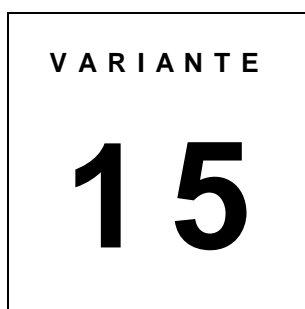


Comune di Santa Maria La Longa  
**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**



(Revisione dei vincoli e altro)

# **PRONUNCIA**

**SU RISERVE REGIONALI  
SU PARERE DI SOPRINTENDENZA  
SU OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI.**

## INDICE

<b>A) PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
 <b>B) RISERVE REGIONALI:</b>	
R 1) Fabbisogno abitativo .....	5
R 2) Capacità insediativa teorica .....	8
R 3) Zone residenziali B 1 .....	9
R 4) Zone residenziali B 2 .....	10
R 5) Zone residenziali A .....	11
R 6) Zona A6 a Santa Maria .....	12
R 7) Depuratore .....	13
R 8) Obiettivi e strategie .....	14
R 9) Normativa .....	15
R 9 A) Art. 3 - Indici urbanistici .....	15
R 9 B) Art. 6 - Modalità di attuazione del Prgc .....	16
R 9 C) Art. 7 - Perimetri e modalità attuative del Pac .....	17
R 9 D) Art. 10 - Zona A, degli ambiti del nucleo storico .....	18
R 9 E) Art. 12 - Sottozona B1, con caratteristiche tipologiche tradizionali .....	19
R 9 F) Art. 13 - Sottozona B2, di completamento estensiva .....	20
R 9 G) Art. 14 - Sottozona Bo, degli orti e dei cortili a verde previsto e di servizio .....	21
R 9 H) Art. 15 - Zona C, delle espansioni residenziali .....	22
R 9 I) Art. 21 Bis - Impianti energie rinnovabili .....	23
R 9 L) Art. 33 - Disciplina degli allevamenti zootecnici .....	24
R 9 M) Articoli vari inerenti le fasce di rispetto stradale .....	25
 <b>C) PARERE DI SOPRINTENDENZA:</b>	
C 1) Soprintendenza per i beni archeologici .....	29
 <b>D) OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI:</b>	
O 1) Mansutti Secondo .....	31
O 2) Coppo Athos .....	32
O 3) Govetto Renato e Di Bert Armida .....	33
O 4) Parrocchia Santo Stefano Proto Martire .....	34
 <b>E) ALLEGATI:</b>	
E 1) Fabbisogno abitativo - Calcolo. Tabella .....	36
E 2) Capacità insediativa teorica - Calcolo. Tabella .....	38
E 3) Parere dell'Ass .....	40

**A) PREMESSA.**

Il Comune di Santa Maria La Longa ha adottato il 29 1 2013 la variante 15 di piano regolatore generale comunale, per revisione dei vincoli e altro. La variante è stata oggetto di riserve della Regione, del parere della Soprintendenza per i beni archeologici e di osservazioni e opposizioni.

Questo documento è pronuncia sulle riserve regionali, sul parere della Soprintendenza per i beni archeologici e sulle osservazioni e opposizioni. La pronuncia sulle riserve regionali, sul parere della Soprintendenza per i beni archeologici e sulle osservazioni e opposizioni costituisce anche integrazione delle motivazioni della variante, essendo che l'adozione, pur se suscettibile di produrre direttamente alcuni effetti, costituisce elemento di un atto complesso, e l'integrazione delle motivazioni è pertanto possibile fino a quando il procedimento non sia concluso con l'approvazione generale (Consiglio di Stato, Adunanza plenaria, 2 aprile 1984, n. 7). Analogamente la pronuncia sulle riserve regionali, sul parere della Soprintendenza per i beni archeologici e sulle osservazioni e opposizioni è da leggersi all'occorrenza anche come modifica e integrazione della relazione della variante.

La pronuncia su una riserva regionale, sul parere della Soprintendenza per i beni archeologici o su una osservazione o opposizione non esclude modifiche sullo stesso oggetto per pronuncia su altra riserva regionale, sul parere della Soprintendenza per i beni archeologici o su altra osservazione o opposizione.

Nei grafici le aree oggetto di modifica da pronuncia sono in genere perimetrare con bordo azzurro e corredate di numero indicante la riserva regionale, il parere della Soprintendenza per i beni archeologici o l'osservazione o opposizione da cui deriva la modifica.

**B) RISERVE REGIONALI.**

## **R 1) FABBISOGNO ABITATIVO.**

### **R 1.1) ISTRUTTORIA.**

Il decreto del presidente della Giunta regionale 126/2005, art. 3, comma 1, punto 2), prevede che lo strumento urbanistico comunale sia dimensionato in base ai fabbisogni locali di sviluppo previsti e calcolati su un arco temporale di 10 anni computato dalla data di adozione del piano.

In sede di variante 8, entrata in vigore nell'anno 2008, era stato calcolato un fabbisogno abitativo di abitanti 3.672.

La variante 24 presenta una capacità insediativa di abitanti 2.733, che, ancorché aumentabili per una revisione dei criteri di calcolo delle zone di espansione, è comunque lontanissima da quella previsione.

Quanto allo stato di attuazione del piano, questo è verificato e documentato mediante l'aggiornamento della base cartografica, in cui sono riportati gli edifici recenti, anche o soprattutto nelle aree libere.

Il calcolo del fabbisogno abitativo è un calcolo teorico, non potendo considerarsi che nella realtà, se non vi fosse la crisi economica, il Comune sarebbe aumentato nel decennio 2008 - 2018 di 1.257 abitanti.

Inoltre, quanto a trasposizione di previsione insediative dal livello strutturale a quello operativo, quelle previste dalla variante 24 non sono propriamente espansioni, bensì piccoli ampliamenti limitati generalmente a singoli lotti, e anzi in diversi casi riduzioni.

