.:	solo <i>Art. 9 punto B comma 3</i>	L29a h. max 3.00 ml; L29b h. come edifici adiacenti;
- L30	mc.: volumi da demolire	h. max 3.00 ml;
- L31	mc.: 755.38 + volumi da demolire	h. max 7,50 ml;
- L32	mc.: 1070,32	h. max 7,50 ml;
- L33	mc. solo <i>Art. 9 punto B comma 3</i>	h. max 3.00 ml;
- L34	mc.: volumi da demolire	h. max 3.00 ml;
- L35	mc.: volumi da demolire	h. max 3.00 ml;
- L36	mc.: volumi da demolire	h. max 3.00 ml;
- L37	mc.: solo <i>Art. 9 punto B comma 3</i>	h. max 3.00 ml;
- L38a/b/c mc.:	volumi da demolire	L38a/b/c h. max 3.00 ml;
- L39	mc. : volumi da demolire	h. max 3.00 ml;
- L40	mc.: 369,96	h. max come edifici adiacenti;
- L41	mc.: 248,93	h. max come edifici adiacenti;
- L42	mc.: volumi da demolire	h. max come edifici adiacenti;

²³ Modifica introdotta con la variante n. 1 pubblicata sul B.U.R. n. 45 del 6.11.2002
Testo coordinato alla variante n. 6 al P.R.P.C. del Centro storico di Zompicchia Completamento

- L43	mc.: volumi da demolire	h. max 3.00 ml;
- L44	mc.: solo <i>Art. 9 punto B comma 3</i>	h. max 3.00 ml;
- L45	mc.: solo <i>Art. 9 punto B comma 3</i>	h. max come edifici adiacenti;
- L46a/b	volumi da demolire	L 46a h. max come edifici adiacenti;
		L 46b h. max 3.00 ml;
- L47	mc.: 122,32 + volumi da demolire	h. max come edificio adiacente;
- L48	mc.: volumi da demolire	h. max 3.00 ml;
- L49	mc.: volumi da demolire	h. max come edifici esistenti;
- L50	mc.: 181,48 + volumi da demolire	h. max come edifici adiacenti;
- L51	mc.: 21,51	h. max come edifici adiacenti;
- L52	mc.: 74,83 + volumi da demolire	h. max come edifici adiacenti;
- L53	mc.: solo <i>Art. 9 punto B comma 3</i>	h. max come edifici adiacenti;
- L54a/b	mc.: 1102,94	L54a/b h. max come edifici adiacenti;
- L55a/b	mc.: 662,33 + volumi da demolire	L55a/b h. max come edifici adiacenti;
- L56	mc.: 913,29 + volumi da demolire	h. max 3.00 ml;
- L57	mc.: 287,34 + volumi da demolire	h. max 3.00 ml;
- L58	mc.: solo <i>Art. 9 punto B comma 3</i>	h. max 3.00 ml;
- L59a/b	mc.: 664,26 + volumi da demolire	L59a h. max come edifici adiacenti; h max come h maggiore dell'edificio adiacente ²⁴ L59b h. max 3.00 ml;
- L60	mc.: 415,85 + volumi da demolire	h. max come edifici adiacenti;
- L61a/b	mc.: 50,69 + volumi da demolire	L61a/b²⁵ h. max 3.00 ml;

²⁴ Modifica introdotta con la variante n. 4 pubblicata sul B.U.R. n. 18 del 30.04.2008

²⁵ Modifica introdotta con la variante n. 1 pubblicata sul B.U.R. n. 45 del 6.11.2002

Testo coordinato alla variante n. 6 al P.R.P.C. del Centro storico di Zompicchia Completamento

- L62a/b/c mc.: 98,07	L.62a/b/c h. max come edifici adiacenti;
- L63a/b ²⁶ mc.: 524,07 + volumi da demolire	L63a²⁷ h. max 3.00 ml; L63b²⁸ h max. 4,00 ml;
- L63²⁹ mc: 761,07	h. max 3.00 ml; ³⁰
- L64 ³¹ mc: 518,30 + volumi da demolire	h. max come edificio adiacente
- L65 ³² mc: solo superficie coperta	h. max 3.00 ml
- L66 ³³ mc: 200	h. max 3.00 ml
- L67 ³⁴ mc: 1244,25 Volumi da demolire³⁵	h. max 4.50 ml come edificio adiacente³⁶
È consentita anche la demolizione parziale dei fabbricati esistenti entro la L67³⁷	
- L68 ³⁸ mc: 240 + volumi da demolire	h. max 3.00 ml
- L69 ³⁹ mc: 336 + volumi da demolire	h. max 3.00 ml
- L70 ⁴⁰ mc: 395,92 + volumi da demolire	h. max come edificio Adiacente
- L71 ⁴¹ mc: 761,07	h. max 3.00 ml
- L72 ⁴² mc: solo superficie coperta	h. max 4.00 ml;

Per gli ambiti interessati dalle nuove edificazioni, il valore massimo di superficie coperta coincide con l'estensione dell'ambito stesso.

Per gli ambiti contraddistinti con simbolo Ba è ammessa solo la costruzione di un ballatoio tradizionale aperto.⁴³

G) D) Zona omogenea A7 Aree inedificabili

²⁶ Modifica introdotta con la variante n. 6

²⁷ Modifica introdotta con la variante n. 6

²⁸ Modifica introdotta con la variante n. 6

²⁹ Modifica introdotta con la variante n. 3 pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 23.11.2005

³⁰ Modifica introdotta con la variante n. 6

³¹ Modifica introdotta con la variante n. 3 pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 23.11.2005

³² Modifica introdotta con la variante n. 3 pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 23.11.2005

³³ Modifica introdotta con la variante n. 3 pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 23.11.2005

³⁴ Modifica introdotta con la variante n. 3 pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 23.11.2005

³⁵ Modifica introdotta con la variante n. 6

³⁶ Modifica introdotta con la variante n. 6

³⁷ Modifica introdotta con la variante n. 6

³⁸ Modifica introdotta con la variante n. 3 pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 23.11.2005

³⁹ Modifica introdotta con la variante n. 3 pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 23.11.2005

⁴⁰ Modifica introdotta con la variante n. 3 pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 23.11.2005

⁴¹ Modifica introdotta con la variante n. 6

⁴² Modifica introdotta con la variante n. 6

⁴³ Modifica introdotta con la variante n. 3 pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 23.11.2005

Testo coordinato alla variante n. 6 al P.R.P.C. del Centro storico di Zompicchia Completamento

Le tavole di piano classificano inedificabili le aree di seguito elencate sulle quali non è ammesso realizzare volumi edilizi in genere, fatti salve attrezzature provvisorie ed autorizzate, a tempo, dall'Amministrazione Comunale; le aree inedificabili mantengono comunque la potenzialità edificatoria ammessa dal P.R.G.C. e potrà essere utilizzata nelle aree adiacenti secondo le scelte generali e specifiche assunte dal P.R.P.C. e dalle successive varianti.

a) Aree a verde per giardini, prati, orti ecc.

Per tali aree, destinate ad uso privato, dovranno essere mantenute o riproposte le alberature di alto fusto esistenti ed ogni modifica dovrà essere orientata alla valorizzazione ed alla accentuazione dei contenuti ambientali espressi. E' ammesso realizzare le attrezzature e gli impianti di cui alle destinazioni d'uso ammesse al precedente art.5 punto B4 **ed ammesso schermare e recintare tali aree tramite reti su pali (in legno o metallo) infissi direttamente al suolo e siepi autoctone.**⁴⁴

b) Aree a verde attrezzato.

L'utilizzo di tali aree va strettamente correlata ai servizi ed alle attrezzature cui essi sono riferiti e possono essere attrezzate per la sosta e per le destinazioni ammesse su tali aree dal presente P.R.P.C.

c) Aree per la viabilità pedonale, veicolare e per il parcheggio.

