

Committenti
SIGG. LORIS GREGORAT E LICIA COCOZZELLA
Via Verdi n. 3
33040 Campolongo Tapogliano

**Variante n. 3 al PRGC
di Campolongo Tapogliano**

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA -
(con allegati grafici ed asseverazioni)

Professionista incaricata
pian. Patrizia Del Rosso
Via Cavour, 13
33100 Udine

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE
COMUNE DI CAMPOLONGO TAPOGLIANO

Strumento urbanistico vigente	Piano Regolatore Generale Comunale
Delibera di approvazione del PRGC	n. 32 del 21/08/2012
Esecutività del PRGC	DPGR n° 043/Pres. dd 12/03/2013 BUR n° 13 del 27 marzo 2013
Varianti precedentemente adottate/approvate	n° 2

VARIANTE N. 3
ALLA ZONIZZAZIONE DEL PRGC

--- oo0oo ---

Il Comune di Campolongo Tapogliano è dotato di PRGC adeguato ai contenuti della LR n°5/2007 e s.m.i. e della LR n°19/2009.

La presente variante propone una unica modifica alla zonizzazione per una richiesta di riclassificazione di un terreno agricolo in edificabile, ritenuta compatibile con gli obiettivi e le strategie individuate dal piano.

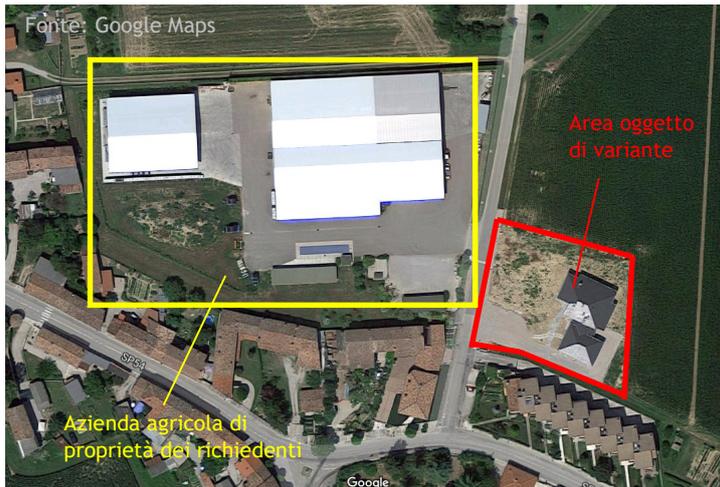
La variante in analisi si configura come variante "**di livello comunale**", così come definita dall'art. 2, comma 1, lett. a) della LR n°21/2015, rispetta le "*Condizioni*" di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) della medesima legge in quanto modifica "*unicamente le zone omogenee già previste nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali*"; rientra nei "*limiti di soglia*" di cui all'art. 4, comma 3, lett. e) poiché stabilisce "*l'ampliamento delle zone omogenee di completamento di tipo B definite dal PURG (...) purché prioritariamente comprese all'interno delle aree urbanizzate (...)*" e, nello specifico, richiama le "*modalità operative*" previste all'art. 5, comma 3, lett. d) della legge già richiamata, ossia subordina "*l'individuazione di nuove zone B al rispetto di una distanza non superiore a 50 metri dal perimetro delle aree urbanizzate previsto nei vigenti strumenti urbanistici*".

La procedura di approvazione della presente variante n°3 al PRGC è quella indicata all'art. 8 della LR n°21/2015.

Modifica n. 1

La richiesta di variante, presentata dai comproprietari del terreno sito a Campolongo Tapogliano in una via laterale a via Verdi, distinto catastalmente al Fg. 5 p.c. 223/6 di Campolongo al Torre, ha per oggetto la riclassificazione dell'area da zona omogenea agricola di tipo E6 a zona residenziale di tipo B1.

Si specifica che sull'area in questione è già realizzato un fabbricato adibito a civile abitazione con annessi residenziali poiché i proprietari sono imprenditori agricoli a titolo principale e così hanno potuto realizzare tali costruzioni in area agricola (vedi immagine riportata). In aggiunta si segnala che parte dei fabbricati afferenti all'azienda agricola sorge



nel terreno adiacente, dove sono localizzati dei depositi per prodotti agricoli, per le attrezzature per la conduzione dei fondi di proprietà e un ricovero animali.

Il cambio di destinazione d'uso in residenziale viene richiesto per dare un corretto riconoscimento alla zona edificata ed è ulteriormente motivato dalla necessità di realizzare una recinzione al terreno di proprietà di cui alla p.c.223/6 che dia più possibilità di scelta rispetto a quelle previste per la zona agricola.