La variante 24 non compromette le previsioni di espansione del livello strutturale, ma introduce una o due nuove previsioni costituenti modifica dello stesso livello strutturale, per sviluppare il tessuto urbanistico anche secondo le suscettività locali e le iniziative valide proposte, come previsto dalle direttive.

Il fabbisogno abitativo può comunque essere ricalcolato.

Il Dpgr 126/1995, di revisione degli standards urbanistici regionali, prevede che il dimensionamento del piano urbanistico generale sia giustificato da un fabbisogno abitativo calcolato sulla base di previsione decennale.

Il fabbisogno è calcolato in linea di massima secondo lo schema di cui al Dpgr stesso, art. 4, considerandosi il fabbisogno arretrato o pregresso, il fabbisogno soddisfatto e il fabbisogno futuro.

Il calcolo è esposto nella tabella in allegato **E 1**), con motivazioni e note esplicative.

La previsione circa abitanti per il prossimo decennio è di:

- a)** saldo naturale: 0;
- b)** saldo migratorio: + 600;
- c)** saldo totale: + 600.

Il saldo naturale degli ultimi decenni è di poche unità, a volte positivo e a volte negativo.

Il dato è perciò considerato irrilevante.

Il saldo migratorio è previsto proiettandosi l'andamento recente, aumentato considerandosi:

- a)** costituzione di attività economiche nuove nelle zone produttive di località Crosada, di cui è iniziata l'attuazione;
- b)** costituzione di nuove attività economiche nella zona industriale udinese, arrivante fino a poco oltre il confine comunale di Santa Maria La Longa, a nord.  
La zona ha circa 60 ettari liberi, e una previsione di espansione di ulteriori 40 ettari;
- c)** la presenza di grandi servizi, principalmente l'ospedale, nel comune di Palmanova, confinante con Santa Maria La Longa, a sud;
- d)** l'attrattività del territorio per l'ambiente, il paesaggio agrario, i nuclei storici e prezzo contenuto delle aree fabbricabili.

Assegnandosi alle voci specifiche quantità può considerarsi che:

- a)** le zone produttive per attività economiche nuove, in località Crosada, zone D2 e H2, hanno una superficie complessiva di circa 18 ettari.  
Con una densità di 20 addetti per ettaro esse possono ospitare 360 addetti. Ipotizzatasi fissata la residenza di circa il 75% di essi nel Comune, con un indotto familiare di circa il 50% i nuovi residenti potrebbero quindi essere circa 400;
- b)** l'immigrazione per attrattività del territorio, consideratasi la vicinanza della zona industriale udinese, a nord, e un grande centro di servizi a Palmanova, a sud, e consideratisi l'ambiente, il paesaggio agrario e i nuclei storici, potrebbe essere la metà del dato di cui alla lettera **a)**, 200 abitanti.

Il totale di nuovi residenti da saldo migratorio potrebbe essere dunque di 600 (400 + 200).

Elementi rilevanti assunti per il calcolo del fabbisogno di abitazioni e stanze rispetto agli abitanti previsti sono (rif. a tabella di cui all'allegato **E 1**):

- a)** abitazioni improprie o precarie da eliminare;
- b)** standard di 1 abitazione per nucleo familiare;
- c)** consistenza media del nucleo familiare di 2,5 abitanti, da tendenza generale;
- d)** standard di 2 stanze per abitante, considerandosi sia lo stato esistente che il miglioramento delle condizioni di vita e di abitazione, cui corrisponde una presenza di stanze anche per studio, lavoro a casa, hobby, fitness e altro;
- e)** non occupato fisiologico del 5%, molto minore di quello generale provinciale;
- f)** saldo demografico migratorio previsto;
- g)** obsolescenza o trasformazioni sopravvenienti.

Da tenersi sempre in conto che il calcolo è teorico.

Esso ha comunque una sua coerenza con i programmi di sviluppo economico e la pianificazione locale e regionale.

E il calcolo è anche inferiore di circa 600 abitanti rispetto al calcolo di variante 8.

#### **R 1.2) PRONUNCIA.**

Il fabbisogno abitativo è ricalcolato come da allegato **E 1)**.

Il fabbisogno abitativo per il prossimo decennio è ricalcolato di opere per abitanti **3.019**, corrispondenti a **653** in meno rispetto al calcolo di variante 8.

## **R 2) CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA.**

### **R 2.1) ISTRUTTORIA.**

Il volume su cui calcolare gli abitanti nella variante adottata è stata dedotta (v. variante adottata, paragrafo C 4.2 e tabella 2):

- a)** nella zona A6 di Tizzano: detraendo dal volume totale il volume per asilo nido e servizi varî (20%);
- b)** nella zona B2: dalla proiezione nei 10 anni prossimi della attuazione media del 3,9% dei lotti liberi esistenti per ogni anno negli ultimi 8 anni (lotti costruiti in otto anni = 29 su 94, = 31% in otto anni, = 3,9% per ogni anno, = 39% in dieci anni);
- c)** nella zona C: dalla proiezione nei 10 anni prossimi della attuazione media dell'1,0% dei lotti liberi esistenti o potenziali per ogni anno negli ultimi 8 anni (lotti costruiti in otto anni = 7 su 87, = 8% in otto anni, = 1% per ogni anno, = 10 % in dieci anni).

Il risultato è poi moltiplicato per 3 stimandosi una triplicazione del tasso di attuazione.

È vero che la percentuale specie per zone C è bassa (30%): tuttavia occorre considerare che essa è già stata moltiplicata per 3 proprio per non riportare pedissequamente il dato storico, dell'1% all'anno, che avrebbe portato in 10 anni l'attuazione del solo 10%.

Nondimeno il rapporto può essere ribaltato, portando la percentuale di attuazione al 60% in zone B2 e al 70% in zone C, per scrupolo.

In zona C la percentuale di attuabilità è così assunta 7 volte superiore al dato storico.

