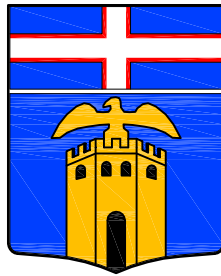


REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE



COMUNE DI TOLMEZZO

PIANO REGOLATORE GENERALE
COMUNALE

VARIANTE n°108

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI

PROGETTISTA

dott. arch. PAOLO PETRIS



CONSULENTE PER GLI ASPETTI AMBIENTALI

dott. arch. ALESSANDRA PETRIS

data: 20 febbraio 2017

Di seguito sono elencate le **Osservazioni** pervenute in seguito alla pubblicazione della Variante n°108 al P.R.G.C., alle quali si è provveduto a formulare le specifiche risposte sotto riportate. Inoltre si è provveduto a recepire le prescrizioni del Servizio Geologico Regionale – Direzione generale Ambiente ed Energia di cui al Parere n°31/2016 del 25.11.2016.

Osservazione n°1: sig. FIOR Mauro, proprietario degli immobili siti in via Tagliamento e censiti al NCT di Tolmezzo al F.75 – mapp. 455.

Oggetto: Chiede che venga posta verso la sua proprietà una fascia inedificabile di 20 m, al fine di creare una zona di protezione per il suo immobile.

Considerazioni: L'osservazione non può essere accolta, in quanto con la Variante n°108 non sono stati introdotti elementi penalizzanti; di seguito si riprendono i tre punti evidenziati dal ricorrente.

1. La nuova potenziale costruzione commerciale è stata prevista in alternativa alla facoltà di costruire un edificio residenziale dell'altezza di 9,5 m e quindi molto più alto di quello commerciale.
2. La nuova potenziale costruzione commerciale verrà realizzata nel rispetto della normativa urbanistica e del DM 1444/68; lo stesso sarebbe avvenuto anche nel caso di destinazione residenziale, che avrebbe peraltro avuto delle visuali dirette verso la proprietà del ricorrente, cosa che invece non si verifica in presenza di un fabbricato commerciale.
3. La Variante n°108 non prevede alcuna "zona verde di protezione", bensì un "parco urbano privato ad uso pubblico", al fine di conferire all'attività commerciale uno spazio per attività ludiche quale servizio aggiuntivo destinato principalmente alla clientela.

L'osservazione pertanto è respinta.

Osservazione n°2: sig.ri MARCON Valter, RIOLINO Gianalberto e FACCIN Elisa, Consiglieri di Municipalità appartenenti al Gruppo Consiliare “LISTA ZEARO”.

Oggetto:

Punto 1) – Chiede che la normativa dell’art. 39 bis possa essere modificata introducendo la possibilità di costruzione dei depositi a due piani, anziché uno, come previsto dalla Variante n°108.

Punto 2) – Chiede che nell’Ambito n°4 della Zona “O C” venga estesa la destinazione a parco urbano “PU” lungo tutto il confine a nord, in modo da creare una zona a “cuscinetto” tra la zona commerciale e quella abitativa preesistente.

Considerazioni:

Per quanto riguarda il punto 1), si ritiene di condividere alcuni suggerimenti avanzati dai ricorrenti e pertanto la norma “per la costruzione o installazione di piccoli depositi agricoli”, introdotta con la presente Variante n°108 all’art. 39 bis, recepisce l’aumento di superficie coperta ma non acconsente alla realizzazione dei manufatti su due piani. Tale prescrizione è motivata dal fatto che, con questa normativa, si è voluto consentire la realizzazione di minimi depositi anche per gli imprenditori non agricoli, in modo da non alterare il paesaggio (quelli agricoli godono invece di una propria normativa specifica legata proprio all’attività imprenditoriale).

Per quanto riguarda il punto 2), le argomentazioni riprendono quelle dell’Osservazione n°1 precedentemente descritta e pertanto non possono essere accolte.

L’Allegato 2.1 riporta il nuovo testo normativo dell’art. 39 bis.

