

**PIANO
REGOLATORE
GENERALE
COMUNALE**

L.R. 23.02.2007, n. 5
e succ. modif. e integr.
L.R. 21.10.2008, n.12
L.R. 11.11.2009, n.19

COMUNE DI SAN QUIRINO

VARIANTE N. 68

RELAZIONE TECNICA

IL Progettista: dott. arch. Renato Puppi

PREMESSA

Il Piano Regolatore Generale Comunale è stato reso conforme al Piano Urbanistico Regionale con D.P.G.R. n. 0184/Pres. del 1988; successivamente sono state redatte n° 17 Varianti.

Lo strumento comunale è stato adeguato ai disposti della L.R. n° 52/1991 e al D.P.G.R. n° 0126/Pres del 1995, con Variante la Generale n. 18 approvata con D.P.G.R. n° 0135/Pres. del 15.4.1998.

Con Deliberazione Giunta Regionale n° 860 del 27.03.2001 è stata approvata la Variante n. 25 allo strumento urbanistico, comprendente il Piano Struttura con la definizione dei limiti di flessibilità di cui all'art. 32 della L.R. 52/91 e succ. modif. e integrazioni.

Come disposto dal 2° comma dell'art. 36 della L.R. 52/91, è stata redatta e approvata la Variante n. 46 al P.R.G.C. di revisione dei vincoli, finalizzata alla verifica e aggiornamento delle previsioni del piano.

Nel periodo intercorso l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad approvare altre varianti puntuali e normative relative a settori diversi; di seguito si riportano le più recenti:

- **Variante n. 61** approvata con delibera C.C. n. 9 del 06.05.2014 e conferma di esecutività con deliberazione Giunta Reg. n. 1582 del 29.08.2014 (Bur. n. 38 del 17.09.2014); relativa alla modifica normativa delle zone agricole e modifica puntuale di ambiti edificati in zona agricola;

- **Variante n. 62** (non sostanziale) approvata con delibera C.C. n. 36 del 11.09.2012 (Bur. n. 44 del 31.10.2012); relativa alla modifica-aggiornamento della cartografia di piano per il tracciato viario di previsione denominato "Pista carri".

- **Variante n. 63** (non sostanziale) approvata con delibera C.C. n. 35 del 30.09.2014 (Bur. n. 48 del 26.11.2014); relativa alla modifica della cartografia di piano per le zone D3 e B2;

- **Variante n. 64** (non sostanziale) approvata con delibera C.C. n. 36 del 30.09.2014 (Bur. n. 48 del 26.11.2014); relativa alla modifica delle norme tecniche di attuazione (rettifiche-integrazioni per la sottozona D2);

- **Variante n. 65** (non sostanziale) approvata con delibera C.C. n. 29 del 22.07.2015 (Bur. n. 31 del 05.08.2015); relativa alla modifica delle norme tecniche di attuazione: introduzione punto 10, art. 35 (parametri edilizi per i vasi vinari).

- **Variante n. 66** (non sostanziale) approvata con delibera C.C. n. 28 del 22.07.2015 (Bur. n. 31 del 05.08.2015); relativa alla modifica della zonizzazione delle aree produttive: perimetrazione degli ambiti sottozone D2;

- **Variante n. 67** (non sostanziale) approvata con delibera C.C. n. 53 del 22.10.2015 (Bur. n. 31 del 16.11.2015); relativa alla modifica della cartografia di piano: soppressione di vincolo inesistente su viabilità residenziale.

Nel corso dell'ultimo periodo di gestione dello strumento urbanistico, a fronte delle numerose richieste pervenute da parte dei cittadini di trasformazione di zone edificabili "B" o "C" in zone prive di edificabilità (ad es.: "verde privato inedificabile") o classificate in agricole, causato dal perdurante mancato interesse edificatorio protrattosi oramai da lungo tempo, nonché dagli elevati oneri gravanti sui proprietari delle aree edificabili; è emersa la necessità del rivedere la perimetrazione e classificazione di talune zone residenziali senza però modificare o stravolgere l'insieme del contesto azzonativo delle diverse zone "B" e "C" al fine di rendere lo strumento adeguato alle nuove esigenze che sono andate emergendo.