Vale la pena di segnalare qui che questi valori percentuali sono sostanzialmente gli stessi adottati dal Comune di Udine per la funzione residenziale (PRGC, relazione sul dimensionamento, pag. 29), pur essendo obiettivamente nel comune di Santa Maria La Longa la tensione abitativa e costruttiva molto più bassa.

La capacità insediativa teorica può essere ricalcolata.

### **R 2.2) PRONUNCIA.**

La capacità insediativa teorica del piano è ricalcolata come previsto in allegato E 2).



### **R 3) ZONE RESIDENZIALI B 1.**

#### **R 3.1) ISTRUTTORIA.**

Le zone B del territorio comunale complessivamente considerate sono prioritariamente e ampiamente individuate in aree urbanizzate.

Le zone B ricadenti in aree non urbanizzate sono pochissime, e assolutamente secondarie rispetto alla massa.

La zona B di cui alla modifica 13, retrostante a zona B esistente, anche viste le particelle catastali è un ampliamento della zona B esistente fronte strada, nella stessa proprietà della zona B esistente.

La superficie, circa m<sup>2</sup> 3.000, è limitata.

L'ampliamento va anche rapportato alla circostanza che altre zone B sono state riclassificate zona agricola o assimilabile.

In ogni caso l'area può considerarsi sostanzialmente urbanizzata in quanto facente parte di proprietà affacciata su strada, accessibile da questa e allacciabile alle reti di servizio di questa.

#### **R 3.2) PRONUNCIA.**

La previsione di variante adottata è confermata.

#### **R 4) ZONE RESIDENZIALI B 2.**

##### **R 4.1) ISTRUTTORIA.**

La riclassificazione in zona B2 di zone che nel piano vigente sono zona C è un riconoscimento dello stato venutosi a creare nel tempo.

Le zone sono 2, entrambe a Santa Maria capoluogo, una a ovest e una a sud.

Le opere di urbanizzazione sono realizzate e collaudate.

Le costruzioni superano a colpo d'occhio in termini di saturazione il 12,5 per cento della superficie fondiaria della zona, condizione per la classificazione in zona B posta dal PUR, norme di attuazione, art. 33.

I diritti costruttivi fissati dal piano attuativo restano salvaguardati dalle norme di attuazione del piano generale, art. 37, specie il comma 2.

##### **R 4.2) PRONUNCIA.**

Le previsioni di variante adottata sono confermate.

## **R 5) ZONE RESIDENZIALI A.**

### **R 5.1) ISTRUTTORIA.**

La previsioni per le aree retrostanti la Villa del Torso a Tizzano possono essere ripristinate come da piano regolatore comunale vigente.

### **R 5.2) PRONUNCIA.**

Nelle tavole di **AZZONAMENTO E VIABILITÀ** e **ESTRATTI DI ZONE A**: sono ripristinate le previsioni del piano regolatore generale comunale.

Nelle **NORME DI ATTUAZIONE**:

- a) nel testo:
  - 1) all'art. **8**, comma **1**, la riga di zona **ASS/golf** è ripristinata;
  - 2) all'art. **10**:
    - 2.1) al comma **5**: il periodo **ultimo** è soppresso;
    - 2.2) il comma **10 bis** è soppresso;
  - 3) all'art. **11**: il comma **4** è soppresso;
  - 4) l'art. **22** è ripristinato;
- b) nell'allegato **1** sono inserite simbologie e voci di zona **ASS/GOLF**, area inedificabile e area edificabile;
- c) l'allegato **3** è soppresso.

Nella tavola di **PIANO STRUTTURA**: è ripristinata la previsione di piano regolatore generale comunale vigente.

Nel fascicolo di **MODIFICHE**:

- a) nel capitolo **1** (Azzonamento e viabilità):
  - 1) al capoverso **1°** il punto **15)** è soppresso;
  - 2) al capoverso **2°**:
    - 2.1) alla lettera **b)**: i punti **4)** e **16)** sono soppressi;
    - 2.2) alla lettera **c)**: il punto **2)** è soppresso;
- b) nel capitolo **2** (Piano struttura), capoverso unico:
  - 1) alla lettera **a)**, il punto **7)** è soppresso;
  - 2) alla lettera **b)**, i punti **1)** e **2)** sono soppressi;
- c) nel capitolo **4** (Relazione sulla flessibilità (e obiettivi e strategie)), capoverso **1°**:
  - 1) alla lettera **a)**, punto **1)**: le parole: « , dopo le parole «di antico impianto» sono inserite le seguenti: «e sue integrazioni», e » sono soppresses;
  - 2) alla lettera **b)**: il punto **1)** è soppresso.

Nella **RELAZIONE**, capitolo **F**), tabella **4** dei vincoli, alla riga **4/1**, colonna **piano variante**, conseguentemente al ripristino della zona **ASS/golf**, le parole da «Zona A6» a «Corsi d'acqua» leggansi sostituite con le seguenti: «Come vigente».

**R 6) ZONA A6 A SANTA MARIA.****R 6.1) ISTRUTTORIA.**

Le caratteristiche ambientali, morfologiche e tipologiche del nucleo di Santa Maria capoluogo sono state in più occasioni indagate.

Qui trattasi semplicemente di valutare se un lotto della superficie di circa  $m^2$  1.200 e dotato di un indice di fabbricabilità fondiaria di  $m^3/m^2$  0,9 è utilizzabile in sintonia con l'edificato tipico storico.

La tipicità dell'insediamento di Santa Maria La Longa coincide principalmente con lo stesso nome: un nucleo allungato su una strada principale, corrente est - ovest, con le costruzioni allineate principalmente lungo la strada.

Ma questa caratteristica non è unica.

In particolare esistono, e sono presenti proprio in quella parte di insediamento, due altre tipologie: costruzione parallela alla strada ma arretrata rispetto a questa (nel caso: a nord e soprattutto a ovest) e costruzione ortogonale alla strada, o a pettine (nel caso: a est) (v. edifici nella carta di azionamento e viabilità).

In linea di principio la previsione dunque non confligge con il modello storico, anzi ne può costituire una naturale evoluzione.