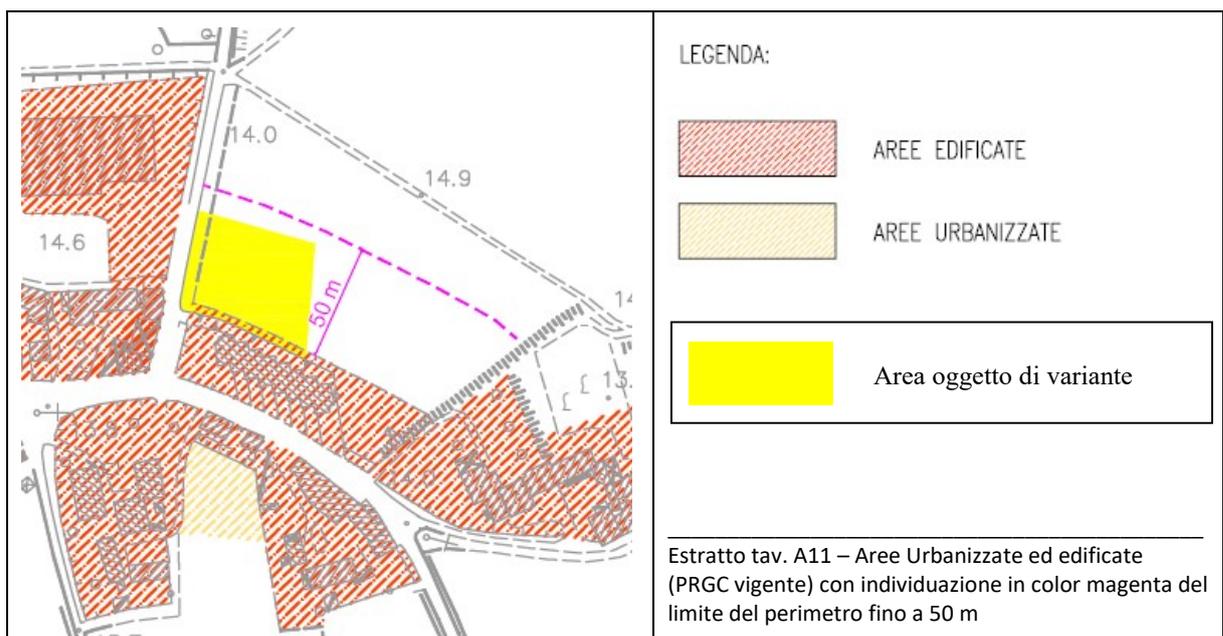
Considerato che il lotto oggetto di variante è già occupato da fabbricati di tipo residenziale, risultando di fatto l'area adiacente e limitrofa ad aree edificate ed urbanizzate a fini residenziali e non sussistendo su di essa vincoli particolari, si ritiene opportuno riclassificare tale area nel modo seguente (cfr. allegati grafici da 1c a 1f):

DA: ZONA E.6 "zona di interesse agricolo"

A: ZONA B1 "zona residenziale urbanizzata satura di completamento" per 2.401,99 mq.

Si procede ad adeguare la fascia di rispetto stradale alla nuova configurazione del lotto.

Si precisa altresì che in merito alla dimostrazione della possibilità di individuare nuove zone B prioritariamente all'interno del perimetro delle aree urbanizzate di cui all'art. 5 del DPR. n°126/1995, come richiesto dall'art. 5, comma 3 della LR n°21/2015, nel caso in esame, si ricorre alla lett. d) dell'art. citato, secondo cui è possibile "subordinare l'individuazione di nuove zone B nel rispetto di una distanza non superiore a 50 metri dal perimetro delle aree urbanizzate previsto nei vigenti strumenti urbanistici". Infatti, nello specifico, come si denota dalle immagini sotto riportate, l'area oggetto di variante (in giallo) non rientra all'interno delle aree edificate urbanizzate così come rappresentate nella tavola "A.11 - Aree urbanizzate ed edificate" del piano vigente, ma rientra all'interno di una distanza non superiore a 50 metri dal perimetro delle aree edificate-urbanizzate definito dalla medesima tavola.



Piano Struttura

La modifica apportata alle tavole di zonizzazione necessita di un adeguamento anche della tavola relativa al piano struttura. Si procede pertanto ad effettuare la seguente riclassificazione (cfr. allegati grafici 1a-1b):

DA: "Ambito di interesse agricolo"

A: "Ambito riferito alla prima espansione urbana"

Viene, infine, data rettifica del "Perimetro di massima espansione delle zone urbanizzate e da urbanizzare". Tale limite infatti definisce gli ambiti del sistema insediativo di più recente edificazione, le aree destinate a servizio e gli ambiti di nuove espansione sia a carattere residenziale che produttivo. Il piano vigente stabilisce che per le aree confinate dal perimetro di massima espansione è comunque ammessa una flessibilità in aumento in direzione delle zone agricole fino al 10% della propria estensione. L'area oggetto di modifica è pertanto ammessa e rientra ampiamente in tale percentuale.