L’osservazione pertanto è parzialmente accolta.

Osservazione n°3: sig. AGOSTINIS Giorgio, in qualità di procuratore generale dei sig.ri Mazzolini Maria e Mazzolini Amelio proprietari dell'immobile censito al NCT di Tolmezzo al F.41 mapp. 954.

Oggetto: Chiede che nella Variante operata nella Zona "D2" a nord di Tolmezzo venga riconosciuto un edificio esistente in Zona omogenea "D2/D3", anziché in Zona "V3", e che nell'art. 24 bis venga ammessa tra le destinazioni d'uso anche la "ristorazione".

Considerazioni: La richiesta, per le motivazioni addotte dal ricorrente e per favorire il recupero del fabbricato esistente, che attualmente si presenta fatiscente ed in stato di abbandono, può essere accolta al fine di permettere un recupero estetico e funzionale del manufatto a servizio dell'adiacente zona produttiva mista; pertanto vengono introdotte le modifiche necessarie.

L'Allegato 3.1 riporta il nuovo assetto zonizzativo.

L'Allegato 3.2 riporta il nuovo testo normativo dell'Art.24 bis.

L'osservazione pertanto è accolta.

Osservazione n°4: sig.ri VIDONI Maurizio, VALLE Luigi, VALLE Gioseffa, PLAZZOTTA Fulvio, STOCCO Ennio, CUCCHIARO Adriano, ANZIUTTI Giovanni Battista, ANZIUTTI Elena, ANZIUTTI Davide, proprietari dell'area sita lungo via Val di Gorto, censita al NCT di Tolmezzo al F. 75 mapp.li 58-59-60-61.

Oggetto: Chiedono di modificare la destinazione introdotta dalla Variante n°108 da Zona "V3" a Zona "OC", introducendo un apposito Ambito n°5 e che in tale Ambito venga ammesso un indice territoriale massimo di 1,60 mc/mq.

Considerazioni: L'osservazione non può essere accolta, in quanto la richiesta interessa solo parzialmente l'ambito edificatorio originario definito dal PRPC della Zona "O", che prevedeva una progettazione organica per l'intera zona.

La richiesta inoltre non è coerente con quanto espresso in delibera di adozione relativamente la riduzione e il contenimento dell'uso del suolo come previsto dalle direttive regionali della L.R. 21/2015.

Allo stato attuale, non essendo stata prevista una soluzione generale, la richiesta dei ricorrenti non può essere accolta; tuttavia, potrà in futuro essere riesaminata con la partecipazione di tutte le proprietà ricadenti nell'ambito originario.

L'osservazione pertanto è respinta.

Osservazione n°5: sig.ri BROLLO Silvano, ZAMOLO Giuseppina, LORENZINI Leandra, LORENZINI Eugenia e LORENZINI Teresa, proprietari dei terreni ubicati in via Val di Gorto e censiti al NCT di Tolmezzo al F.73 – mapp.li 175-176-177-178-179-181-1080-425-1076-1077-270-1074-1075.

Oggetto: Chiedono le seguenti modifiche:

- stralcio dei mappali 1082 – 172 – 171 del F.73 di proprietà demaniale;
- che venga modificata la perimetrazione del verde di quartiere;
- di aumentare l'indice territoriale a 1,60 mc/mq;
- che nell'Ambito n°3 sia ammessa la possibilità di realizzare attività di vendita con superficie fino a 1.500 mq.

Considerazioni: L'osservazione viene accolta solo parzialmente, in quanto si ritiene di confermare l'assetto viabilistico introdotto con la presente Variante n°108, che ha una sua logica distributiva di tipo generale, e dunque si respinge la proposta del ricorrente, confermando la "Scheda Progetto n°3" originaria, nonché la medesima localizzazione del Verde di Quartiere. Non viene altresì accolta la richiesta di identificazione dell'edificio esistente in zona "B.3", in quanto precluderebbe un potenziale disegno urbanistico dell'area, e neppure lo stralcio dei mappali 1082 - 172 e 171 del F.73 in quanto, pur essendo di proprietà demaniale, sono beni disponibili e quindi acquisibili secondo le procedure di Legge.