Proprio per questo la variante non si limita a prevedere genericamente un lotto edificabile, ma in uno specifico estratto (fascicolo di AZIONAMENTO E VIABILITÀ ZONE A) individua anche il c.d. ambito di edificazione, cioè la sagoma che la costruzione deve rispettare.

Nel caso: la sagoma propone la costruzione in parallelo alla viabilità principale, con un distacco da altro edificio posto nello stesso senso a nord, e in parallelo anche con altro edificio esistente a nord ovest e parte di altro edificio esistente a est.

**R 6.2) PRONUNCIA.**

La previsione di variante adottata è confermata.

## **R 7) DEPURATORE.**

### **R 7.1) ISTRUTTORIA.**

Il piano vigente non individua graficamente le fasce di rispetto dei depuratori. Nondimeno la fascia di rispetto del depuratore di Mereto può essere individuata anche graficamente.

### **R 7.2) PRONUNCIA.**

Nelle tavole di **AZZONAMENTO E VIABILITÀ**: è inserita indicazione di **fascia di rispetto da impianto di depurazione** a Mereto.

Nel fascicolo di **MODIFICHE**, capitolo 1° (Azzonamento e viabilità):

- a) al capoverso 1°, punto **74**), alla **fine** è inserito l'inciso seguente:  
«indicazione di **fascia di rispetto da impianto di depurazione** inserita;»;
- b) al capoverso 2°, lettera **b**), dopo il punto **15**) è inserito il seguente:  
«15 bis) alla voce **Fasce di rispetto (stradale, cimiteriale)** dopo la parola «**cimiteriale**» sono inserite le seguenti: «, **da impianto di depurazione**»;».

Nelle **NORME DI ATTUAZIONE**, allegato 1, voce **Fasce di rispetto**, dopo la parola «cimiteriale» sono inserite le seguenti: «, da impianto di depurazione».

## **R 8) OBIETTIVI E STRATEGIE.**

### **R 8.1) ISTRUTTORIA.**

La variante ha mantenuto le direttrici di sviluppo residenziale nel grafico del piano struttura vigente.

La variante ha soppresso nella Relazione di flessibilità l'indicazione specifica del numero di abitanti previsti per il decennio 2008 - 2018 (3.672).

La previsione può essere reinserita, aggiornando però il dato con il nuovo fabbisogno abitativo, aumentato del 10% in relazione sia ad una logica di massima espansione, già ritenuta concettualmente valida, che di fissazione di una flessibilità.

Ulteriori modifiche potranno essere introdotte mediante la pronuncia sulla riserva R 9).

### **R 8.2) PRONUNCIA.**

Nel fascicolo di **MODIFICHE**, capitolo **4**), capoverso **1°**, lettera **a**), il punto **2**) è sostituito con il seguente:

«2) al capoverso **9°** (Per quanto riguarda le direttrici ...), inciso **1°** (la preventiva individuazione ...), il numero «3.672» è sostituito con il seguente: «3.300».».

**R 9) NORMATIVA.**

**R 9 A) ART. 3 - INDICI URBANISTICI.**

**R 9 A.1) ISTRUTTORIA.**

La norma di compensazione dell'indice fondiario può essere circoscritta alle sole zone B2 convenzionate.

**R 9 A.2) PRONUNCIA.**

Nel fascicolo di **NORME DI ATTUAZIONE**, art. 3, voce **IF**, periodo 2°, la parola «Nel» è sostituita con le seguenti: «Nella sottozona B2 convenzionata, nel».

**R 9 B) ART. 6 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRGC.****R 9 B.1) ISTRUTTORIA.**

La variante ha modificato e integrato una flessibilità che era già contenuta nelle norme di attuazione.

I contenuti possono comunque essere trasposti dalle norme di attuazione alla relazione di flessibilità.

I commi 6, 7 e 9 possono essere soppressi.

**R 9 B.2) PRONUNCIA.**

Nel fascicolo di **NORME DI ATTUAZIONE**, art. 6:

- a) al comma 2, periodo 1°, le parole da «; tali perimetri possono» a «variante o formazione» sono soppressi;
- b) i commi 6, 7 e 9 sono soppressi.

Nel fascicolo di **MODIFICHE**, capitolo 4), dopo il capoverso 1° è inserito il seguente:

«Nella **relazione di flessibilità**, dopo il capitolo 3 è inserito il seguente:

**«4. VARIE.****4.1. PIANI ATTUATIVI.**

I perimetri dei piani attuativi possono essere modificati per

- a) adeguamento a modifiche di zone, nei limiti già previsti per modifiche di zone;
- b) ricomprensione di aree fisicamente o funzionalmente connesse;
- c) esclusione di aree fisicamente o funzionalmente non connesse, non più del 10% della superficie compresa dal PRGC;
- d) accorpamento in uno di più ambiti di PAC;
- e) soppressione, modifica o inserimento di perimetro di PAC in area di PAC oggetto rispettivamente di revoca, variante o formazione.» ».



**R 9 C) ART. 7 - PERIMETRI E MODALITÀ ATTUATIVE DEI PAC.****R 9 C.1) ISTRUTTORIA.**

La variante ha modificato e integrato una indicazione di flessibilità che era già contenuta nelle norme di attuazione.

I contenuti possono comunque essere trasposti dalle norme di attuazione alla relazione di flessibilità.

**R 9 C.2) PRONUNCIA.**

Nel fascicolo di **NORME DI ATTUAZIONE**, art. 7, il comma 5 è soppresso.

