

COMUNE DI Remanzacco

PIANO REGOLATORE GENERALE - Variante puntuale n. 48

Relazione illustrativa ed elaborati grafici

Variante puntuale comunale per l'opera pubblica "**Primo lotto del masterplan Rigenerazione del centro storico di Remanzacco**" a recepimento del corrispondente progetto di opera pubblica.

23 agosto 2023

arch. Paola Cigalotto

con: arch. Oscar Meneghini

apcc udine
ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
paola cigalotto
albo sez. A/a - numero 868
architetto



Premessa

Il Comune di Remanzacco è dotato di un Piano Regolatore Generale esecutivo e adeguato al PURG. La presente variante puntuale n.48 ha origine dalla necessità di recepire il progetto di opera pubblica relativo al Primo lotto del masterplan Rigenerazione del centro storico di Remanzacco.

La variante è correlata al progetto *“Primo lotto del masterplan Rigenerazione del centro storico di Remanzacco. Acquisizione di aree degradate per pulizia e usi temporanei”*.

L'impostazione generale del PRGC rimane sostanzialmente invariata.

In sintesi la variante effettua la seguente modifica:

1. inserimento nella zonizzazione operativa di aree interessate dal masterplan “Rigenerazione del centro storico di Remanzacco” riclassificate in aree per attrezzature pubbliche a standard e conseguente adeguamento delle norme per l’inserimento di nuove categorie di attrezzature ai sensi di legge e come da progetto di opera pubblica allegato.

Relazione sul livello della variante

la variante si configura come variante di livello comunale in quanto è coerente con il comma 1 f) dell’art. 63 sexties per quanto riguarda *“l’individuazione di nuove aree ovvero l’ampliamento o adeguamento di quelle esistenti per la realizzazione di servizi e attrezzature collettive”*.

Il rispetto dei limiti di cui al comma 1 è asseverato con le modalità previste dal comma 2 dell’art.63 sexies della L.R.5/2007 smi.

Vincoli paesaggistici: le modifiche di cui alla presente variante non sono interessate da aree tutelate dalla Parte Statutaria del PPR. Non è pertanto una variante di adeguamento al PPR.

Vincoli idrogeologici: La variante non interessa zone di pericolosità PGRA.

Bilancio quantità

Il recepimento del progetto comporta l’apposizione del vincolo di esproprio su alcune zone del PRGC vigente che vengono riclassificate in zona S - Aree per attrezzature e servizi:

Da zona B1 a zona S: totale mq 2803

Allegati alla Relazione di variante:

1. relazione coerenza con PPR FVG
2. relazione non assoggettabilità VAS
3. asseverazione livello di variante LR 5/2007 art. 63 sexties;
4. asseverazione beni non demaniali.
5. asseverazione vincoli paesaggistici.
6. asseverazione geologica e di invarianza idraulica;
7. asseverazione Natura 2000.

Si rimanda inoltre agli elaborati allegati alla variante:

- Progetto *Primo lotto del masterplan Rigenerazione del centro storico di Remanzacco. Acquisizione di aree degradate per pulizia e usi temporanei*.

LA VARIANTE

Motivazione della variante:

La variante accompagna il progetto relativo al *Primo lotto del masterplan "Rigenerazione del centro storico di Remanzacco. Acquisizione di aree degradate per pulizia e usi temporanei"*. Il masterplan interessa le parti centrali del capoluogo con finalità legate alle missioni del PNRR. Il primo lotto, oggetto della variante, riguarda le aree abbandonate più degradate del centro, poste tra via Ziracco e vicolo Cooperativa, a Nord della strada regionale. L'obiettivo del masterplan e del progetto del primo lotto è il recupero delle corti abbandonate attraverso usi pubblici diversificati e collegati alle funzioni pubbliche esistenti al contorno. Il primo lotto interviene sulle parti più degradate per metterle in sicurezza e bloccare il processo di deterioramento.