Le aree destinate alla viabilità ed al parcheggio unitamente alle aree verdi ad uso pubblico, con la possibilità di modifica rispetto alla differenziazione assegnata, costituiscono un ambito unitario riservato all'assolvimento delle necessità di infrastrutturazione primaria e saranno pavimentate utilizzando materiali consoni con l'ambiente storico.

d) Corti comuni e pertinenze non edificabili.

Le aree evidenziate negli elaborati di P.R.P.C. riguardano le corti di pertinenza dei fabbricati , per tali superfici si prevedono opere di pavimentazione e di arredo escludendo la possibilità di edificare volumi e superfici coperte.

⁴⁴ Modifica introdotta con la variante n. 5 pubblicata sul B.U.R. n. 19 del 13.05.2009
Testo coordinato alla variante n. 6 al P.R.P.C. del Centro storico di Zompicchia Completamento

Art. 7 Disposizioni varie

Le planimetrie di piano prevedono le seguenti ulteriori prescrizioni:

A) Planimetrie tav.P1,P2,

Nelle planimetrie risultano evidenziate le seguenti indicazioni a carattere prescrittivo:

- 1 - perimetrazione dell'unità minima d'intervento (U.M.I.);
- 2 - muri di recinzione da conservare, ripristinare, restaurare (**linea continua e punti**)⁴⁵: propri del modo edificatorio dei borghi friulani; si dovrà perseguire il loro mantenimento ed il restauro con l'uso di materiali e dei metodi costruttivi tradizionali;
- 3a⁴⁶ - muri di recinzione da edificare, ricostruire: riguarda recinzioni da ritenersi non coerenti con il costruito storico o perimetri privi di recinzione per i quali è ammessa e non obbligatoria la costruzione di muri come da tradizione locale; nel caso di realizzazione ci si dovrà attenere alle forme, ai materiali, ai metodi costruttivi di cui ai muri interessati dall'intervento di mantenimento/restauro;
- 3b⁴⁷ - **muri di recinzione e fronti di fabbricati da mantenere e sottoporre ad intervento di riprogettazione (linea continua ad asterischi).** Sono ammessi nuovi fori in ragione delle esigenze d'uso nel rispetto dei rapporti compositivi della tradizione;
- 4 - sottopassi e accessi carrai e pedonali esistenti e di uso privato : si auspica il mantenimento che è da rapportare alle previsioni riguardanti le categorie di intervento in cui l'edificio risulta incluso;
- 5 - indicazione del limite per il posizionamento di un nuovo accesso carraio: indica dove appare ammissibile e non obbligatorio il posizionamento di un nuovo sottopasso o accesso carraio ed in ragione alle previsioni progettuali di P.R.P.C.;
- 6 - delimitazione dell'ambito interessato dalla nuova edificazione (cat. A6b) con evidenziazione del limite di posizionamento obbligatorio del nuovo volume: definiscono rispettivamente la superficie entro la quale è possibile sviluppare la pianta del nuovo fabbricato e il lato verso il quale esso deve obbligatoriamente posizionarsi.
E' comunque ammissibile concedere delle modeste variazioni a queste previsioni planivolumetriche e nella misura massima del 20% sia per quanto riguarda la superficie dell'ambito interessato dalla nuova edificazione sia per quanto riguarda l'altezza e fermo restando il volume ammesso e l'eventuale previsione di limite altimetrico massimo consentito (tav.P3);

⁴⁵ Modifica introdotta con la variante n. 2 pubblicata sul B.U.R. n. 50 del 10.12.2003.

⁴⁶ Modifica introdotta con la variante n. 2 pubblicata sul B.U.R. n. 50 del 10.12.2003.

⁴⁷ Modifica introdotta con la variante n. 2 pubblicata sul B.U.R. n. 50 del 10.12.2003.

Testo coordinato alla variante n. 6 al P.R.P.C. del Centro storico di Zompicchia Completamento

7 - alberature d'alto fusto esistenti per le quali si chiede il mantenimento: l'eventuale motivato abbattimento è sottoposto a preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale;

8 - sopraelevazioni: negli elaborati di piano sono perimetinati ed evidenziati, con apposito simbolo (S) gli edifici per i quali sono ammesse le sopraelevazioni; l'altezza da utilizzare è quella indicata nelle tav.P2 e P3. Il volume da utilizzare è quello disponibile nell'U.M.I. interessata (superfetazioni cat.A2-A3, cat. A4a; cat. A5; volume o parte del volume previsto per l'area edificabile cat.A6b, l'integrazione volumetrica prevista all'art.9 punto3);

9 - altezza da utilizzare nelle sopraelevazioni: indica, con riferimento agli edifici adiacenti, il riferimento di altezza obbligatorio nel caso di sopraelevazione o di nuovo volume;

10 - individuazione di particolare costruttivo di pregio architettonico ed ambientale di cui si prevede un intervento di risanamento conservativo;

11 - individuazione di elemento puntuale significativo da conservare e sono :

n°1 Affresco in via Panis : Madonna con bambino e santi sec. XVIII;

n°2 Statua di gesso in via Panis : Madonna del Rosario sec. XX;

n°3 Iscrizione in via Udine, riporta il seguente testo: QUI NATO IL 05 LUGLIO 1834 LUIGI DE PAULIS ARDENTE PATRIOTA STREMO NELL'ARMI LE BATTAGLIE DELL'INDIPENDENZA ITALIANA EROICAMENTE COMBATTENDO A XXIV GIUGNO MDCCCLIX NEGLI ASSALTI DEL SAMMARTINO CADDE E SPIRO' ;

n°4 Nicchia con statua in gesso in via Udine : L'Immacolata sec. XX.;

n°5 Dipinto a tempera in via Udine : Deposizione dalla croce sec. XIX;

n°6 Dipinto a tempera su intonaco in via Palmanova : Fuga in Egitto sec. XIX ;

n°7 Quadrante solare verticale a tempera su intonaco via Palmanova sec. XIX;

n°8 Nicchia con statua in gesso su piazza Aquileia: L'Immacolata sec. XX.

B) Prospetti tav.P3

Le tavole dei prospetti indicano le trasformazioni consentite e da relazionare alla categoria d'intervento in cui risulta incluso l'edificio e/o l'area interessata.

Risultano definiti i seguenti tipi di intervento:

- 1 - delimitazione edifici inclusi nella categoria A1, **restauro**⁴⁸;
- 2 - delimitazione edifici inclusi nella categoria A2, **conservazione tipologica**⁴⁹;
- 3 - individuazione edifici appartenenti alle categorie A3, A4a, A4b per i quali si chiedono interventi di ridefinizione progettuale;
- 4 - sopraelevazioni: negli elaborati dei prospetti (tav.P3) sono campite le superfici interessate dalla sopraelevazioni; l'altezza da utilizzare è quella indicata nelle tav.P2 e P3. Il volume da utilizzare è quello disponibile nell'U.M.I. interessata (superfetazioni cat.A2-A3, cat.A4a; cat.A5; volume o parte del volume previsto per l'area edificabile cat.A6b, l'integrazione volumetrica prevista all'art.9 punto3);
- 5 - delimitazione ambito da riservare all'edificazione del nuovo fronte, inteso come spazio entro il quale potrà essere collocato il nuovo intervento edilizio;
- 6 - limite altimetrico da rispettare nei casi di intervento di risanamento, ristrutturazione;
- 7 - limite altimetrico massimo consentito nei casi di ridefinizione progettuale o nuovo intervento edilizio;
- 8 - muri di recinzione da conservare, ripristinare, restaurare, compresi gli elementi architettonici, decorativi, funzionali presenti;
- 9 - muri di recinzione da edificare, ricostruire usando forme e materiali della tradizione e comunque ai muri da restaurare;
- 10 - altezza da definire in sede progettuale per i muri di recinzione da edificare o ricostruire;
- 11 - sottopassi esistenti di uso privato da mantenere o comunque da rapportare alle prescrizioni riguardanti la categoria d'intervento in cui l'edificio risulta incluso;
- 12 - delimitazione U.M.I. (Unità Minime d'intervento).