Nel fascicolo di **MODIFICHE**, capitolo 4), dopo il capoverso 2° inserito mediante la pronuncia sulla riserva **R 9 B)** è inserito il seguente:

«Nella **relazione di flessibilità**, capitolo 4, paragrafo 4.1, dopo il periodo 1° è inserito il seguente:

«I piani attuativi PAC possono apportare modifiche alle previsioni indicate dal PRGC nei casi in cui:

- a) vengano rispettati gli obiettivi, le strategie e le invarianti;
- b) non vengano ridotte le aree per i servizi e le attrezzature collettive e diminuita la loro funzionalità, se non per adeguamento a eventuali previsioni viarie del PRGC;
- c) vengano rispettati i criteri di funzionalità viaria;
- d) non vengano compromessi l'omogeneità di zona e le connessioni territoriali;
- e) non comportino ulteriori carichi sulle opere di urbanizzazione tali da alterarne la normale fruizione;
- f) non comportino la diminuzione di aree soggette a vincolo di cui al decreto legislativo 42/2004.» ».

**R 9 D) ART. 10 - ZONA A, DEGLI AMBITI DEL NUCLEO STORICO.****R 9 D.1) ISTRUTTORIA.**

Affinché non siano superati i parametri stabiliti dall'art. 34 delle norme di attuazione del PURG può essere inserito specifico vincolo.

Quanto agli esiti finali dei possibili incrementi, innanzi tutto questi sarebbero di incentivo alla riqualificazione del tessuto urbanistico mediante demolizione e ricostruzione ove già ammessa di edifici dichiarati inagibili, di realizzazione di opere della classe di prestazione energetica A o superiore secondo il protocollo VEA, di realizzazione di opere particolarmente adatte ad anziani e disabili e di sistemazione, apertura alla visita del pubblico e apertura a manifestazioni del Comune di edifici e parchi di particolare interesse.

Tutte azioni che andrebbero non solo permesse, ma anche incentivate.

Quanto agli esiti sulla struttura dei nuclei storici, essendo già fissate condizioni di sagome, altezze, allineamenti, forme, materiali e altro, questi non potrebbero essere che di evoluzione coerente con l'impianto antico.

Per questi motivi, e salvo la precisazione in ordine al rispetto dell'art. 34 delle norme di attuazione del PURG, il Comune ritiene che la previsione possa essere mantenuta.

**R 9 D.2) PRONUNCIA.**

Nel fascicolo di **NORME DI ATTUAZIONE**, art. 10, comma 10, inciso 3°, alla **fine** è inserito il periodo seguente:

«Per le eventuali nuove costruzioni ammesse la densità fondiaria conseguente all'aumento di cui alle lettere a), b), c) e d) non dovrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona e l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non dovrà in nessun caso superare, per esigenze igieniche e di decongestionamento urbano, i 5 mc/mq;».

## **R 9 E) ART. 12 - SOTTOZONA B1, CON CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE TRADIZIONALI.**

### **R 9 E.1) ISTRUTTORIA.**

Affinché non siano superati i parametri stabiliti dall'art. 35 delle norme di attuazione del PURG può essere inserito specifico vincolo.

Quanto agli esiti finali dei possibili incrementi, innanzi tutto questi sarebbero di incentivo alla riqualificazione del tessuto urbanistico mediante demolizione e ricostruzione ove già ammessa di edifici dichiarati inagibili, di realizzazione di opere della classe di prestazione energetica A o superiore secondo il protocollo VEA e di realizzazione di opere particolarmente adatte ad anziani e disabili.

Tutte azioni che andrebbero non solo permesse, ma anche incentivate.

Quanto agli esiti sulla struttura dei nuclei storici, essendo già fissate condizioni di altezze, allineamenti, forme, materiali e altro, questi non potrebbero essere che di evoluzione coerente con l'impianto antico.

Il comma 12 non si limita a riportare la previsione di cui alla legge regionale 19/2009, art. 22, comma 2, ma la integra subordinando il permesso di costruire anche all'attuazione dell'accesso, e precisando che le opere di urbanizzazione primaria a cui è subordinato il permesso di costruire sono le essenziali, che la norma comunale anche individua puntualmente.

Ciò è conseguenza di circolare ministeriale (Lavori pubblici 3210/1967, IV, 11, comma 11) e di orientamenti giurisprudenziali (TAR Lazio, I, 60/1976; TAR Veneto, 4/1976; TAR Piemonte, 41/1974).

Per questi motivi, e salvo la precisazione in ordine al rispetto dell'art. 35 delle norme di attuazione del PURG, il Comune ritiene che le previsioni possano essere mantenute.

### **R 9 E.2) PRONUNCIA.**

Nel fascicolo di **NORME DI ATTUAZIONE**, art. 12, comma **5 bis**, alla **fine** è inserito il periodo seguente:

«Nel caso di interventi edilizi non compresi in piani attuativi, non sarà ammesso, con la esclusione dei lotti interclusi, un indice di fabbricabilità conseguente agli aumenti di cui alle lettere a), b) e c) superiore a 4 mc/mq. ».

**R 9 F) ART. 13 - SOTTOZONA B2, DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA.**

**R 9 F.1) ISTRUTTORIA.**

Il comma 9 non si limita a riportare la previsione di cui alla legge regionale 19/2009, art. 22, comma 2, ma la integra subordinando il permesso di costruire anche all'attuazione dell'accesso, e precisando che le opere di urbanizzazione primaria a cui è subordinato il permesso di costruire sono le essenziali, che la norma comunale anche individua puntualmente.

Ciò è conseguenza anche di circolare ministeriale (Lavori pubblici 3210/1967, IV, 11, comma 11) e di orientamenti giurisprudenziali (TAR Lazio, I, 60/1976; TAR Veneto, 4/1976; TAR Piemonte, 41/1974).

**R 9 F.2) PRONUNCIA.**

La previsione di variante adottata è confermata.

**R 9 G) ART. 14 - SOTTOZONA Bo, degli orti e dei cortili a VERDE PRIVATO E DI SERVIZIO.**

**R 9 G.1) ISTRUTTORIA.**

L'articolo può essere integrato.

**R 9 G.2) PRONUNCIA.**

Nel fascicolo di **NORME DI ATTUAZIONE**, art. 14, comma 2, dopo il periodo **unico** è inserito il seguente:

«Nella zona Bo in località Crosada compresa in perimetro di PAC il piano si attua con procedura indiretta mediante un PAC comprensivo delle zone C, Bo, H2 e S.».