Vincoli territoriali presenti

In base alla tavola di piano vigente "A6a – Vincoli territoriali", che individua per l'intero territorio comunale tutti i vincoli derivanti dalla legislazione nazionale e regionale vigenti, si nota che la particella oggetto di variante ricade all'interno dell'area a moderata pericolosità "P1" (di cui al Progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Isonzo¹) per cui valgono le prescrizioni di cui all'art. 58 delle NTA del PRCG (in particolare per il divieto di realizzare vani interrati).

Per ulteriori delucidazioni, si rimanda alla relazione geologica allegata alla presente variante.

Allegati grafici:

1a-1b : Piano struttura

1c-1d : Zonizzazione (scala 1/5000)

1e-1f : Zonizzazione scala (1/2000)

¹ Ora catalogato nel PAIR (Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini regionali) che recepisce i contenuti del citato strumento di settore.

ASSEVERAZIONI

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE
- oo0oo -
COMUNE DI CAMPOLONGO TAPOGLIANO

VARIANTE N° 3 AL PRGC

La sottoscritta pian. Patrizia Del Rosso in qualità di professionista incaricata della redazione della variante in oggetto con la presente

CERTIFICA

che le modifiche apportate allo strumento urbanistico generale comunale non hanno per oggetto variazioni alla destinazione d'uso ed alle modalità d'intervento su beni immobili:

- appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato;
- appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile della Regione;
- di competenza degli Enti di cui all'art. 63bis, comma 3 lettera g) della LR 5/2007;
- tutelati dal D.Lgs. 42/2004.

Udine, 06/11/2017

La professionista incaricata
Pian. Patrizia Del Rosso

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE
- oo0oo -
COMUNE DI CAMPOLONGO TAPOGLIANO

VARIANTE N° 3 AL PRGC

RETE NATURA 2000

(Incidenza su zone SIC/ZSC e ZPS)

La sottoscritta pian. Patrizia Del Rosso, con studio professionale in Udine, via Cavour, 13, che ha curato la predisposizione della Variante n° 3 al Piano Regolatore Generale Comunale di Campolongo Tapogliano;

visto il Regolamento recante attuazione della Direttiva 92/43/CEE, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatica, approvato con DPR n. 357 del 08.09.1997;

visto l'elenco delle zone di protezione speciale (ZPS) designate ai sensi della direttiva 74/409/CEE e dei siti di importanza comunitaria (SIC) proposti ai sensi della direttiva 92/43/CEE approvato con Decreto del Ministero dell'Ambiente 03/04/2000, o le Zone speciali di conservazione (ZSC) di cui al decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare di data 21/10/2013;

preso atto che il territorio del Comune di Campolongo Tapogliano (UD) non è interessato da siti afferenti a Rete Natura 2000, ovvero né da ambiti SIC o ZSC, né da ZPS, e che i siti più vicini sono: la ZSC IT 3330002 Colle di Medea nell'omonimo comune, la ZSC/ZPS IT 3340006 Carso Goriziano Triestino il cui comune più vicino è quello di Fogliano ed, infine, la ZSC IT 3320029 Confluenza fiumi Torre e Natisone nel comune di Chiopris Viscone;

DICHIARA

che le previsioni della Variante n° 3 al Piano Regolatore Generale Comunale di Campolongo Tapogliano non interessano e non hanno incidenza sui siti citati, e di cui all'elenco approvato con Decreto del Ministero dell'Ambiente 03/04/2000.

Udine, 06/11/2017

La professionista incaricata
Pian. Patrizia Del Rosso

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE
- oo0oo -
COMUNE DI CAMPOLONGO TAPOGLIANO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE N° 3 AL PRGC

RELAZIONE DAL PROGETTISTA INCARICATO DELLA REDAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO E ASSEVERATA DAL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO CHE DIMOSTRA IL RISPETTO DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 3, DEI LIMITI DI SOGLIA DI CUI ALL'ARTICOLO 4 E DELLE MODALITÀ OPERATIVE DI CUI ALL'ARTICOLO 5 PREVISTE DALLA LR 21/2015.

La presente variante si costituisce come *“Variante di livello comunale”* in quanto lo strumento urbanistico del comune di Campolongo Tapogliano è dotato di *“rappresentazione schematica delle strategie di piano, ovvero di piano struttura,”* così come richiesto dall’art. 2, comma 1, lett. a) della LR 21/2015, rispetta le *“Condizioni”* di cui all’art. 3 al comma 1, lett. a) della medesima legge, rientra nei *“Limiti di soglia”* di cui all’art. 4, comma 3, lett. e) e, più specificamente, rispetta le *“Modalità operative”* previste all’art. 5, comma 3, lett. d).