⁴⁸ Modifica introdotta con la variante n. 6

⁴⁹ Modifica introdotta con la variante n. 6

C) Assetto Planivolumetrico dimostrativo tav.P4

La tavola P4 non ha valore prescrittivo e ha lo scopo di dimostrare una possibile soluzione organizzativa e planivolumetrica per i volumi e le aree comprese negli isolati interessati.

D) Unità Minime d'Intervento

La tavola P5 elenca le U.M.I. definite dal P.R.P.C. per le quali valgono le disposizioni di cui al successivo art.9.

Art. 8 Materiali e finiture esterne

Per l'intervento nelle aree interessate dal Piano valgono le prescrizioni di seguito indicate:

A) Bucature ed infissi

Nei casi in cui è consentito realizzare nuove bucature, esse dovranno inserirsi nei rapporti compositivi del fronte interessato e nel caso di nuova costruzione si dovranno rispettare le dimensioni ed i rapporti vuoto/pieno della tradizione locale nonché tener conto del contesto in cui il fronte va ad inserirsi.

Gli infissi dovranno essere in legno e l'oscuramento sarà ottenuto tramite imposte di tipo tradizionale a due ante o a libro, in legno tinteggiato.

I portoni, le porte, sempre in legno, dovranno avere trattamento cromatico e di finitura analogo alle imposte.

E' ammesso derogare alle prescrizioni sui materiali di cui ai precedenti commi, previo parere vincolante della Commissione Edilizia, nel caso si dimostri che la soluzione non sia in contrasto:

- con i materiali esistenti nel fabbricato oggetto dell'intervento;**
- con i materiali della tradizione locale.**⁵⁰

B) Inferriate

Per le inferriate ci si dovrà attenere a forme semplici e/o ispirate ai tipi della tradizione locale.

C) Finiture esterne e decorative

Per l'intervento di restauro - risanamento è fatto obbligo di mantenere tutti gli elementi architettonici in pietra, quali lesene, davanzali, mensole, cornici, ecc. e nel caso di necessarie sostituzioni od integrazioni dovranno essere usati gli stessi materiali e le stesse modalità di lavorazione.

Per gli altri casi potranno essere realizzate parti decorative quali stipiti, cornici, ecc. con rilevato di intonaco o tramite diversa tinteggiatura.

⁵⁰ Modifica introdotta con la variante n. 5 pubblicata sul B.U.R. n. 19 del 13.05.2009
Testo coordinato alla variante n. 6 al P.R.P.C. del Centro storico di Zompicchia Completamento

Per i davanzali, soglie ed altri elementi funzionali e decorativi si consiglia l'uso di pietra bianca con finitura a taglio di sega o bocciardata.

Sono da evitare finiture e rivestimenti di pareti in marmo o tipo marmo od in pietra scura.

D) Intonaci e colori

Per gli interventi in cui è richiesto il restauro dei fronti si consiglia il restauro dell'intonaco antico o di riproporre l'intonaco di malta di calce nella fattura e nel colore originario e rapportato all'epoca di impianto dell'edificio o di quella prevalente che l'intervento propone ed è possibile, ove presente, la conservazione o riproposizione della muratura a faccia a vista eseguito come da tradizione locale.

Il colore da usare per la tinteggiatura a calce degli edifici, dovrà essere valutato in ragione alla gamma dei colori che caratterizzano l'ambiente storico o comunque nell'ambito in cui l'edificio è inserito, dovrà pertanto essere presentata una campionatura all'ufficio tecnico comunale per il benestare.

E) Coperture

La copertura degli edifici dovrà essere eseguita secondo la tradizione locale, a falda doppia, a padiglione ed utilizzando i valori di pendenza presenti nel Centro Storico e comunque sempre da rapportare a quella degli edifici eventualmente contermini.

Il manto di copertura dovrà essere eseguito in tegole curve di laterizio (coppi) e qualora possibile dovrà essere recuperato, anche parzialmente, il manto originale.

La struttura della copertura, dove consentito, potrà essere eseguita in laterocemento e/o acciaio con l'esclusione dello sporto di linda che dovrà essere realizzato con travature in legno del tipo semplice o composito e finitura di tipo tradizionale in tavole o con correntini e pianelle.

E' obbligatorio il mantenimento/ripristino di cornici o fregi dove esistenti. Le gronde dovranno avere sezione semicircolare con possibilità di prevedere i terminali dei pluviali in ghisa.

F) - Camini

E' fatto obbligo mantenere in loco, restaurare ogni camino di pregio decorativo o semplicemente proprio della tradizione locale.

Nuovi camini dovranno essere realizzati utilizzando materiali, forme e dimensioni della tradizione locale e dovranno porsi in sintonia con l'edificio ed il tipo di copertura; il progetto dovrà contenere il particolare costruttivo dell'eventuale nuovo camino da costruire.

G) - Pavimentazioni esterne

Per le pavimentazioni esterne anche site in corti private e d'uso pubblico, si consiglia l'uso di pietra grigia od acciottolato, selciato in genere, terra consolidata e comunque soluzioni legate alla tradizione locale.-

Art. 9 Attuazione del piano

Il Piano di Recupero si attua:

A) Con l'intervento pubblico:

- per la realizzazione delle previsioni di piano e riguardanti l'adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti a rete, gli interventi diretti sul patrimonio edilizio e quelli di rilevante e preminente interesse pubblico.

B) Con l'intervento privato per:

- la realizzazione delle previsioni di piano inerenti la U.M.I. (Unità Minime d'intervento);

L'intervento privato è disciplinato altresì dalla seguente prescrizione:

1- è fatto obbligo che l'intervento edilizio infrastrutturale interessi l'intera U.M.I. ed è possibile derogare a tale prescrizione nei casi di interventi soggetti a denuncia o manutentori purchè tali interventi siano orientati a perseguire le direttive specifiche di piano. e sono esclusi gli edifici compresi nella categoria A5 (demolizione senza ricostruzione);

2 - nel caso in cui nell' U.M.I. siano compresi più proprietari, l'intervento potrà essere autorizzato anche per stralci relativi alle singole proprietà, nel rispetto del progetto di massima con i requisiti di cui al successivo punto 4;

3 - per ogni U.M.I. è ammesso concedere una integrazione volumetrica di 150 mc per comprovate necessità d'ordine igienico o funzionali; La volumetria potrà essere utilizzata :

- per le sopraelevazione consentite dal P.R.P.C.;
- negli ambiti interessati dalle nuove edificazioni, cat. A6b;
- a sommatoria del volume risultante dalle demolizioni o demolizioni ricostruzioni e per definire un nuovo volume sottoposto al parere preventivo di cui all'art.6 cat. A4a.

Per ogni U.M.I. è altresì ammesso concedere una ulteriore integrazione di 100 mc nel caso si realizzi un nuovo passo carraio passante il fabbricato e nel rispetto delle norme del P.R.P.C. (ripristini, opere di nuova edificazione, previsioni specifiche di piano);⁵¹

4 - nel caso di autorizzazione preventiva, il progetto di massima dovrà essere composto da un numero di elaborati da rapportare alla complessità progettuale dell'intervento e comunque sufficienti ad illustrare compiutamente le scelte effettuate.