**R 9 H) ART. 15 - ZONA C, DELLE ESPANSIONI RESIDENZIALI.**

**R 9 H.1) ISTRUTTORIA.**

La variante si limitava a sopprimere indicazioni fondate su una legge abrogata. Il comma (non l'art.) 10 può comunque essere stralciato.

**R 9 H.2) PRONUNCIA.**

Nel fascicolo di **NORME DI ATTUAZIONE**, art. 15, il comma 10 è soppresso.

**R 9 I) ART. 21 BIS - IMPIANTI ENERGIE RINNOVABILI.**

**R 9 I.1) ISTRUTTORIA.**

La variante è intervenuta sull'art. 21 bis per inserire precisazioni di norme già esistenti, e per porre una salvaguardia nelle aree soggette a vincolo paesaggistico.

Pur convenendo sul fatto che gli strumenti per la localizzazione degli impianti di produzione di energia sono prima il piano energetico regionale (PER) e poi il documento energetico comunale (DEC), il Comune ritiene che nelle more della formazione di questi strumenti possa dotarsi di misure di salvaguardia, specialmente per il paesaggio.

**R 9 I.2) PRONUNCIA.**

Le previsioni di variante adottata sono confermate.

**R 9 L) ART. 33 - DISCIPLINA DEGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI.**

**R 9 L.1) ISTRUTTORIA.**

L'Azienda per i servizi sanitari ha espresso parere favorevole, con nota protocollo n. 25686 d. 22 9 2014, qui riportata in allegato E3.

**R 9 L.2) PRONUNCIA.**

Le previsioni di variante adottata sono confermate.



## **R 9 M) ARTICOLI VARI INERENTI LE FASCE DI RISPETTO STRADALE.**

### **R 9 M.1) ISTRUTTORIA.**

La variante ha introdotto di articoli solo il 16 bis (zona H2) e il 37 bis (deroghe).

Tuttavia la variante è intervenuta per distanze di rispetto stradale, a volte solo marginalmente, anche sugli articoli 13, 13 BIS, 14, 15, 16, 17, 23, 23 BIS, 25 e 28.

Le norme di distanza da strada regionale possono essere adeguate in tutti gli articoli citati.

### **R 9 M.2) PRONUNCIA.**

Nel fascicolo di **NORME DI ATTUAZIONE**:

**a) all'art. 13, comma 3, voce «strada regionale 352»:**

- 1)** il numero «30,00» resta soppresso, e le parole «ml 20,00» sono sostituite con le seguenti:
  - «se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 40
  - se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 20»;
- 2)** nella frase «distanza dalla strada regionale 352 ...» le parole «a metri 20» sono soppresse;
- 3)** con l'occasione la frase di cui al punto **2)** è spostata sotto le parole inserite con la modifica di cui al punto **1)**;

**b) all'art. 13 bis, comma 3, voce «strada regionale 352»:**

- 1)** il numero «30,00» resta soppresso, e le parole «ml 20,00» sono sostituite con le seguenti:
  - «se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 40
  - se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 20»;
- 2)** nella frase «distanza dalla strada regionale 352 ...» le parole «a metri 20» sono soppresse;
- 3)** con l'occasione la frase di cui al punto **2)** è spostata sotto le parole inserite con la modifica di cui al punto **1)**;

**c) all'art. 14, comma 3, voce «strada regionale 352», le parole «ml 30,00» sono sostituite con le seguenti:**

«se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 40

- se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 30  
distanze dalla strada regionale 352 inferiori purché nel rispetto del Codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore»;
- d)** all'art. **15**, comma **5**, voce «strada regionale 352», le parole «ml 30,00» sono sostituite con le seguenti:  
«se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 40  
se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 30  
distanze dalla strada regionale 352 inferiori purché nel rispetto del Codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore»;
- e)** all'art. **16**, comma **7**, lettera **a)**, le parole «min 30,00» sono sostituite con le seguenti:  
«se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 40  
se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 30  
distacchi dalla strada regionale 352 inferiori purché nel rispetto del Codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore»;
- f)** all'art. **17**, comma **5**, lettera **a)**, voce «fuori dal centro abitato», le parole «min 30,00» sono sostituite con le seguenti:  
«se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 40  
se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 30  
distacchi dalla strada regionale 352 inferiori purché nel rispetto del Codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore»;
- g)** all'art. **23**, comma **4**, voce «strada regionale 352», le parole «ml 30,00» sono sostituite con le seguenti:  
«se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 40  
se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 30  
distanze dalla strada regionale 352 inferiori purché nel rispetto del Codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore»;
- h)** all'art. **23 bis**, comma **5**, voce «strada regionale 352», le parole «ml 30,00» sono sostituite con le seguenti:

«se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 40  
se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 30  
distanze dalla strada regionale 352 inferiori purché nel rispetto del Codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore»;

- i) all'art. **25**, comma **4**, voce «strada regionale 352», le parole «ml 30,00» sono sostituite con le seguenti:  
«se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 40  
se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 30  
fasce di rispetto / distanze dalla strada regionale 352 inferiori purché nel rispetto del Codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore»;
- l) all'art. **28**, comma **3**, voce «strada regionale 352», le parole «ml 20,00» sono sostituite con le seguenti:  
«se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 40  
se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 20  
distanze dalla strada regionale 352 inferiori purché nel rispetto del Codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore».

**C) PARERE DI SOPRINTENDENZA.**

## **C 1) SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI.**

### **C 1.1) ISTRUTTORIA.**

L'esistenza dei siti archeologici è già segnalata.

La presentazione di planimetrie e sezioni del progetto vero e proprio comporterebbe l'elaborazione di un progetto intero che poi potrebbe o dovrebbe essere modificato sostanzialmente se non anche spostato a seguito di eventuali vincoli proponibili dalla Soprintendenza per i beni archeologici.