La presente variante infatti ha per oggetto una modifica alla zonizzazione, ossia alle zone e alle categorie urbanistiche previste nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici vigenti e non incide:

- sui carichi insediativi;
- sugli obiettivi e le strategie indicati nel piano;
- sugli indici di edificabilità;
- sui rapporti di copertura massimi previsti negli strumenti urbanistici;
- sui criteri tipologico insediativi previsti per le zone A, B0 e altre a esse assimilabili.

Udine, 06/11/2017

La professionista incaricata
Pian. Patrizia Del Rosso

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE
- oo0oo -
COMUNE DI CAMPOLONGO TAPOGLIANO

VARIANTE N° 3 AL PRGC

ASSEVERAZIONE

Lettera b) Comma 9, art. 8 LR 21/2015

Il sottoscritto geom. Valter Prestento in qualità di “Responsabile del Procedimento” per la redazione della variante n° 3 al Piano Regolatore Generale Comunale del Campolongo Tapogliano;

visti i contenuti della variante;

considerato che lo strumento urbanistico del comune di Campolongo Tapogliano è dotato di “*rappresentazione schematica delle strategie di piano, ovvero di piano struttura,*” così come richiesto dall’art. 2, comma 1, lett. a) della LR 21/2015;

dato atto che sono rispettate le “*Condizioni*” di cui all’art. 3, comma 1, lett. a) della medesima legge;

verificato che rientra nei “*Limiti di soglia*” di cui all’art. 4, comma 3, lett. e) della stessa legge e che, più specificamente, rispetta le “*Modalità operative*” previste all’art. 5, comma 3, lett. d).

ASSEVERA

Che la presente variante n° 3 al Piano Regolatore Generale Comunale di Campolongo Tapogliano si costituisce come “*Variante di livello comunale*”.

Campolongo Tapogliano, 06/11/2017

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Valter Prestento

ALLEGATI GRAFICI

COMUNE DI CAMPOLONGO TAPOGLIANO

1a

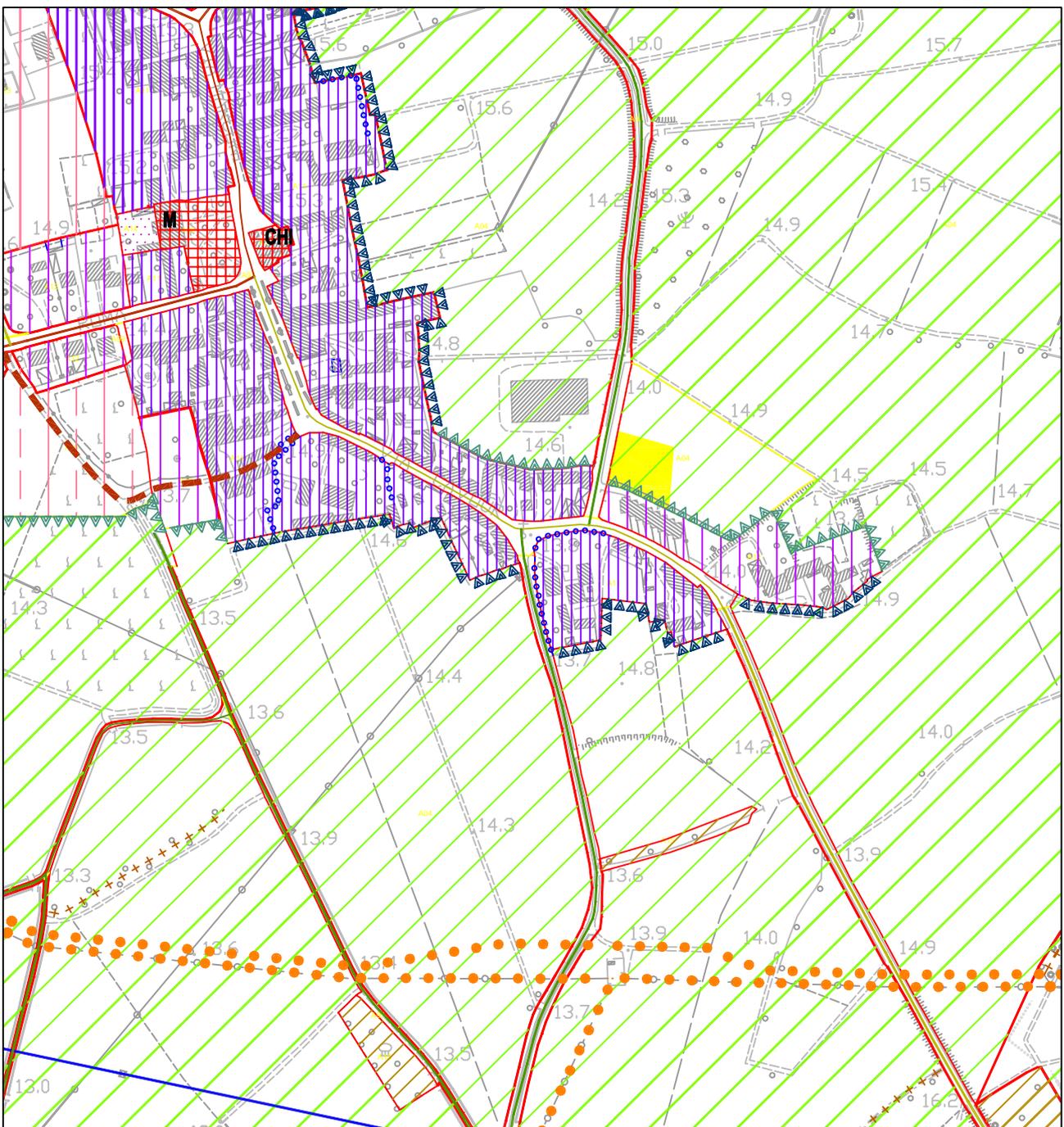
Estratto del PRGC vigente - Variante n. 3