⁵¹ Modifica introdotta con la variante n. 3 pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 23.11.2005
Testo coordinato alla variante n. 6 al P.R.P.C. del Centro storico di Zompicchia Completamento

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere ogni altro documento ed elaborato che riterrà necessario per un completo esame dell'intervento e la stipula di un atto d'obbligo per l'assunzione di impegni per l'esecuzione di infrastrutture da rendere d'uso pubblico.

Il progetto di massima, sarà composto dai seguenti elaborati:

- relazione illustrativa dei criteri informatori del progetto e dei valori dimensionali;
- planimetria con l'individuazione della sagoma planivolumetrica degli edifici;
- prospetti dei fronti insistenti su spazi pubblici;
- pianta al piano degli edifici con l'indicazione della sistemazione prevista e la dimostrazione, ove necessario, dell'assolvimento dello standard.

Art. 10 Pericolosità naturali

Per le zone potenzialmente allagabili del T.Corno, valgono le disposizioni di cui all'art.20 delle N.T.A. del P.R.G.C.

Art. 11 Disposizioni in materia di rinvenimenti archeologici o storico artistici

In caso di rinvenimenti e scoperte di carattere archeologico o storico artistico si procederà come segue:

- 1) Il proprietario dell'immobile in cui vengono eseguiti i lavori, il direttore dei lavori stessi, il costruttore e l'assistente devono, nel caso del ritrovamento di opere o reperti che abbiano pregio archeologico, artistico o storico, farne immediata denuncia, a norma del D.Lgs. 42/2004, al Soprintendente per i Beni Ambientali e Architettonici, Archeologici, Artistici e Storici del Friuli Venezia Giulia e al Sindaco, sospendendo i lavori in corso.
- 2) I lavori potranno essere ripresi osservando le prescrizioni che saranno impartite dalla competente Soprintendenza.
- 3) I funzionari dell'Amministrazione Comunale, nell'esercizio della vigilanza edilizio-urbanistica, potranno accedere all'area di cantiere al momento di effettuazione di scavi al fine di effettuare le verifiche sulla presenza di reperti che abbiano pregio archeologico, artistico o storico, avvalendosi di personale esperto.⁵²

⁵² Modifica introdotta con la variante n. 3 pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 23.11.2005
Testo coordinato alla variante n. 6 al P.R.P.C. del Centro storico di Zompicchia Completamento

	Città di Codroipo AREA URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA ED AMBIENTE
Unità Operativa Urbanistica Ambiente e S.I.T.	P.tta G. Marconi, 3 - 33033 Codroipo (Ud) Fax 0432 824 643 Telefono 0432 824 621 - 622

DATA ELABORATO:
SETTEMBRE 2013

OGGETTO:

VARIANTE N. 6
AL PIANO REGOLATORE
PARTICOLAREGGIATO COMUNALE
ISOLATI DI ZONA OMOGENA A -
ZOMPICCHIA COMPLETAMENTO
MODIFICHES CORRETTIVE ALLA ZONIZZAZIONE
E ALLA NORMATIVA RELATIVAMENTE
ALLE U.M.I NN. 117 E 148, 149

TAVOLA N.

02

**VERIFICA DELL'INCIDENZA SIGNIFICATIVA DEI
 CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 6 AL P.R.P.C.
 DEL CENTRO STORICO – ZOMPICCHIA
 COMPLETAMENTO SU SIC/ZPS**

PROGETTISTA:

Il titolare di Posizione Organizzativa
 Arch. Tiziana Braidotti

**PROGETTISTI E
 COLLABORATORI:**

Dr.ssa Alessandra Baldin

Geom. Ivan Cignola

A. Elementi e criteri di valutazione considerati ai fini della verifica di incidenza significativa sui Siti della Rete Natura 2000 per un PIANO.

1) Denominazione e descrizione del piano

**COMUNE DI CODROIPO
VARIANTE N. 6 AL P.R.P.C. - ISOLATI DI ZONA OMOGENEA A -
ZOMPICCHIA COMPLETAMENTO**

Il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.R.P.C.) – Isolati di zona Omogenea A - Zompicchia Completamento è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 131 del 20.12.2000, è stato variato n. 5 volte e riapprovato in seguito a scadenza.

La Variante non va ad incidere sui contenuti fondamentali ed invarianti del Piano.

2) Denominazione e breve descrizione del/dei sito/i Natura 2000 e/o della/e ZPS.

All'interno del territorio comunale è presente il SIC IT3320026 – RISORGIVE DELLO STELLA, evidenziato nell'allegato, mentre non sono presenti SIC o ZPS in comuni limitrofi.

Il SIC è individuato su una superficie totale di Ha 793 e interessa anche i comuni contigui di Bertiolo, Rivignano e Talmassons. E' caratterizzato da habitat di tipo acquatico ed è ritenuto a vulnerabilità elevata, in particolare per le attività umane che vengono praticate all'interno.

L'area oggetto di variante è posta ad una distanza abbastanza significativa dal SIC (circa 2.300 Km – si veda Allegato n. 1) e separata dallo stesso da isolati urbanizzati e assi viari rilevanti.

3) Breve descrizione di altri piani/progetti che insieme al piano in questione possono influire su un SIC o ZPS.

NESSUNO

4) Descrivere i singoli elementi del piano, che possono produrre un impatto sul sito Natura 2000 (singolarmente o congiuntamente con altri piani/progetti).

La presente Variante ha lo scopo di apportare dei correttivi alle previsioni di intervento previste per alcune Unità Minime di Intervento nel centro storico della frazione Di Zompicchia (lungo via Cacciatori e Via Udine), senza comportare incrementi di possibilità edificatorie dei lotti e nello specifico riguarda:
modifiche non sostanziali alle **U.M.I. 88, U.M.I.117, U.M.I. 148-149 U.M.I. 191.**
Modifiche alle **N.T.A.:** con riferimento alle modifiche delle UMI vengono apportate le necessarie correzioni alle N.T.A. all'art.6 lett. F) per quanto riguarda le possibilità edificatorie del nuovo ambito di nuova edificazione A6b - L72, in cui viene consentita solo superficie coperta per la realizzazione di un portico aderente al fabbricato residenziale esistente; Viene inoltre eliminata la capacità edificatoria della

	<p>L67 di 1.244,25 mc, consentendo di edificare solo i volumi soggetti a demolizione. Tali modifiche non incidono sugli aspetti fondamentali ed invarianti dello strumento urbanistico. Si evidenzia che la variante non comporta modifiche agli standard urbanistici esistenti, non prevede nuove opere pubbliche né nuove previsioni espropriative e non interessa siti e beni di interesse culturale e paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.</p>
<p>5) Descrivere eventuali impatti diretti, indiretti e secondari del piano (singolarmente o congiuntamente con altri piani/progetti) sul/i sito/i Natura 2000 in relazione ai seguenti elementi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dimensione delle aree interessate dal piano in termini assoluti e in rapporto alle dimensioni del territorio di competenza; 	<p>I contenuti della variante interessano il comparto di zona A (centro storico) in frazione di Zompicchia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - U.M.I. 88, posta lungo via L. De Paulis ha una superficie di circa 1.143, 88, l'intervento di variante interessa solo una minima porzione pari a circa 33 mq; - U.M.I. 117, posta nei pressi di Via Udine ha una superficie di circa 1.100 mq, l'intervento di variante interessa solo una minima porzione dell'area e nello specifico i fabbricati esistenti; - U.M.I. 148-149 lungo via dei Cacciatori hanno una superficie complessiva di circa mq 480, dei quali sono coinvolti dalla variante circa 70-80 mq; - U.M.I. 191 lungo via dei Cacciatori ha una superficie di circa mq 500, di cui solo una porzione interessata dalla variante.
<p>2. localizzazione del sito Natura 2000 o degli elementi chiave rispetto alle aree oggetto di pianificazione;</p>	<p>Il SIC Risorgive dello Stella comprende un sistema di corsi d'acqua di risorgiva che ha origine a sud del centro abitato di Codroipo e prosegue fino al confine comunale meridionale.</p>
<p>3. fabbisogni in termini di risorse (estrazione di acqua, ecc.);</p>	NO
<p>4. emissioni (smaltimento al suolo, in acqua o in aria, rumore, ecc.);</p>	NO
<p>5. variazioni nel settore dei trasporti;</p>	NO
<p>6. altro.</p>	NO