Per quanto riguarda gli aspetti normativi, l'accoglimento è avvenuto in modo parziale, come di seguito specificato:

- viene accolto, per le “Schede Progetto” 8/2 e 8/3, l’aumento dell’indice di fabbricabilità fino ad un massimo di 1,50 mc/mq, come peraltro presente nel PAC originario; la richiesta di 1,60 mc/mq non può essere accolta in quanto solamente per l’Ambito n°4 si è adottato un indice fondiario, avendo escluso dal conteggio volumetrico la strada di accesso già realizzata;
- non viene accolta la richiesta di inserire superfici di vendita fino a un massimo di 1.500 mq, in quanto l’Amministrazione comunale ha già definito le aree di sviluppo del commercio di medio dettaglio.

L’Allegato 5.1 riporta l’aggiornamento della “Scheda progetto n°2”

L’Allegato 5.2 riporta l’aggiornamento della “Scheda progetto n°3”

L’osservazione pertanto è parzialmente accolta.

Recepimento Prescrizione Geologica n°31/2016

Il Servizio Geologico Regionale – Direzione centrale Ambiente ed Energia ha richiesto delle integrazioni alla Relazione Geologica e pertanto viene integrato l’art. 55 con l’introduzione alla fine di un ulteriore punto, che recepisce quanto disposto dal Parere Geologico n°31/2016 del 25.11.2016, che di seguito si riporta:

4 – PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Nelle aree sottoposte a pericolo da valanga, siano esse individuate come elementi geometrici areali (valanghe incanalate e di versante) che lineari (scaricamenti lungo colatoi stretti), il livello di pericolosità così come previsto dalla L.R. 34 del 20 maggio 1988 è molto elevato (P4) fatte salve le aree in cui esistono specifici studi di dettaglio o “Piani di Zone Esposte a Valanghe” (P.Z.E.V.). in tali aree, identificate con lo studio di dettaglio, le perimetrazioni delle Carte di Localizzazione Probabile di Valanghe (C.L.P.V.) vengono sostituite con quelli derivanti dallo studio stesso e mantengono le classi di pericolosità / rischio da questo assegnate, così come previsto nella definizione dei criteri applicativi per la determinazione della classe di pericolosità da valanga del PAI.

ART. 39 bis - NORME PER LA COSTRUZIONE O INSTALLAZIONE DI PICCOLI DEPOSITI AGRICOLI

1. CARATTERISTICHE GENERALI

Il presente articolo definisce gli interventi ammessi in zone **agricole**, rurali e boschive che necessitano di particolare tutela e monitoraggio per la conservazione di questo ambiente ad alto grado di naturalità.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Al fine di favorire la conservazione del paesaggio rurale preservando le bellezze naturali e paesaggistiche, prevenire gli incendi boschivi ed eventuali problematiche di natura igienico-sanitaria, è consentita la costruzione o posa in opera di piccoli depositi attrezzi nelle zone agricole indagate con esito favorevole dalla nuova relazione geologica di supporto al P.R.G.C. come meglio indicate sulla cartografia tav. 1 Vincoli idrogeologici (citazione parere geologico).

3. PROCEDURE DI ATTUAZIONE E INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua per intervento diretto.

L'edificazione per la realizzazione della volumetria fuori terra è consentita solo previa dimostrazione dell'impossibilità di costruire l'annesso anche parzialmente interrato sfruttando il pendio, dislivelli esistenti ecc.

4. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

~~Gli annessi~~ **I depositi** agricoli ~~devono essere coperti con tetto tradizionale a due falde e~~ non possono superare l'altezza di 2,50 m, misurata all'intersezione del solaio di copertura con il filo esterno della muratura perimetrale.