P0 - Piano Struttura

 Da "Ambito di interesse agricolo"
a "Ambito riferito alla prima espansione urbana"

con modifica Perimetro di massima espansione delle zone urbanizzate e da urbanizzare

scala 1:5000



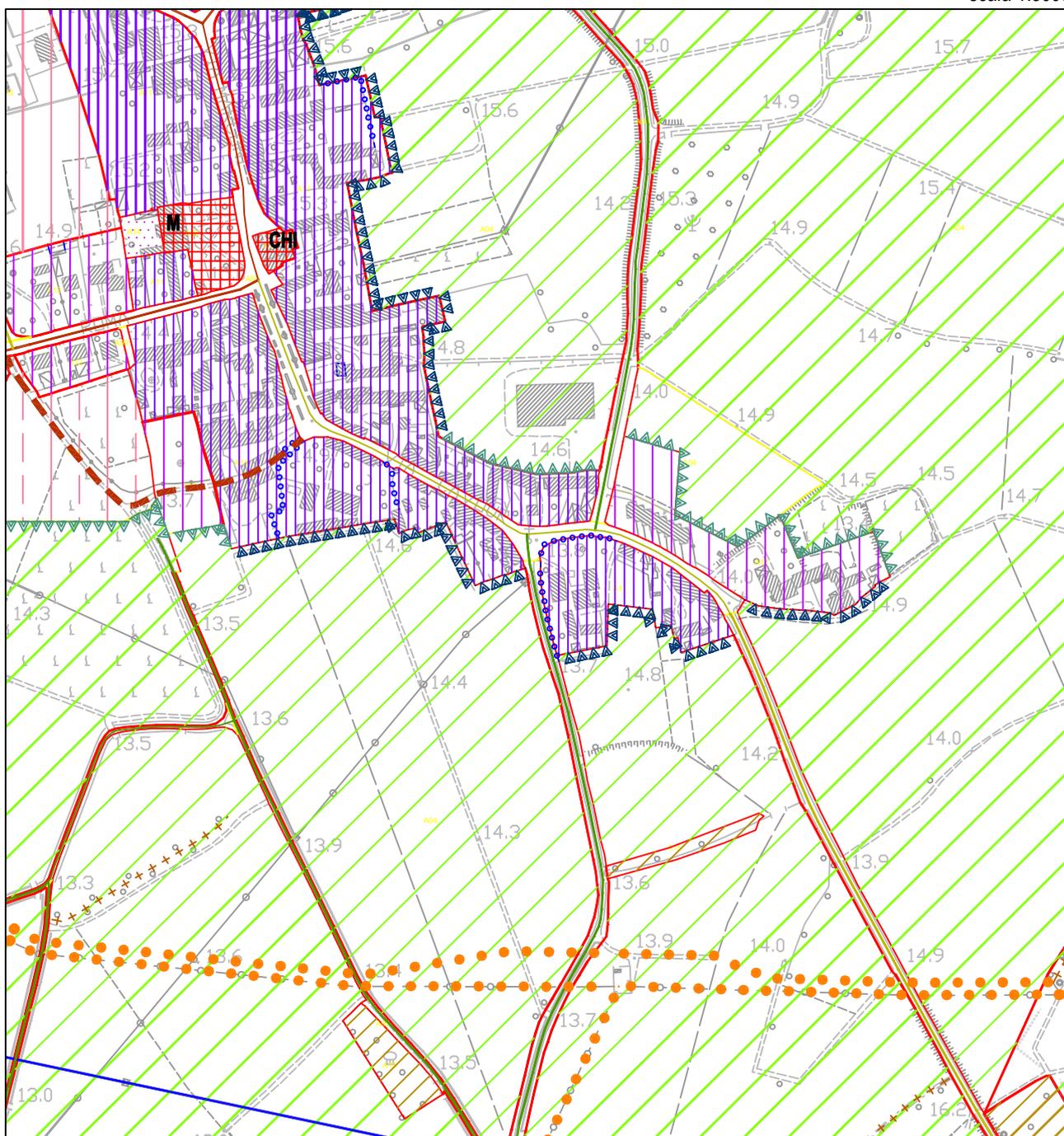