6) Descrivere i cambiamenti che potrebbero verificarsi nel sito in seguito a:	
1. una riduzione dell'area di habitat prioritari e non prioritari;	NESSUNO
2. la frammentazione di habitat prioritari e non prioritari;	NESSUNO
3. la perturbazione di specie in termini di spostamenti, riduzione, frammentazione della popolazione, disturbo alle aree ed al periodo riproduttivi, ecc.;	NESSUNO
4. la riduzione nella densità della specie;	NESSUNO
5. variazioni negli indicatori chiave del valore di conservazione(qualità dell'acqua, caratteristiche del suolo, ecc.);	NESSUNO
6. cambiamenti microclimatici (es. temperatura dell'acqua, ecc.);	NESSUNO
7. altro.	NESSUNO
7) Descrivere ogni probabile impatto sul/i siti Natura 2000 complessivo in termini di:	
1. interferenze con le principali relazioni ecologiche che determinano la <u>struttura del sito</u> (es. abbondanza, composizione e distribuzione delle comunità, diversità e ricchezza specifica, ecc.);	NESSUNO
2. interferenze con le principali relazioni ecologiche che determinano il <u>funzionamento del sito</u> (es. ciclo dei nutrienti, disponibilità delle risorse, produttività, ecc.).	NESSUNO
8) Fornire indicatori atti a valutare la significatività dell'incidenza sul sito, identificati in base agli effetti sopra individuati in termini di:	
1. perdita di habitat;	NO
2. frammentazione;	NO
3. distruzione;	NO

<p>4. perturbazione; 5. cambiamenti negli elementi principali del sito (ad esempio, qualità dell'acqua, ecc.).</p>	<p>NO NO</p>
<p>9) Descrivere, in base a quanto sopra riportato, gli elementi del piano o la loro combinazione, per i quali gli impatti individuati possono essere significativi o per i quali l'entità degli impatti non è conosciuta o prevedibile.</p>	<p>NESSUNO</p>

B. Esclusione di qualsiasi possibile effetto sui Siti della Rete Natura 2000.

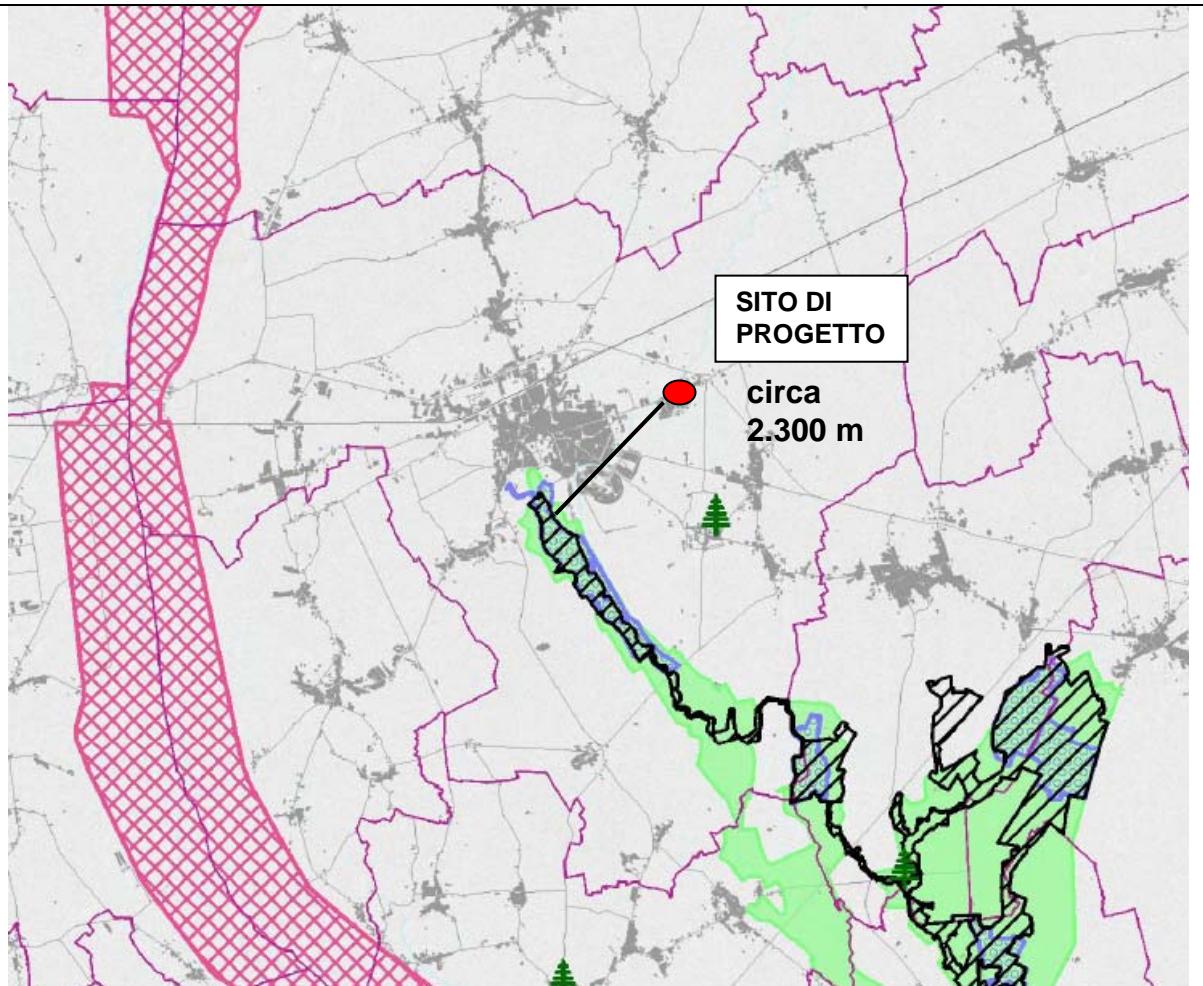
<p>1) Descrivere in sintesi come il progetto/piano (singolarmente o congiuntamente con altri progetti o piani) può produrre effetti sul sito Natura 2000.</p>	<p>Le trasformazioni che apporta la variante n. 6 non comportano sostanziali modifiche alle scelte di piano e si rendono necessarie per favorire l'attuazione dello stesso a seguito delle richieste di variante presentate da alcuni privati volte a riqualificare/ristrutturare fabbricati esistenti, eventualmente demolendo edifici incongrui e recuperando la stessa volumetria all'interno della U.M.I.. Si evidenzia che la variante non comporta modifiche agli standard urbanistici esistenti, non prevede nuove opere pubbliche né nuove previsioni espropriative e non interessa siti e beni di interesse culturale e paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Le aree comprese all'interno del perimetro SIC Risorgive dello Stella, e le aree di interesse ambientale circostanti, non sono oggetto della presente Variante . Pertanto si possono escludere impatti di tipo diretto sul Sito Natura 2000 evidenziato. Le modifiche introdotte dalla Variante n.6, rispetto al P.R.P.C. vigente, riguardano interventi di modifica che comportano effetti circoscritti al rispettivo ambito territoriale (con esclusione del SIC) e ad ogni modo non comportano nuova edificazione</p>	<p>Effetti sui siti Natura 2000: NO</p>
--	---	--