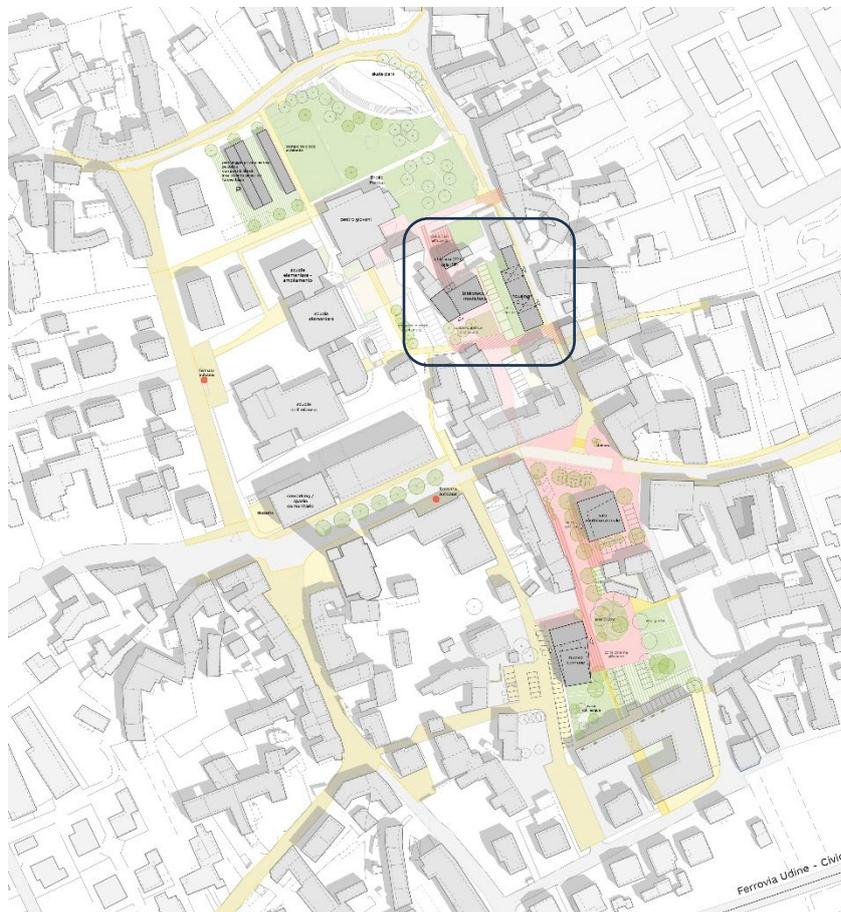


tavola del masterplan "Rigenerazione del centro storico di Remanzacco" e area oggetto di variante.

Descrizione variante:

La variante comporta l'aumento delle zone a Servizi ed attrezzature pubbliche "S" per una quantità di 2803 mq (da *shapefile* catasto). L'inserimento delle nuove zone e di nuove categorie di Servizi (ai sensi delle leggi regionali) comporta anche l'adeguamento delle norme, in coerenza con il seguente obiettivo di piano: "consolidamento della dotazione di attrezzature esistenti e/o il loro potenziamento

in relazione alle nuove e reali esigenze dell'utenza, razionalizzandole e completandone il disegno e le connessioni reciproche e con il sistema insediativo secondo un progetto incardinato sulle aree per servizi ritenute strategiche e strutturali per il territorio" e in coerenza con l'obiettivo del "conseguimento di standard qualitativi e funzionali ottimali".

Vengono modificate puntualmente le tavole P3.1 e P4 del PRG per inserire le nuove aree standard e per adeguare la tav. P4 al progetto tenendo conto dello stato di fatto dei luoghi. Le norme vengono modificate aggiungendo le aree a standard e spostando le prescrizioni sulle modalità di attuazione all'interno delle zone S, per maggior facilità di gestione delle opere da parte del Comune. Le modifiche consentono di attuare il primo lotto con opere di pulizia, messa in sicurezza e per consentire l'uso pubblico senza pregiudicare il completamento del progetto complessivo subordinato all'ottenimento di fondi e finanziamenti. Si veda progetto allegato.



Remanzacco, localizzazione variante

Il recepimento del progetto comporta le seguenti modifiche di zonizzazione:

- riduzione di zone B1 (di 2803 m)
- aumento delle zone S servizi ed attrezzature pubbliche (2803 mq) suddivise in:
 - VQ verde di quartiere: 1240 mq
 - Sa strutture associative e biblioteche 503 mq
 - Sas strutture per l'assistenza 825 mq
 - P parcheggi 235 mq

Il recepimento del progetto comporta l'apposizione del vincolo di esproprio su alcune zone del PRGC vigente che vengono riclassificate in zona S - Aree per attrezzature e servizi (un lotto risulta già di proprietà comunale):