Inoltre a seguito dell'approvazione della Variante n. 61 con la quale sono stati individuati nella cartografia del piano i fabbricati esistenti in zona agricola per i quali è ammesso il recupero e riuso ai fini residenziali con la realizzazione del secondo alloggio, è emersa l'esigenza di una estensione di tale possibilità all'intera zona agricola classificata "E5" ed "E6.2" da applicarsi limitatamente ai fabbricati rurali dismessi.

Pertanto l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di procedere alla redazione di una ulteriore variante non sostanziale alla zonizzazione e normativa, rientrante nei limiti della flessibilità del piano, denominata Variante n. 68.

La presente Variante n. 68 è da definirsi **non sostanziale** in quanto non ha incidenza sulla capacità insediativa del Piano e **rientra nella flessibilità** vigente dello strumento; riguarda da un lato l'apparato normativo, in particolare la norma tecnica delle zone agricole con la quale viene ammessa, ai sensi all'art. 36 comma 3/bis della L.R. 11.11.2009 n. 19 (comma aggiunto con l'art. 9 punto 4 della

L.R.18.07.2014, n.13), la trasformazione di edifici esistenti in tali zone che comportino anche l'aumento delle unità immobiliari; inoltre viene introdotta, richiamati gli artt. 5, 12 e 14 della Legge 11.02.1992, n.157 e s.m.i e l'art. 19 commi 5 e 6 della L.R. 17.7.1996, n. 24, la regolamentazione per l'installazione degli appostamenti per l'esercizio dell'attività venatoria, dall'altro lato la variante è puntuale e riguarda la rivisitazione della zonizzazione con modeste riduzioni delle aree residenziali A; B; e C e aumento di aree per servizi ed attrezzature pubbliche "vp" con modifiche alle perimetrazioni delle stesse.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

Lo scopo primario della variante riguarda, attraverso una modifica-integrazione alle norme tecniche di attuazione nel rispetto del disposto dell'art. 36 comma 3/bis della L.R. 11.11.2009 n. 19 (comma aggiunto con l'art. 9 punto 4 della L.R.18.07.2014, n.13), l'estensione della possibilità di recupero e riuso del patrimonio di edilizia rurale dismessa nelle zone agricole mediante la trasformazione delle volumetrie esistenti dalla destinazione d'uso rurale a quella residenziale fino a ricavare un massimo di tre (3) nuove unità immobiliari ad uso abitativo.

Viene introdotta altresì ai sensi degli artt. 5, 12 e 14 della Legge 11.02.1992, n.157 e s.m.i e dell'art. 19 commi 5 e 6 della L.R. 17.7.1996, n. 24 la regolamentazione per l'installazione degli appostamenti per l'esercizio dell'attività venatoria in regime di attività di edilizia libera.

Inoltre vengono previste variazioni puntuali alla zonizzazione delle aree residenziali mediante la riclassificazione di zone edificabili "B" o "C" in zone prive di edificabilità (ad es.: "verde privato inedificabile" o "verde pubblico"-vp) o classificate in agricole E.5.

Viene infine prevista la rivisitazione con estensione o soppressione della perimetrazione di taluni ambiti in zone omogenee residenziali "A" e "B" la cui attuazione è subordinata all'obbligo della preventiva formazione-approvazione di piano attuativo.

DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE PUNTUALI

Le modifiche puntuali contenute nella presente *Variante n. 68* al P.R.G.C. vengono di seguito descritte e specificate:

ABITATO DI SAN FOCA

Punto di variante n. 01

Modifica della classificazione di un'area della superficie di **mq. 1.500** localizzata a nord dell'abitato di S. Foca da sottozona B2 a zona agricola E5 con ripermetrazione dell'intero ambito di sottozona B2.

Punto di variante n. 02

Modifica della classificazione di un'area della superficie di **mq. 4.300** localizzata a ovest dell'abitato di S. Foca attestata sulla viabilità verso Sedrano da sottozona B2 a sottozona A0.2 per la presenza di edifici sul fronte strada e all'interno dell'ambito meritevoli di recupero e conservazione tipologica.

Punto di variante n. 03

Modifica della classificazione di un'area della superficie di **mq. 610** localizzata al margine est dell'abitato di S. Foca attestata lungo la viabilità verso Vivaro da sottozona B2 a zona verde privato inedificabile.

Punto di variante n. 04

Modifica della classificazione di un'area della superficie di **mq. 1.050** localizzata al margine est dell'abitato di S. Foca attestata lungo la viabilità verso Vivaro da sottozona B2 a zona verde privato inedificabile.