COMUNE DI CAMPOLONGO TAPOGLIANO

Estratto del PRGC vigente - Variante n. 3

P0 - Piano Struttura

MODIFICATA

scala 1:5000



COMUNE DI CAMPOLONGO TAPOGLIANO

1c

Estratto del PRGC vigente - Variante n. 3

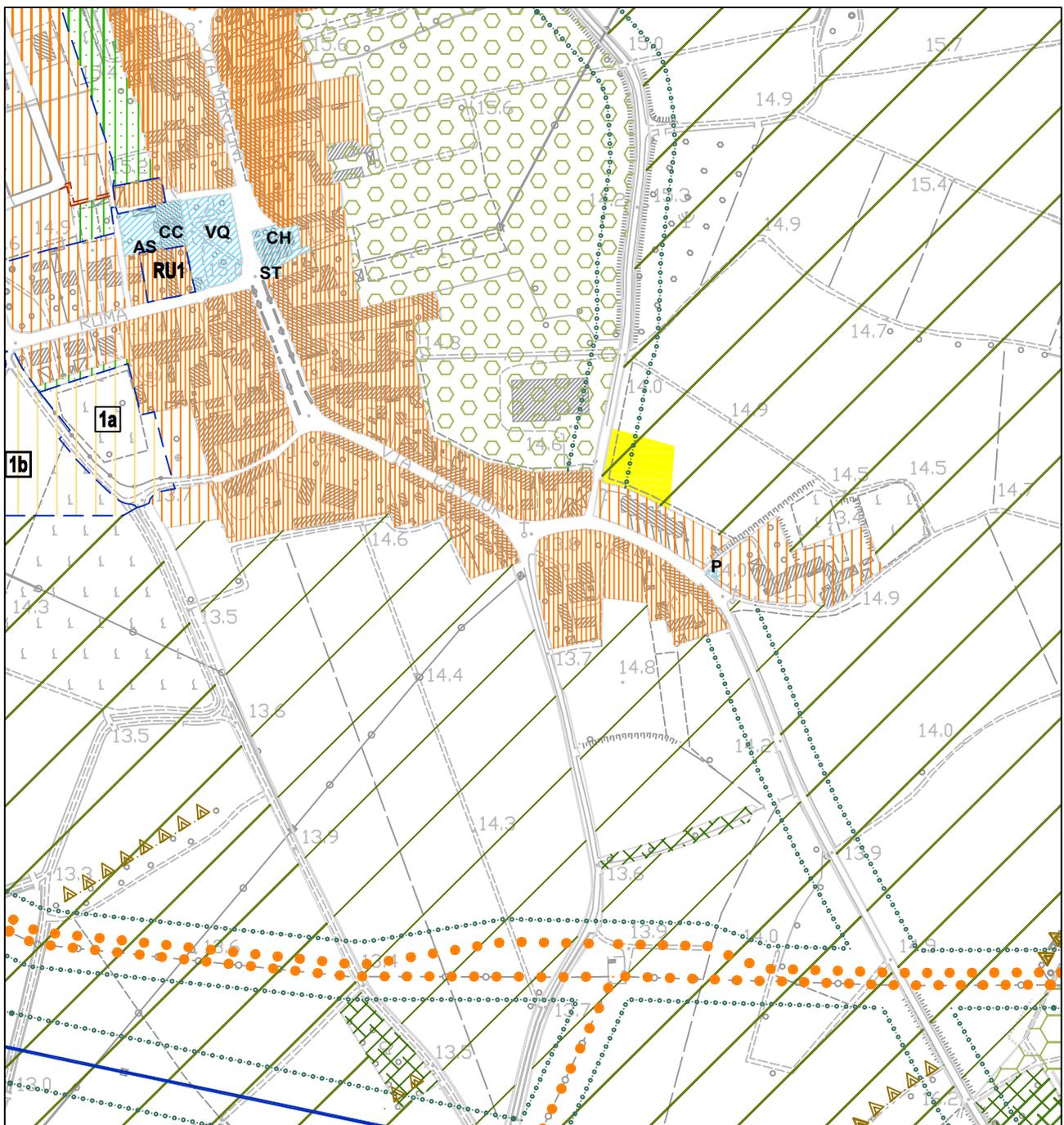
P1 - Zonizzazione (base CTR)