	ed urbanizzazione.	
2) Spiegare le ragioni per cui tali effetti non sono stati considerati significativi.	<p>Gli effetti che la Variante può produrre sul territorio possono essere considerati non rilevanti ai fini del mantenimento degli habitat e delle specie che caratterizzano il SIC, in quanto le suddette limitate trasformazioni territoriali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - risultano concentrate in aree già antropizzate, in prossimità di insediamenti già esistenti, non comportano nuova edificazione e comunque non sono vicine al SIC; - non comportano significative emissioni inquinanti, alterazioni della qualità dell'aria e dell'acqua, aumento del traffico veicolare, ecc., che in modo indiretto possano perturbare l'ecosistema del SIC. <p>Si ritiene pertanto che i contenuti della presente variante non producano impatti di tipo diretto o indiretto sulle componenti del Sic Risorgive dello Stella.</p>	
3) Consultazione eventuale con Organismi e Enti competenti (indicare il soggetto consultato e i risultati)		
4) Risultati della consultazione		
5) Dati raccolti ai fini della valutazione		
5a) Responsabili della verifica	Unità Operativa Urbanistica, Ambiente e S.I.T. del Comune di Codroipo	
5b) Fonte dei dati	Elaborati di variante e schede SIC della Direzione Ambiente della Regione	
5c) Livello di completezza delle informazioni	Buono	
5d) Luogo dove sono conservati e visionabili i dati utilizzati	Ufficio Urbanistica e Ambiente del Comune di Codroipo	
6) Valutazione riassuntiva	<p><i>Dai dati sopra esposti risulta escludibile qualsiasi incidenza significativa sui SIC individuati.</i></p>	

ALLEGATO N. 1

LEGENDA

- Parchi naturali regionali
- Riserve naturali regionali
- Aree di reperimento prioritario
- Riserve naturali statali
- Rete Natura 2000 - SIC
- Rete Natura 2000 - ZPS
- Biotopi
- Zone umide (Ramsar)
- Monumenti naturali
- Aree di rilevante interesse ambientale
- International Bird Area
- Vincolo idrogeologico



Distanza del sito di progetto dal SIC IT3320026 – RISORGIVE DELLO STELLA – Estratto dalla Tav. 1a “Aree soggette a vincoli di tutela” della bozza di PTR – Ottobre 2007

	Città di Codroipo
	AREA URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA ED AMBIENTE
Unità Operativa Urbanistica Ambiente e S.I.T.	P.tta G. Marconi, 3 - 33033 Codroipo (Ud) Fax 0432 824 643 Telefono 0432 824 621 - 622

DATA ELABORATO:

FEBBRAIO 2013

OGGETTO:

**VARIANTE N. 6
AL PIANO REGOLATORE
PARTICOLAREGGIATO COMUNALE
ISOLATI DI ZONA OMOGENA A -
ZOMPICCHIA COMPLETAMENTO
MODIFICHES CORRETTIVE ALLA ZONIZZAZIONE
E ALLA NORMATIVA RELATIVAMENTE
ALLE U.M.I NN. 117 E 148, 149**

TAVOLA N.

03

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.
AI SENSI DELL'ALLEGATO I DEL D.LGS.
4/2008**

PROGETTISTA:

Il titolare di Posizione Organizzativa
Arch. Tiziana Braidotti

**PROGETTISTI E
COLLABORATORI:**

Dr.ssa Alessandra Baldin

Geom. Ivan Cignola

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE DI PIANO	4
2.1 Localizzazione dell'intervento	4
2.2 Obiettivi della variante n. 6 al P.R.P.C. del Centro storico di Zompicchia Completamento.....	5
2.3 Influenza della variante n. 6 su altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.....	6
2.4 Pertinenza della variante n. 6 per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	7
2.5 Problemi ambientali pertinenti la variante n. 6	7
2.6 Rilevanza della variante n. 6 per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente	7
3. EFFETTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	7
3.1 Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	7
3.2 Carattere cumulativo degli effetti	8
3.3 Natura transfrontaliera degli effetti.....	8
3.4 Entità ed estensione nello spazio degli effetti.....	8
3.5 Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:	8
4. CONCLUSIONI	9

1. PREMESSA

Il presente documento si sviluppa in attuazione alle disposizioni di cui alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE che ha l'obiettivo "di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che venga effettuata la Valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente".

Il Decreto Legislativo 152/2006 (Codice dell'ambiente) di recepimento della direttiva europea, è stato modificato, per la parte relativa alla Valutazione Ambientale Strategica, dal D.Lgs. 4/2008 , in vigore dal 13/02/2008. L'art. 35 del nuovo Decreto, recante "Disposizioni transitorie e finali", prevede che, fino all'adeguamento delle normative regionali al nuovo testo legislativo, trovino diretta applicazione le disposizioni regionali vigenti in materia di V.A.S.

La Legge Regionale 6 maggio 2005 n.11 prevede che, al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile e assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la regione, gli enti locali e gli altri enti pubblici, provvedano alla valutazione ambientale strategica (VAS) di piani e programmi aventi effetti significativi sull'ambiente. (art. 3 – 1° comma).

Tutti i piani/programmi, comprese le varianti/modifiche a quelli vigenti sono soggetti alla procedura di verifica di assoggettabilità VAS, di cui all'art. 5 della L.R. 11/2005.

La procedura di verifica si svolge sulla base dei criteri fissati nell'allegato II della Direttiva 2001/42/CE, dei contenuti del rapporto ambientale e dei pareri e delle risultanze delle consultazioni delle autorità ambientali interessate, nello specifico i contenuti sono redatti ai sensi dell'allegato I del D.lgs. 4/2008 e s.m.i. (Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art. 12).

I previsti regolamenti attuativi della L.R. 11/2005, che avrebbero dovuto definire le procedure di VAS e di verifica, specificare le tipologie di piani e programmi da assoggettare a tali procedure e le modalità di informazione e consultazione del pubblico e delle autorità interessate, al momento attuale non sono ancora stati promulgati, pertanto si prenderà come riferimento la normativa nazionale e comunitaria di cui sopra.

Nella recente Legge Regionale 16/2008 del 5/12/2008 sono state introdotte alcune specificazioni riguardanti la valutazione ambientale strategica degli strumenti urbanistici comunali. In particolare, l'art. 4 individua nella Giunta comunale l'autorità competente in materia e stabilisce che sono da considerare "Piccole aree a livello locale" le aree interessate dai piani particolareggiati comunali ancorche' comportino variante non sostanziali agli strumenti urbanistici comunali, di cui all'art. 63, comma 5, della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5 e all'art. 17 del D.P.R. del 20 marzo 2008 n. 086/Pres.

Pertanto per la variante n. 6 al P.R.P.C. di iniziativa pubblica – Isolati di zona Omogenea A – Zompicchia Completamento l'autorità competente (Giunta Comunale) dovrà valutare se le previsioni derivanti dall'approvazione della stessa possono avere effetti significativi sull'ambiente, sulla base della presente relazione di verifica di assoggettabilità .