Punto di variante n. 05

Modifica della classificazione di un'area della superficie di **mq. 505** localizzata al margine est dell'abitato di S. Foca attestata lungo la viabilità verso Vivaro da sottozona B2 a zona verde privato inedificabile.

ABITATO DI SEDRANO

Punto di variante n. 06

Modifica della classificazione di un'area della superficie di **mq. 1.008** localizzata al margine nord-est dell'abitato di Sedrano attestata lungo la viabilità comunale da sottozona B2 a zona verde privato inedificabile in estensione e proseguimento di altra area classificata a verde privato esistente.

Punto di variante n. 07

Modifica della classificazione di un'area della superficie di **mq. 621** localizzata al margine nord-est dell'abitato di Sedrano attestata lungo la viabilità comunale e attigua all'area di cui al punto precedente n. 6 da sottozona B2 a zona verde privato inedificabile.

Punto di variante n. 08

Soppressione della perimetrazione delimitante un ambito della superficie di **mq. 590**, localizzato al margine est dell'abitato di Sedrano in Via S. Foca classificato sottozona A0.2 e soggetto a piano attuativo, poiché la schiera comprendente i fabbricati esistenti è risultata in gran parte già ristrutturata, per contro la porzione di fabbricato residuo conserva caratteri edilizi di elevato pregio ambientale e versa in grave stato di degrado; risulta in tal modo possibile l'intervento diretto volto a rendere più rapida la fase attuativa del suo recupero.

Punto di variante n. 09

Suddivisione di un ambito di sottozona classificata A0.3.1 localizzato al margine est dell'abitato di Sedrano e soggetto a piano attuativo in due (2) ambiti distinti aventi la medesima classificazione al fine di consentire la possibile attuazione separatamente senza compromettere il recupero dell'ambito nella sua globalità.

Punto di variante n. 10

Modifica della classificazione di un'area della superficie di **mq. 913** localizzata al margine sud dell'abitato di Sedrano interna alla zona residenziale da sottozona B2 a zona verde privato inedificabile.

Punto di variante n. 11

Modifica della classificazione di un'area della superficie di **mq. 2.032** localizzata al margine sud dell'abitato di Sedrano da sottozona B2 a zona agricola E5.

Punto di variante n. 12

Modifica della classificazione di un'area della superficie di **mq. 1.565** localizzata al margine sud dell'abitato di Sedrano in prossimità della viabilità statale ss. 251 da sottozona B2 a zona verde privato inedificabile.

ABITATO DI SAN QUIRINO

Punto di variante n. 13

Modifica della classificazione di un'area della superficie di **mq. 1.986** localizzata al margine nord-ovest dell'abitato di San Quirino in prossimità della rotonda stradale (bivio per Sedrano- San Foca) parzialmente attestata lungo la viabilità per Sedrano, da sottozona B2 a zona agricola E5.

Punto di variante n. 14

Modifica della classificazione di un'area della superficie di **mq. 1.004** localizzata al margine nord-ovest dell'abitato di San Quirino in prossimità della rotonda stradale (bivio per Sedrano- San Foca) interna alla zona residenziale, da sottozona B2 a zona agricola E5.

Punto di variante n. 15

Modifica della classificazione di un'area della superficie di **mq. 965** localizzata nella zona ovest dell'abitato di San Quirino lungo la viabilità comunale Via S. Eurosia al bivio in corrispondenza della cappella votiva, da sottozona B2.1 soggetta a piano attuativo a zona per attrezzature e servizi collettivi-verde pubblico “**vp**” con la conseguente riduzione dell'ambito di espansione. Tale modifica si rende necessaria dalla esigenza di dare soluzione razionale alla viabilità in quel punto con l'obiettivo di preservare e valorizzare anche il manufatto esistente.

Punto di variante n. 16

Modifica della classificazione di un'area della superficie di **mq. 414** localizzata nell'area centrale dell'abitato di San Quirino attestata lungo Via S. Rocco a sud di Piazza Roma dalla forma planimetrica rettangolare allungata che si estende dal fronte strada alla roggia ad ovest, da sottozona B2 a zona verde privato inedificabile. Tale classificazione riveste la funzione di spazio inedificato di separazione tra due sottozone residenziali centrali dalle caratteristiche morfologico-funzionali diverse.