Da "z.t.o. E6 - di interesse agricolo"
a "z.t.o. B1 - zona residenziale urbanizzata saturo di completamento"

con riduzione Limite delle fasce di rispetto

scala 1:5000



COMUNE DI CAMPOLONGO TAPOGLIANO

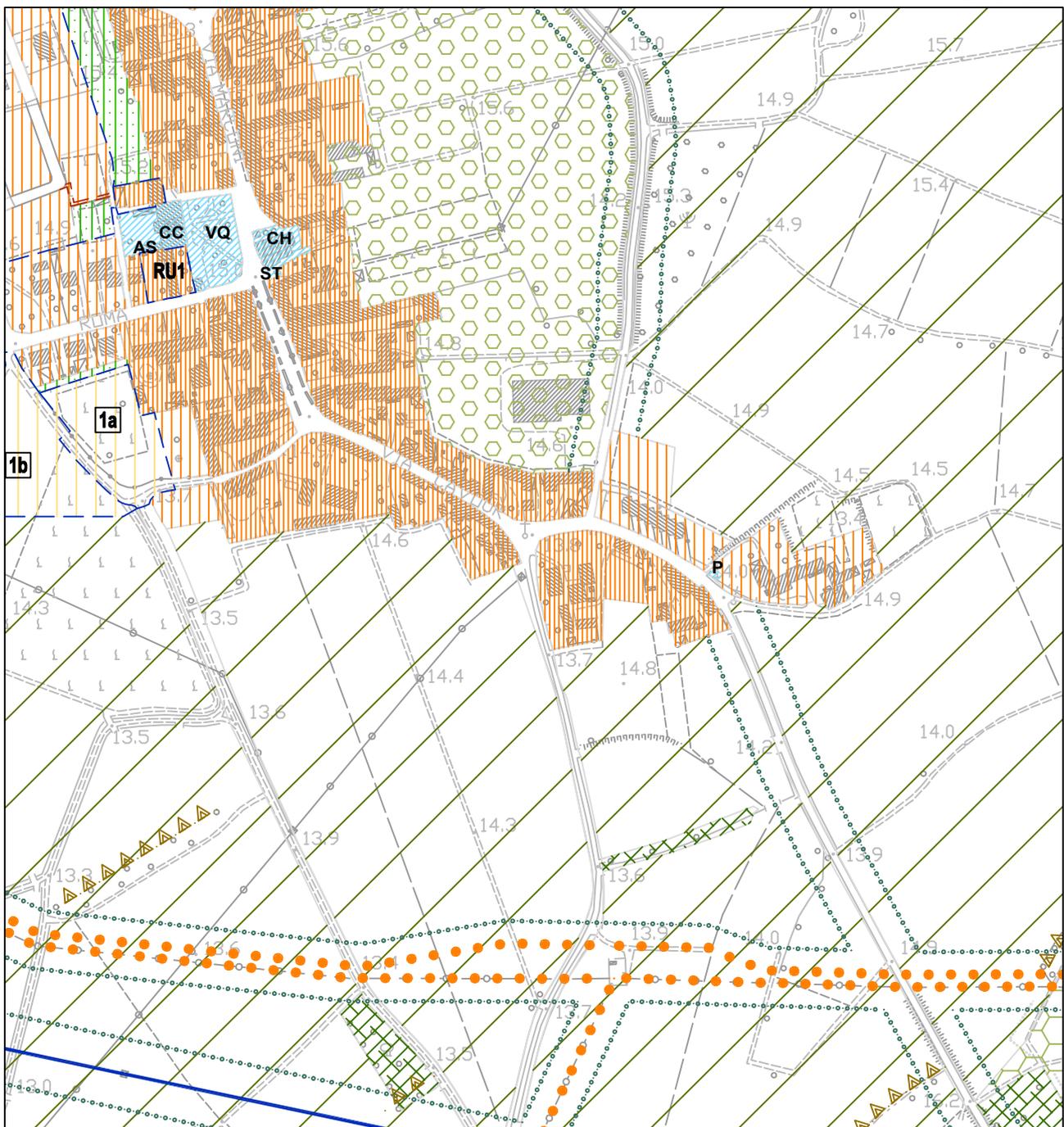
1d

Estratto del PRGC vigente - Variante n. 3

P1 - Zonizzazione (base CTR)