Agli effetti delle volumetrie realizzabili valgono le seguenti prescrizioni:

- per superfici di terreno di dimensione inferiore a 2.500 mq: non è consentita la costruzione di depositi di attrezzi;
- per superfici di dimensione compresa tra i 2.500 ed i 10.000 mq: è consentita la costruzione di depositi di attrezzi ~~fine 22 mc con perimetro indicativo 3 x 3 m~~ **con una superficie coperta massima di 15 mq;**
- per superfici di dimensione superiore ai 10.000 mq: è consentita la costruzione di depositi di attrezzi ~~fino a 45 mc con perimetro indicativo 3 x 6 m~~ **con una superficie coperta massima di 20 mq.**

5. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

~~Per la costruzione dell'involuppo è consentito~~ **La finitura esterna dovrà essere realizzata mediante** l'impiego di pietrame e legname locale.

- La copertura dovrà essere del tipo a due falde a capanna realizzata in struttura lignea **con pendenza compresa tra il 35 ed il 60%.**

- Il manto di copertura dovrà essere costituito **preferibilmente** da tegole/pianelle di laterizio del tipo antichizzato ~~per pendenze comprese tra il 35 ed il 60%; per pendenze superiori~~ è ammesso l'uso di scandole in legno o in lamiera preverniciata.

- È consentita la copertura con solaio piano ove questo sia ricoperto di terreno vegetale con reinterro nel caso di volumetria seminterrata.

- Piano praticabile: La pavimentazione interna dell'annesso è ammessa in gettata di cemento, con la possibilità di sovrapporre acciottolato, cotto o legno.

- Aperture ammesse: una porta e una finestra.

- Dotazioni reti tecnologiche

Non è consentito l'allacciamento all'acquedotto comunale né alla rete elettrica. L'approvvigionamento idrico deve essere eventualmente previsto con opere di presa, pozzi, serbatoi autonomi. Lo scarico e l'allontanamento delle acque è prescritto con canalizzazioni a perdere senza pozzetti.

- Sistemazioni esterne

La progettazione dell'annesso agricolo deve garantire nel tempo un suo inserimento nell'ambiente e nel paesaggio con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria. Le sistemazioni esterne devono consentire una schermatura del manufatto tramite il parziale interrimento, l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistente o la creazione di nuove quinte con piantagione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti ecc.).

Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistente limitando l'apertura di nuovi percorsi a quelli pedonali.

È consentita la recinzione delle superfici contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali per utilizzazione familiare.

È vietato il deposito all'aperto di materiali di demolizione, rifiuti, residui di lavorazione se non per esigenze stagionali.

COMUNE DI TOLMEZZO

ESTRATTO VARIANTE n°108



ESTRATTO ZONIZZAZIONE 1:2000

PROPOSTA VARIANTE OSS. n°3



ESTRATTO ZONIZZAZIONE 1:2000



ART. 24 bis- ZONA OMOGENEA D2/D3

(Zona industriale e artigianale mista)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende la parte del territorio comunale interessata da insediamenti industriali e artigianali posta al margine nord del Capoluogo, lungo la SS 52 bis in direzione di Arta Terme, già dotata di Piano attuativo scaduto.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano conferma gli insediamenti esistenti che risultano quasi totalmente urbanizzati e parzialmente saturati. Inoltre, prevede di garantire una maggiore flessibilità consentendo il completamento dei pochi lotti ancora liberi con intervento diretto.

La specificità della zona dovrà favorire prevalentemente le attività artigianali, comprese quelle di servizio, ed anche quelle del settore commerciale a basso impatto.

3. DESTINAZIONE D'USO

La zona è destinata a:

- attività industriali e artigianali
- attività artigianali di servizio
- attività di commercializzazione dei prodotti dei precedenti punti
- attività di commercializzazione dei prodotti a basso impatto
- attività commerciali all'ingrosso
- uffici, depositi e mostre connessi alle attività produttive
- infrastrutture viarie, attrezzature e reti tecnologiche, di supporto alle precedenti attività
- servizi ed attrezzature prevalentemente per gli addetti alle attività produttive (attrezzature sportive, palestre e centri sportivi, verde di protezione e ricreativo, parcheggi, **mense e locali di ristoro**, etc)
- residenza per il proprietario o per il personale di custodia.