Ciò comporterebbe dispendio di tempo e di spese che potrebbe essere evitato se potesse aversi il parere su una documentazione comunque idonea a dimostrare lo stato apparente del luogo e l'entità delle opere e degli scavi.

Anche il testo può essere semplificato.

### **C 2.2) PRONUNCIA.**

Nel fascicolo di **NORME DI ATTUAZIONE**, art. **34**, comma **7**, alla **fine** sono inseriti i periodi seguenti:

«Qualsiasi intervento di scavo nel sottosuolo a una profondità superiore ai 40 cm nelle aree che ricadono entro un raggio di 150 metri di distanza dai siti archeologici riportati nella cartografia di Azzonamento comporta l'invio alla Soprintendenza per i Beni archeologici una documentazione idonea a dimostrare lo stato apparente del luogo e l'entità delle opere e degli scavi.».

**D) OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI.**

- O 1) MANSUTTI Secondo.**  
Prot. n. 5907 d. 13 9 2013.

**O 1.1) ISTRUTTORIA.**

L'area può essere riclassificata zona B2, in quanto alla luce delle distanze previste dal nuovo piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica essa può essere convenientemente utilizzata.

**O 1.2) PRONUNCIA.**

Nelle tavole di **AZZONAMENTO E VIABILITÀ**: l'area è riclassificata zona **B2**.

Nel fascicolo di **MODIFICHE**, capitolo **1**), capoverso **1°**, lettera **a**), punto **55**):

- a)** al **5°** inciso, le parole «zona **Bo** e **viabilità di progetto**» sono sostituite con le seguenti: «**viabilità di progetto**»;
- b)** all'inciso **ultimo** le parole  
«da: zona **B2**  
a zona **Bo**»  
sono soppresse.

- O 2) COPPO Athos.**  
Prot. n. 5992 d. 17 9 2013.

**O 2.1) ISTRUTTORIA.**

L'edificio non è stato oggetto di variante dell'azzoneamento.

La possibilità di demolizione di edifici di particolare interesse storico-artistico e documentale è già prevista per parti in cattivo stato di conservazione o diroccate.

Ulteriore ampliamento delle possibilità di demolizione è ritenuto costituire motivo di depauperamento del patrimonio storico ingiustificato.

**O 2.2) PRONUNCIA.**

Le previsioni di variante adottata sono confermate.



**O 3) GOVETTO Renato e DI BERT Armida.**  
Prot. n. 6091 d. 18 9 2013.

**O 3.1) ISTRUTTORIA.**

- 1) La possibilità di convenzionamento e di attuazione del PAC per comparti, fermo restando che il PAC deve essere unitario, può facilitare l'attuazione del PRGC.
- 2) Il sedime del tracciato stradale può essere modificato in zona di viabilità di progetto.
- 3) Considerato che l'accessibilità alla zona è prevista avvenire da una strada diramata dalla regionale 252 mediante rotatoria (di prossima realizzazione), che l'area è in un contesto di insediamenti esistenti e previsti, sia a carattere economico (specie nel comune di Santa Maria), che a carattere residenziale (specie nel comune di Pavia di Udine), e considerato che la multifunzionalità è condizione utile a creare sinergie e possibilità di riusi di spazi eventualmente dismessi, nuove destinazioni d'uso connesse e compatibili con quelle già previste possono essere inserite.
- 4) Per esercizi commerciali con superficie coperta complessiva superiore a m<sup>2</sup> 5.000 devono essere poste in atto soluzioni tecniche escludenti l'attraversamento di corsia sia in entrata che in uscita dalla rete viaria interessante l'ambito territoriale (decreto regionale 69/2007, art. 20, co. 3, d).
- 5) La richiesta di riduzione della distanza dalla strada regionale come previsto dalle norme di attuazione del PRITMML, art. 6, comma 4, non è nell'osservazione motivata, né è corredata di un atto di assenso dell'ente gestore.

**O 3.2) PRONUNCIA.**

Nelle tavole di **AZZONAMENTO E VIABILITÀ**: il sedime del tracciato stradale è riclassificato zona di **viabilità di progetto**.

Nel fascicolo di **MODIFICHE**, capitolo 1), capoverso 1°, lettera a): al punto 1), alla fine è inserito l'inciso seguente:  
«indicazione di **viabilità di progetto interna al PAC** inserita;».

Nel fascicolo di **NORME DI ATTUAZIONE**, art. 16 bis:

- a) al comma 2, alla **fine** è inserito il periodo seguente:  
«Il PAC può essere convenzionato e attuato per comparti.»;
- b) al comma 5 alla **fine** sono inserite le lettere seguenti:  
«l) alberghiera;  
m) direzionale.».

**O 4) PARROCCHIA SANTO STEFANO PROTO MARTIRE.**

Prot. n. 6115 d. 23 9 2013.

**O 4.1) ISTRUTTORIA.**

L'osservazione è pervenuta fuori termine.

L'area oggetto dell'osservazione non è stata oggetto di variante.

**O 4.2) PRONUNCIA.**

Le previsioni di variante adottata sono confermate.



**E 1) FABBISOGNO ABITATIVO - CALCOLO.**

Tabella.