MODIFICATA

scala 1:5000



COMUNE DI CAMPOLONGO TAPOGLIANO

1e

Estratto del PRGC vigente - Variante n. 3

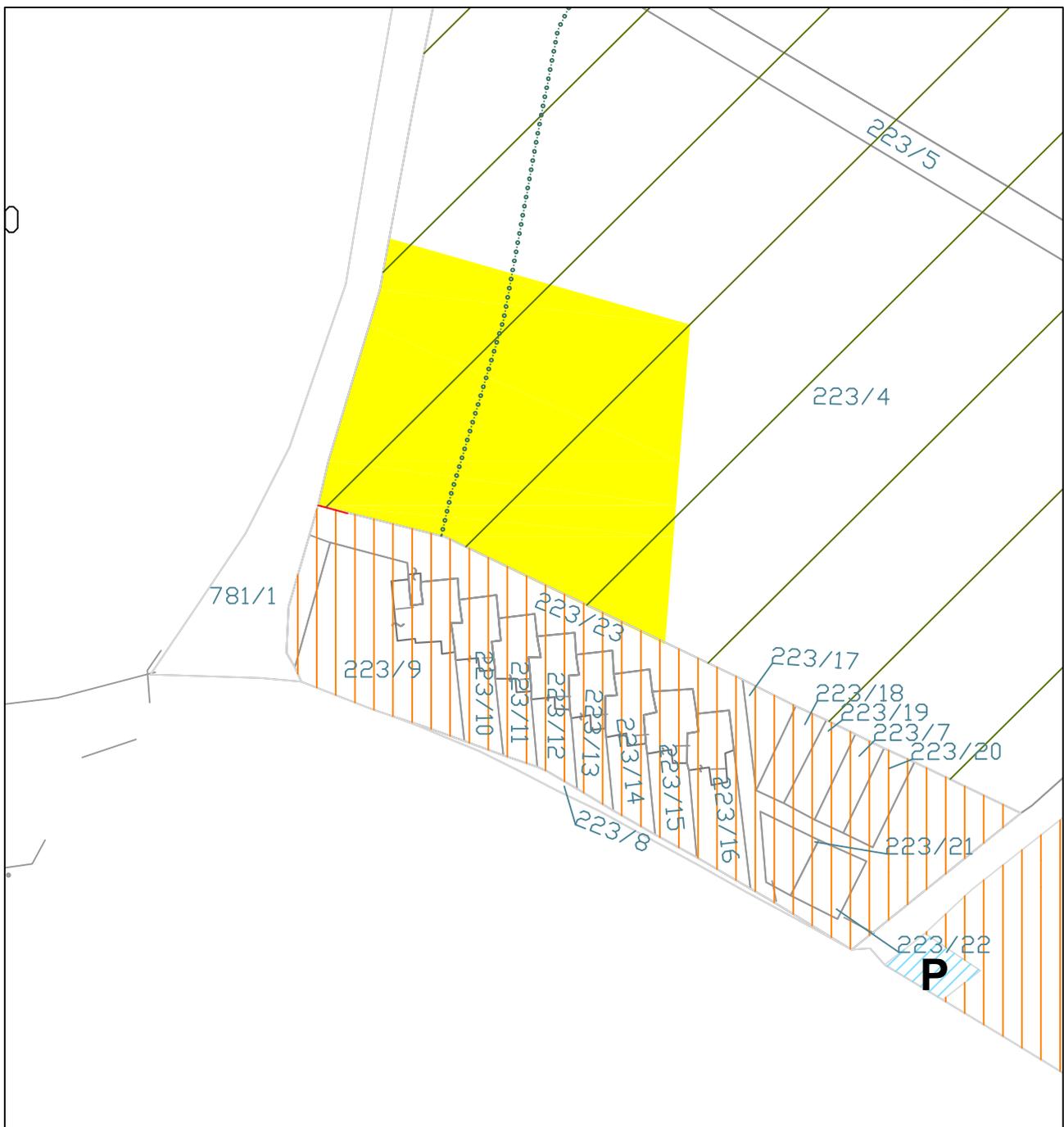
P3.A5 - Zonizzazione (Fg. n. 5)



Da "z.t.o. E6 - di interesse agricolo"
a "z.t.o. B1 - zona residenziale urbanizzata saturo di completamento"

con riduzione Limite delle fasce di rispetto

scala 1:2000



COMUNE DI CAMPOLONGO TAPOGLIANO

1f

Estratto del PRGC vigente - Variante n. 3

P3.A5 - Zonizzazione (Fg. n. 5)

MODIFICATA

scala 1:2000