Punto di variante n. 17

Estensione della perimetrazione delimitante un ambito classificato sottozona A0.2. soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo della superficie complessivamente risultante pari a **mq. 7.920**, localizzato nell'area centrale dell'abitato di San Quirino delimitato ad ovest dalla roggia e da via Borchia dal lato opposto, con l'ampliamento verso est per una superficie pari a **mq. 1.930**, al fine di consentirne una più razionale previsione degli interventi edificatori con l'individuazione di singole Unità Minime di Intervento (U.M.I.) calibrate rispetto alle singole esigenze delle proprietà fondiarie esistenti ed alla loro fattibilità; valutando con puntuale approfondimento l'eventuale inserimento di percorsi carrabili e pedonali sia privati che pubblici, di aree verdi, il rapporto e la valorizzazione con le preesistenze (la Roggia) e i possibili collegamenti con le limitrofe aree per servizi ed attrezzature scolastiche e della mobilità. Il tutto funzionale al recupero qualitativo-quantitativo di un ambito edificato centrale e di elevato pregio ambientale.

Punto di variante n. 18

Modifica della classificazione di un'area della superficie di **mq. 2.572** localizzata nell'area centrale dell'abitato di San Quirino a sud di piazza Roma ad est di via S. Rocco interna alla zona residenziale marginale alla sottozona A0.2, da sottozona B2 a zona verde privato inedificabile.

Punto di variante n. 19

Soppressione di un'area di espansione residenziale della superficie di **mq. 5.405** localizzata al margine sud dell'abitato di San Quirino in prossimità dell'area cimiteriale interna rispetto alla viabilità comunale via Beorchia da sottozona C2.1 a sottozona agricola E5. Tale modifica non ha incidenza sulla futura attuazione dei restanti ambiti di espansione limitrofi alla stessa.

Punto di variante n. 20

Modifica della classificazione di un'area della superficie di **3.360 mq.** localizzata a sud-ovest dell'abitato di San Quirino attestata parzialmente su via Pordenone, a valle della stessa e della roggia e attigua ad un'area a destinazione produttiva esistente D3.c, da sottozona B2 a zona verde privato inedificabile, ottenendo con tale modifica un'area non edificabile avente la funzione di separazione tra zone a destinazione diversa (residenziale-produttiva)

Punto di variante n. 21

Modifica della classificazione di un'area della superficie di **mq. 1.015** localizzata a sud-ovest dell'abitato di San Quirino interna alla zona residenziale e attigua, sul lato est, della stessa area a destinazione produttiva esistente D3.c di cui al punto di variante n.20, da sottozona B2 a zona verde privato inedificabile, ottenendo con tale modifica un'area non edificabile avente la funzione di separazione tra zone a destinazione diversa (residenziale-produttiva).

QUADRO RIEPILOGATIVO PUNTI DI VARIANTE

Punto N.	Superf. mq.	Descrizione
01	1.500	da sottozona B2 a zona agricola E5
02	4.300	da sottozona B2 a sottozona A0.2
03	610	da sottozona B2 a verde privato inedificabile
04	1.050	da sottozona B2 a verde privato inedificabile
05	505	da sottozona B2 a verde privato inedificabile
06	1.008	da sottozona B2 a verde privato inedificabile
07	621	da sottozona B2 a verde privato inedificabile
08	590	soppressione perimetraz.ambito Piano Attuativo A0.2
09	//	suddivisione ambito A0.3.1 in due ambiti distinti
10	913	da sottozona B2 a verde privato inedificabile
11	2.032	da sottozona B2 a zona agricola E5
12	1.565	da sottozona B2 a verde privato inedificabile
13	1.986	da sottozona B2 a zona agricola E5
14	1.004	da sottozona B2 a zona agricola E5
15	965	da sottozona B2.1 a verde pubblico "vp"
16	414	da sottozona B2 a verde privato inedificabile
17	1.930	Estensione perimetrazione ambito Piano attuativo
18	2.572	da sottozona B2 a verde privato inedificabile
19	5.405	da sottozona C2.1 a zona agricola E5
20	3.360	da sottozona B2 a verde privato inedificabile
21	1.015	da sottozona B2 a verde privato inedificabile

VERIFICA DEGLI STANDARDS

La verifica degli standards ai sensi del D.P.G.R. 20/04/1995, n. 0126/Pres. del e succ. modif. e integrazioni non viene effettuata in quanto la variante in oggetto non produce alcun effetto sugli stessi.

Pordenone, 27 Gennaio 2016

Il Progettista
dott. arch. Renato Puppi