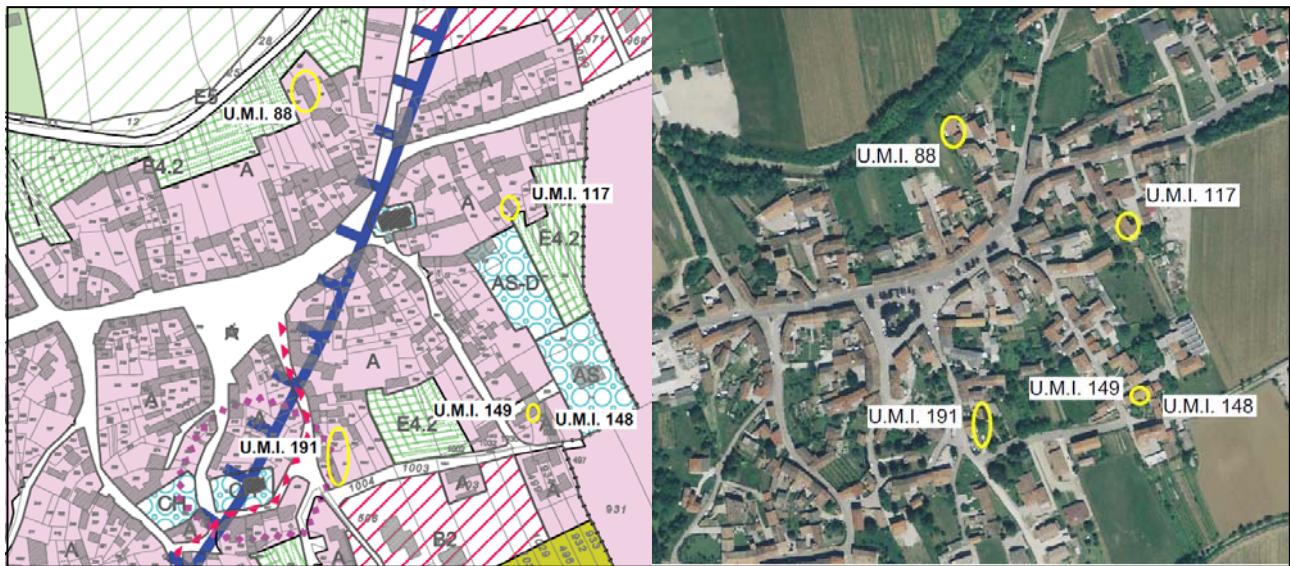
In osservanza degli elaborati della variante n. 6 al P.R.P.C., redatti dall'Unità Operativa Urbanistica, Ambiente e S.I.T. del Comune di Codroipo e ai sensi dell'allegato I del D.Lgs. 4/2008 di cui sopra viene predisposta la procedura di verifica al fine dunque di valutare la necessità o meno di applicare alla variante stessa la "Procedura di valutazione ambientale strategica (VAS)" ai sensi dell'art. 5 della Legge regionale 6 maggio 2005 n. 11 recante: "Disposizioni per l'adempimento degli obblighi della Regione Friuli Venezia Giulia derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità Europee, attuazione delle direttive 2001/42/CE, 2003/4/CE e 2003/78/CE".

2. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE DI PIANO

2.1 Localizzazione dell'intervento

La presente Variante al PRPC ha come finalità quella di apportare dei correttivi alle previsioni di intervento indicate per la U.M.I. (Unità minima d'intervento) nn.:

- 88: lungo via L. De Paulis – foglio 37 mapp. 966;
- 117: nei pressi di Via Udine – foglio 37 mapp. 388, 389, 390;
- 148 -149: lungo via dei Cacciatori – foglio 37 mapp. 443;
- 191: lungo via dei Cacciatori – foglio 37 mapp. 739.



Estratto PRGC e ortofoto con l'individuazione degli ambiti oggetto della variante n. 6 al PRPC – Isolati di zona omogenea A – Zompicchia Completamento

Le U.M.I. sono localizzate in ambiti urbanizzati classificati dal vigente PRGC come zona omogenea A. Il P.R.G.C. prevede che la zona “Omogenea A” del Centro Storico, sia del Capoluogo quanto delle frazioni, siano oggetto di formazione di Piani Attuativi volti a conservare le caratteristiche ambientali che li caratterizza. Nelle specifico le aree in argomento sono soggette alle prescrizioni previste nel P.R.P.C. – Isolati di zona Omogenea A – Zompicchia Completamento.

2.2 Obiettivi della variante n. 6 al P.R.P.C. del Centro storico di Zompicchia Completamento.

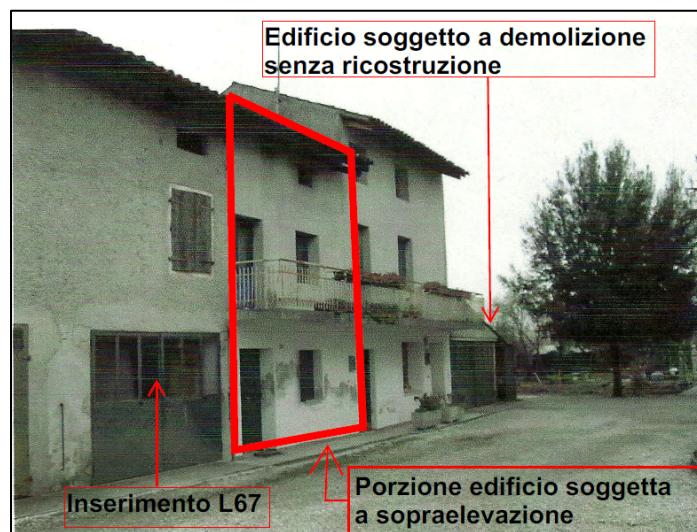
Le trasformazioni che apporta la variante n. 6 non comportano sostanziali modifiche alle scelte di piano e si rendono necessarie per favorire l'attuazione dello stesso a seguito delle richieste di variante presentate da alcuni privati cittadini.

Nello specifico la variante n. 6 apporta dei correttivi alle previsioni di intervento senza comportare incrementi di possibilità edificatorie dei lotti e nello specifico riguarda:

a) **U.M.I. 88:** la variante n. 6 prevede l'introduzione di un ambito di nuova edificazione A6b – **L72 solo superficie coperta con h max 4,00 ml** per consentire la realizzazione di un porticato lungo parte del fronte ovest del fabbricato residenziale esistente distinto catastalmente al f. 37 mapp. 966;

b) **U.M.I. 117:** la variante n. 6 prevede la modifica di alcune categorie operative d'intervento all'interno dell'U.M.I. al fine di:

- eliminazione L67 posta sui mappali 388, 389, 492 del f. 37;
- modifica della destinazione da zona omogenea A3 a zona omogenea A6a dell'immobile distinto al f. 37 mapp. 388 con inserimento della L67 con capacità edificatoria pari a volumi da demolire, altezza massima come edificio adiacente e con la possibilità di demolizioni parziali dei fabbricati esistenti;
- sopraelevazione di parte del f. 37 mappale 389 soggetto a categoria A3 fino all'altezza massima dell'edificio adiacente e modifica della parte terminale del fabbricato distinto al mappale 389 da categoria A3 a categoria A5.



c) **U.M.I. 148 e 149:** la variante n. 6 prevede la modifica della categoria operativa d'intervento dell'immobile distinto catastalmente al foglio 37 mapp. 443 da Zona omogenea **A2** - Conservazione tipologica a Zona omogenea **A3** - Ristrutturazione edilizia,



rilevata la similarità con gli immobili adiacenti sottoposti a ristrutturazione e l'assenza di elementi soggetti a conservazione.

- d) **U.M.I. 191:** la variante n. 6 prevede la modifica della categoria operativa d'intervento del fabbricato distinto catastalmente al f. 37 m. 739 da ristrutturazione – **A3** a demolizione con ricostruzione – **A4a**, essendo il fabbricato in argomento in contrasto con le tipologie della zona. Nella U.M.I. 191 è prevista inoltre la modifica dell'ambito di nuova edificazione L63, che viene diviso in L63a (ambito attuale) e L63b (area oggetto del permesso di costruire 2010/244 per la costruzione di un fabbricato accessorio), lasciando la capacità edificatoria complessiva inalterata.