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua per intervento diretto.

Si attua altresì mediante P.R.P.C., di iniziativa privata, nei casi di ristrutturazione urbanistica di singole proprietà o di accorpamento volontario di due o più proprietà fondiarie contigue, con finalità di riqualificazione tipologica e funzionale, e per rivalutarne l'immagine nei confronti della S.S. 52 bis.

Il P.R.P.C. di iniziativa pubblica può essere ripristinato in rapporto a nuove disposizioni legislative e contributive.

OMISSIS

ALLEGATO 8/2

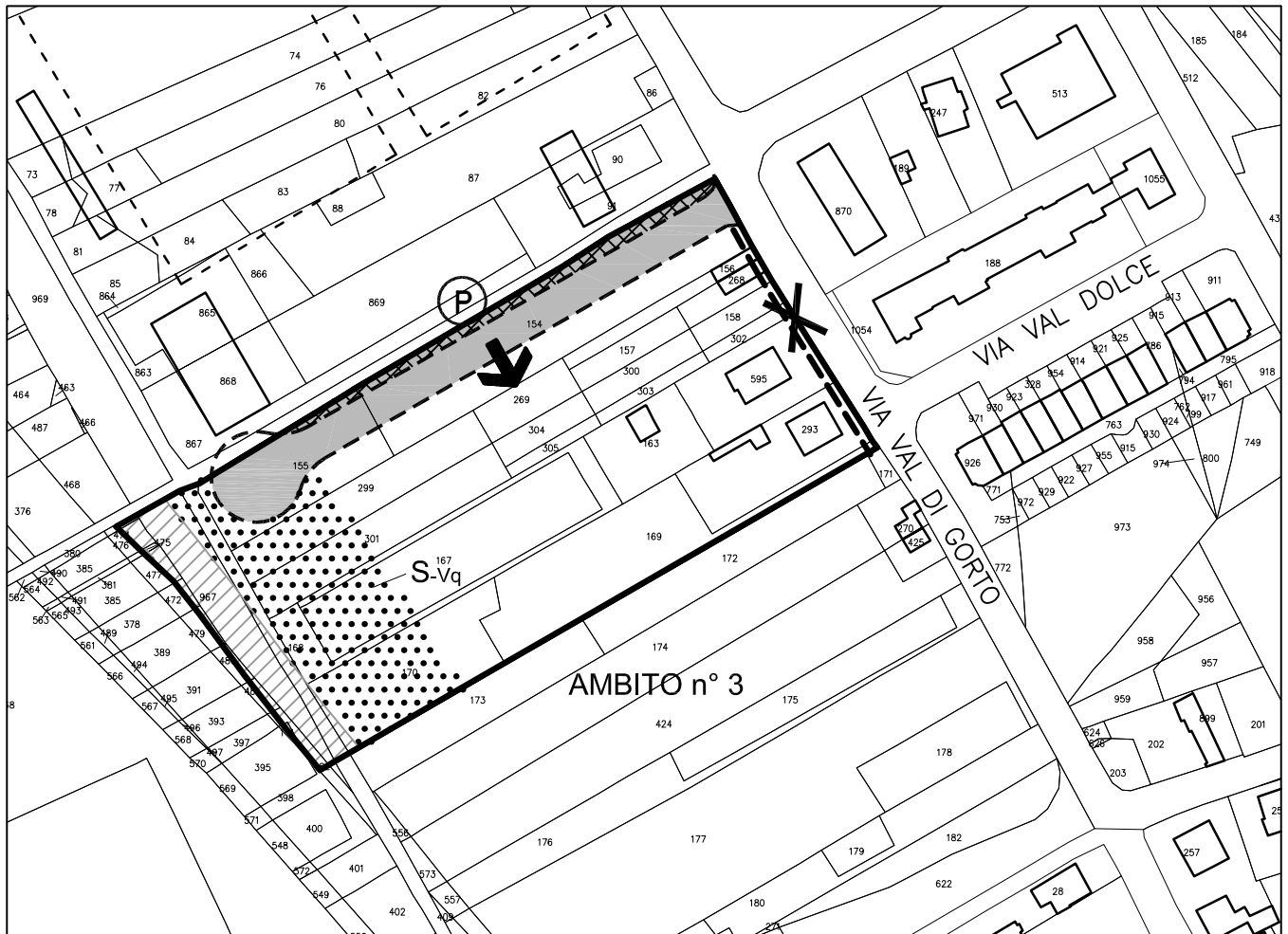
COMUNE DI TOLMEZZO

ZONA: OC – AMBITO N. 2
(TOLMEZZO)








A) DATI URBANISTICO-EDILIZI

SUP. COMPARTO mq 16.456
IT MAX mc/mq 1,50
H MAX ml 9,50

SUPERFICIE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE:
SUP. VIABILITÀ STRADA mq 1.857
 PARCHEGGI mq 491
 VIAB. CICLABILE mq 1.183
SUP. VERDE mq 2.788



B) ELEMENTI INVARIANTI DI PROGETTO

-  VIABILITÀ DA CUI PREVEDERE GLI ACCESSI
-  VIABILITÀ CON DIVIETO D'ACCESSO MECCANICO
-  VIABILITÀ DI PROGETTO DA CEDERE
-  VERDE DI QUARTIERE DA CEDERE
-  PARCHEGGI DA CEDERE
-  VIABILITÀ CICLABILE
-  MARCIAPIEDE

C) SERVIZI PUBBLICI IN CESSIONE

LE ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE PREVISTE DEVONO ESSERE REALIZZATE DAL SOGGETTO ATTUATORE E CEDUTE GRATUITAMENTE AL COMUNE PRIMA DEL RILASCIO DELL'ABITABILITÀ DEGLI EDIFICI. INOLTRE DOVRÀ ESSERE REALIZZATO IL MARCIAPIEDE LUNGO VIA VAL DI GORTO, IN CONTINUITÀ DIMENSIONALE CON QUELLO GIÀ PRESENTE DI FRONTE AL CAMPO SPORTIVO.