**FABBISOGNO ABITATIVO - CALCOLO** (rif. anno 2011).

	Abitanti	Abitazioni	Stanze
0. Esistente	2.419	954	5.247
1. Fabbisogno arretrato o pregresso:			
a) da abitazioni improprie o precarie da eliminare		+ 5 (1)	+ 27 (1)
b) creato da opere in corso		- (...) (1)	- (...) (1)
c) creato da obiettivo di soddisfacimento di standard		+ 7 (2)(R)	- 205 (3)(R)
d) creato da obiettivo di eliminazione di coabitazioni		— (4)	— (4)
e) non occupato fisiologico		+ 48 (5)	+ 262 (5)
2. Fabbisogno soddisfatto:			
a) opere recenti		+/- (...) (6)	+/- (...) (6)
b) sottoaffollamento recuperabile		— (4)	— (4)
c) non occupato superante livello fisiologico		— (4)	— (4)
3. Fabbisogno futuro:			
a) saldo naturale	0 (7)	—	—
b) saldo migratorio	+ 600 (7)	+ 120 (2)(R)	+ 600 (3)(R)
c) interventi residenziali programmati		— (8)	— (8)
d) obsolescenza o trasformazioni sopravvenenti		+ 7 (9)	+ 27 (9)
4. Totale	3.019	1.259	5.958

- (1) Stima (10% di 5% non occupato fisiologico).  
(2) Standard di 1 abitazione per 2,5 abitanti (in 1.c = 14; 2.419 : 2,5 - 954. Poi vedasi R).  
(3) Standard di 2 stanze per abitante (in 1.c = 410; 2.419 x 2, - 5.247. Poi vedasi R).  
(4) Dato assorbito nel punto 1.c).  
(5) Di esistente: 5%.  
(6) Opere successive all'anno 1981.  
(7) V. Pronuncia su riserva R 1).  
(8) Opere pubbliche approvate e finanziate. Opere private convenzionate.  
(9) Pari a 1.a).

(R) Ipotizzate realizzabili nel decennio: 50% di necessarie.

**E 2) CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA - CALCOLO.**

Tabella.

**CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA - CALCOLO.**

1 Zona omogenea	2 Superficie territoriale	3 Indice di fabbricabile	4 Volume edificabile	5 Volume esistente	6 Stanze esistenti	7 Volume aggiuntivo	8 Volume totale	9 Volume per stanza	10 Stanze aggiuntive	11 Stanze totale	12 Indice di affollamento	13 Capacità insediativa
n.	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	n.	m <sup>3</sup> (1)	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	n.	n.	ab/st	abitanti
A6 (a)	41.596	(...)	30.000	----	----	24.000 (d)	24.000	100	240	240	0,5	120
B2 (b)	21.598	1,00	21.598	----	----	12.959 (e)	12.959	100	130	130	0,5	65
C	86.312	0,80	69.050	----	----	48.335 (f)	48.335	100	483	483	0,5	242
Altre												48 (2)
<b>Totale</b>												<b>475</b>
<b>Aree edificate e urbanizzate (abitanti residenti) (c)</b>												<b>2.419</b>
<b>Totale generale</b>												<b>2.894</b>

- (1) Volume aggiuntivo è percentuale di volume edificabile: 80% in zona A6 (d); 60% in zona B2 (e); 70% in zona C (f).  
(2) 2% di abitanti residenti.

- (a) Retrostante la Villa Del Torso di Tizzano.  
(b) Convenzionata.  
(c) Al 31 12 2011.  
(d) Detratto volume per asilo nido e per servizi vari.  
(e) Da proiezione nei 10 anni della attuazione media del 3,9% dei lotti liberi esistenti per ogni anno negli ultimi 8 anni (lotti 29 su 94) moltiplicata per 1,5.  
(f) Da proiezione nei 10 anni della attuazione media dell'1,0% dei lotti liberi esistenti o potenziali per ogni anno negli ultimi 8 anni (lotti 7 su 87) moltiplicata per 7.





Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia  
**AZIENDA PER I SERVIZI SANITARI N. 5**

**BASSA FRIULANA**

DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE  
Via Molin 21 - 33057 Palmanova (UD);  
Tel. 0432 921594 - Fax. 0432 921590 - e-mail dip.staff@asss.santa.fvg.it

prot. 25686 / S.I.S.P. it/GT/eo  
Servizio Igiene tecnica  
Responsabile del Procedimento: Dott.ssa Gabriella Trani  
Parere preventivo 88/PV/SISP/14

data. 22.09.2014

Al Signor Sindaco  
del Comune di  
33050 - SANTA MARIA LA LONGA

**Oggetto:** Variante n. 15 al P.R.G.C.  
**Richiesta deroga distanze art. 6, comma 26 bis, L.R. n. 13/2000.**

COMUNE DI S. MARIA LA LONGA	
23 SET. 2014	
N. 5844	CAT. ✓/1

In riferimento alla Vs. nota protgen/2014/0005595 dd. 11.09.2014 riguardante due aree ubicate in zona B a distanza inferiore a 300 m. da insediamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 UBA, visto l'art. 6 comma 6 bis della L.R. n. 13/2000 così come sostituito dalla L.R. 25/2005 che recita: Al comma 26 bis dell'articolo 6 della Legge Regionale 3 luglio 2000, n. 13 (Disposizioni collegate alla Legge Finanziaria 2000) e successive modifiche, le parole: «l'ampliamento delle zone omogenee A e B, poste a distanza inferiore a 300 metri da insediamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 UBA (Unità di Bestiame Adulto), qualora i centri abitati medesimi risultino totalmente interclusi nella loro espansione dal vincolo di rispetto di cui al comma 26» sono sostituite dalle seguenti: «l'estensione delle zone omogenee A e B a condizione che la distanza dagli insediamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 UBA (Unità di Bestiame Adulto) delle aree costituenti ampliamento non sia inferiore a quella minima degli immobili abitativi esistenti e non connessi all'attività»,  
visto che l'allevamento dell'Azienda Agricola Danielis Luciano e Arduino s.s., ubicata in Via Danielis n. 13 a Santa Maria La Longa, ha una potenzialità di allevamento di 50 bovini di 24 mesi e di 50 bovini da 6-24 mesi e che l'Azienda Agricola Gortani Renato e Figli s.s., ubicata in Via Palmanova n. 16 a Santa Maria La Longa, ha una potenzialità di 60 bovini di 24 mesi, di 12 bovini da 6-24 mesi e 10 bovini di mesi 6,  
**considerato** che i due terreni in parola, peraltro di modesta superficie, sono ricompresi in ambiti già edificati, **si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole alla deroga richiesta.**

Distinti saluti



SERVIZIO IGIENE E SANITA' PUBBLICA

- Il biologo  
dott.ssa Gabriella Trani