- e) **N.T.A.** Con riferimento alla modifica sopra evidenziata vengono apportate le seguenti correzioni alle N.T.A. all'art.6 lett. F):
- modifica della denominazione della L63 (UMI 122) introdotta erroneamente (essendo già esistente un ambito di nuova edificazione con tale numerazione) con la variante al PRPC n. 3 approvata con delibera del C.C. n. 86 del 16.09.05 in **L71**.
 - inserimento di un ambito di nuova edificazione A6b - **L72** con la possibilità edificatorie pari solo alla superficie coperta e altezza massima 4,00 m;
 - modifica parametri della **L63** che viene ora denominata **L63a/b**, con altezza massima consentita pari a 3,00 m per L63a e pari a 4,00 m per L63b;

Si evidenzia che la variante non comporta modifiche agli standard urbanistici esistenti, non prevede nuove opere pubbliche né nuove previsioni espropriative, non interessa siti e beni di interesse culturale e paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

2.3 Influenza della variante n. 6 su altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati

Le modifiche introdotte dalla variante non influenzano altri piani o programmi sovraordinati. Si pone in continuità e sintonia con lo strumento urbanistico generale (PRGC) e particolareggiate (P.R.P.C. del Centro storico di Zompicchia Completamento).

Non si registrano neppure collegamenti o interferenze con la pianificazione ordinaria dei comuni contermini in quanto non sono interessati da possibili impatti riconducibili alle previsioni introdotte.

2.4 Pertinenza della variante n. 6 per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile

La variante persegue la finalità di salvaguardare le risorse architettoniche ed ambientali esistenti, favorendo gli interventi edilizi.

L'intervento proposto dalla variante in oggetto si inserisce all'interno di una programmazione a scala comunale conforme con le indicazioni normative vigenti.

Nello specifico la variante ha lo scopo di soddisfare i bisogni attuali della popolazione senza compromettere la possibilità delle generazioni future di soddisfare i propri "bisogni", inoltre è volta a garantire un miglioramento della qualità della vita, senza eccedere la capacità di carico degli ecosistemi circostanti, garantendo l'equilibrio tra questi ultimi e l'uomo (il tasso di utilizzazione delle risorse rinnovabili non supera il loro tasso di rigenerazione; l'immissione di sostanze inquinanti e di scorie nell'ambiente non supera la capacità di carico dell'ambiente stesso; lo stock di risorse non rinnovabili resta costante nel tempo).

2.5 Problemi ambientali pertinenti la variante n. 6

Le modifiche, così come configurate dalla variante, non determinano problemi ambientali rilevanti.

2.6 Rilevanza della variante n. 6 per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente

La variante non ha alcuna influenza relativamente all'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

3. EFFETTI SUL SISTEMA AMBIENTALE

3.1 Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti

Relativamente alle componenti ambientali gli effetti antropici degli interventi generati dalla variante in questione sono i seguenti:

- aria: l'intervento oggetto di variante non genera emissioni in atmosfera; le azioni indotte da tale variante sul traffico e sulla qualità dell'aria sono da ritenersi irrilevanti. Il bacino di utenza di questi interventi è comunque molto ridotto e di carattere locale;
- acqua e sottosuolo: non ci sono effetti significativi su tali componenti in quanto tale area è servita dalle opere di urbanizzazione quali fognatura, acquedotto, gas ed enel e l'intervento previsto dalla variante va ad utilizzare tali infrastrutture; l'intervento previsto dalla variante non genera nessuna emissioni di sostanze inquinanti, anche in fase di cantiere non si prevede di intercettare le falde sotterranee;
- suolo: non viene previsto ulteriore consumo di suolo, bensì interventi di riqualificazione/ristrutturazione di fabbricati esistenti inseriti in contesti urbanizzati; le nuove possibilità edificatorie consentite con l'introduzione della L72 riguardano solo superficie coperta per la realizzazione di un porticato aderente al fabbricato residenziale esistente;
- fattori climatici: l'intervento non genera effetti significativi sul clima né viceversa;
- flora e fauna: la variante non danneggia specie animali o vegetali naturalisticamente rilevanti in quanto tale area è già urbanizzata e non presenta habitat naturali per specie animali o vegetali;
- biodiversità: la variante non causa riduzione della biodiversità;

- paesaggio: l'intervento non genera impatti significativi sul paesaggio in quanto va ad integrarsi con il sistema dell'urbanizzato già esistente, realizzando strutture conformi e in armonia con il contesto in cui verrà localizzato;
- beni materiali: la variante non va ad insistere sui beni materiali presenti nell'area;
- patrimonio culturale, architettonico e archeologico: la variante non interviene su beni di rilevanza culturale, architettonica e archeologica;
- salute umana: nessun rischio per la salute umana; nell'esecuzione delle opere edilizie risultano operative le disposizioni e cautele di cui alle leggi di settore per la sicurezza evidenziando che attengono a dimensioni volumetriche, organizzative di modesta entità e di facile controllo;
- la popolazione: nessuna incidenza sulla popolazione.

Nel caso specifico ci troviamo di fronte ad un intervento che presuppone che:

- in base all'analisi fatta non vi siano effetti significativi sul sistema ambientale;
- la durata di impatti sul sistema ambientale si protrarrà per tutto il periodo di tempo entro il quale verrà edificato l'insediamento abitativo delle U.M.I. interessate e durante il periodo di utilizzazione dei siti;
- la reversibilità degli effetti sull'ambiente si esaurirà allorché l'iniziativa avrà termine; in questa fase non è possibile definire i tempi entro i quali queste evenienze potrà realizzarsi.

Non sussiste pertanto un problema di non reversibilità e i tempi di attuazione saranno comunque contenuti nell'arco di validità dello strumento attuativo.

3.2 Carattere cumulativo degli effetti

Non essendoci effetti significativi singoli nell'area, come sopra illustrato, l'intervento non andrà neanche a generare effetti di carattere cumulativo rispetto al carico ambientale complessivo che già insiste sull'area.

3.3 Natura transfrontaliera degli effetti

A seguito dell'emanazione della Direttiva 42/2001/CE e soprattutto delle leggi di recepimento introdotte ai diversi livelli di governo del territorio, è stato posto l'accento sulla necessità di valutare la transfrontalierità degli effetti connessi a piani e programmi.

Da un'analisi dello scenario di sviluppo connesso alle modifiche proprie della variante n. 6, si ritiene che gli interventi consentiti non provochino impatti di natura transfrontaliera.

3.4 Entità ed estensione nello spazio degli effetti

La variante proposta esplicherà le proprie ricadute spaziali nel ristretto ambito comunale.

3.5 Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:

A) delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale:

l'area oggetto di variante non avrà effetti sulle aree tutelate in quanto si trova ad una significativa distanza dalle stesse.

B) del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite:

l'area oggetto di variante non avrà effetti significativi sulla qualità ambientale e sui suoi valori limite.

C) dell'utilizzo intensivo del suolo:

i siti oggetto di variante sono costituiti prevalentemente da aree già urbanizzate, non si modifica in maniera significativa il rapporto tra l'urbanizzato e l'ambiente naturale circostante.

4. CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni precedentemente svolte, si ritiene che la variante n. 6 al P.R.P.C. del Centro storico di Zompicchia Completamento **non debba essere assoggettata a procedura di Valutazione Ambientale Strategica**, in quanto:

- l'intervento ammesso dalla strumentazione urbanistica non rientra tra le categorie di opere assoggettabili a procedura di V.I.A. definite dal D.Lgs 152/2006 - allegato III, elenco A ed elenco B;
- la variante non avrà effetti sulle aree tutelate in quanto i punti di modifica non ricadono all'interno di zone di particolare interesse ambientale/paesaggistico e risultano posti ad una adeguata distanza dalle stesse;
- gli interventi previsti dalla variante riguardano prevalentemente opere di riqualificazione/ristrutturazione di fabbricati esistenti inseriti in contesti urbanizzati, consentendo una valorizzazione e un miglioramento della qualità dell'edificato del centro storico di Zompicchia.