ALLEGATO 8/3

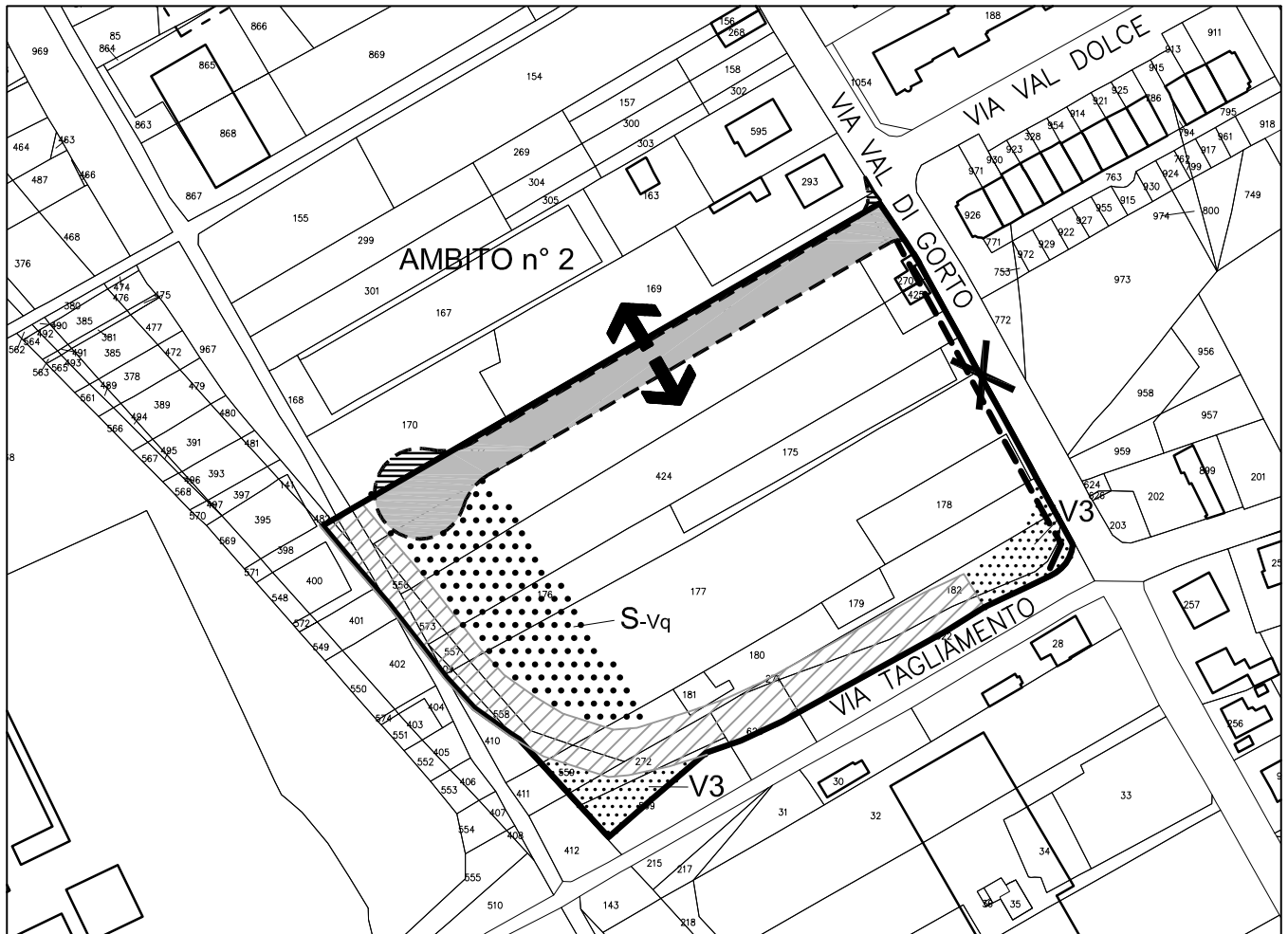
COMUNE DI TOLMEZZO

ZONA: OC – AMBITO N. 3
(TOLMEZZO)








A) DATI URBANISTICO-EDILIZI

SUP. COMPARTO mq 19.074
IT MAX mc/mq 1,50
H MAX ml 9,50

SUPERFICIE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE:
SUP. VIABILITÀ STRADA mq 1.836
 VIAB. CICLABILE mq 2.785
SUP. VERDE DI QUARTIERE mq 2.001



B) ELEMENTI INVARIANTI DI PROGETTO

-  VIABILITÀ DA CUI PREVEDERE GLI ACCESSI
-  VIABILITÀ CON DIVIETO D'ACCESSO MECCANICO
-  AREA DA ESPROPRIARE
-  MARCIAPIEDE
-  VERDE DI QUARTIERE DA CEDERE
-  VIABILITÀ DI PROGETTO DA CEDERE
-  VIABILITÀ CICLABILE

C) SERVIZI PUBBLICI IN CESSIONE

LE ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE PREVISTE DEVONO ESSERE REALIZZATE DAL SOGGETTO ATTUATORE E CEDUTE GRATUITAMENTE AL COMUNE PRIMA DEL RILASCIO DELL'ABITABILITÀ DEGLI EDIFICI. INOLTRE DOVRÀ ESSERE REALIZZATO IL MARCIAPIEDE LUNGO VIA VAL DI GORTO, IN CONTINUITÀ DIMENSIONALE CON QUELLO GIÀ PRESENTE DI FRONTE AL CAMPO SPORTIVO.