Individuazione catastale aree assoggettate ad esproprio suddivise nei due lotti di intervento del progetto:

Area 1a (SUD): individuazione catastale foglio 13

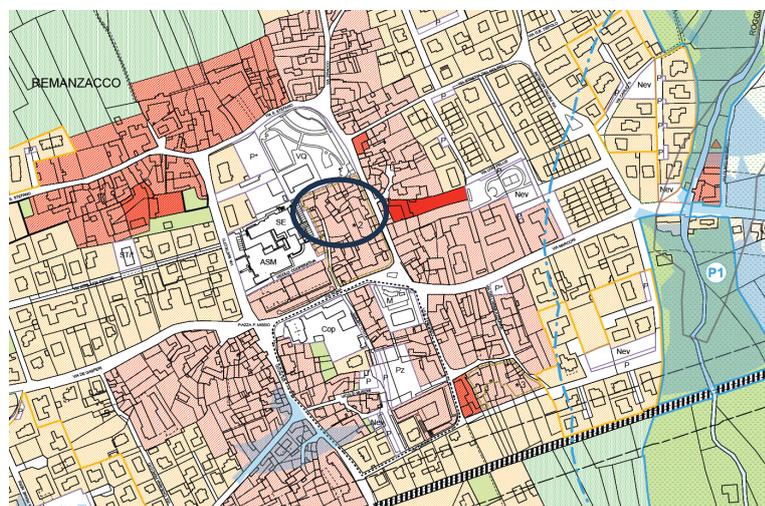
mappali 291, 290, 292, 1111, 313, 312, 371, parzialmente il mappale 1113.

	foglio-mappale	superficie totale mq	superficie in zona S da acquisire mq
1	13-291	438	438
2	13-292	38	38
3	13-371	208	208
4	13-290	102	102
5	13-313	373	373
6	13-1111	384	384
7	13-312	25	25
8	13-1113	246	30 (porzione del lotto sul retro del mappale 292)
		superficie da acquisire mq	1598

Area 1b (NORD): individuazione catastale foglio 13

mappali 309, 310, 293, 295, 298, 299, 644, parzialmente il mappale 294.

	foglio-mappale	superficie totale mq	superficie in zona S da acquisire mq
1	13-310	283	283
2	13-293	72	72
3	13-299	72	72
4	13-298	123	123
5	13-309	118	118
6	13-644	69	69
7	13-295	12	12
8	13-294	121	15 (porzione recintata prospiciente il mappale 293)
		superficie da acquisire mq	764



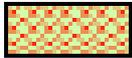
localizzazione su tav P3.1

RESIDENZA

Zona A



A1 - Immobili e pertinenze di particolare pregio storico, architettonico, artistico, culturale



A7 - Aree libere inedificabili di pertinenza e rispetto

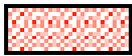
Zona B



B0.a - Edifici o complessi edifici di particolare interesse storico-ambientale



B0.b - Aree inedificative storiche permanenti



B1 - Aree inedificative storiche trasformate



B2 - Aree inedificative residenziali di completamento



B3 - Aree inedificative residenziali isolate



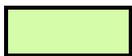
Ambito del Centro Civico del Capoluogo (Perimetro di P.R.P.C.)

Zona C



C - Aree residenziali di espansione

Zona V



Verde privato

ALTRE INFORMAZIONI



Ambito assoggettato a prescrizioni

SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Zona S1 - Pubblica



estratto legenda zonizzazione tav. P3.0



estratto tav. P3.1 variante: inserimento zone S LOTTO 1a

SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Zona S1 - Pubbliche



VIABILITA' E TRASPORTI

P/P*: Parcheggi di relazione pubblici/Parcheggi di relazione privati di uso pubblico

CULTO, VITA ASSOCIATIVA E CULTURA

Cop: Edifici per il culto e opere parrocchiali

M: Edifici per uffici amministrativi

CC: Caserma dei Carabinieri

CCS: Centro civico sociale

SA: Strutture associative e biblioteche

AM: Stazione astronomica/meteorologica

Pz: Piazza

ISTRUZIONE

ASM: Asilo nido/Scuola dell'infanzia

SE: Scuola primaria

SM: Scuola secondaria di primo grado

ASSISTENZA E SANITA'

Cl: Cimitero Sas: attrezzature per l'assistenza

VERDE, SPORT E SPETTACOLI ALL'APERTO

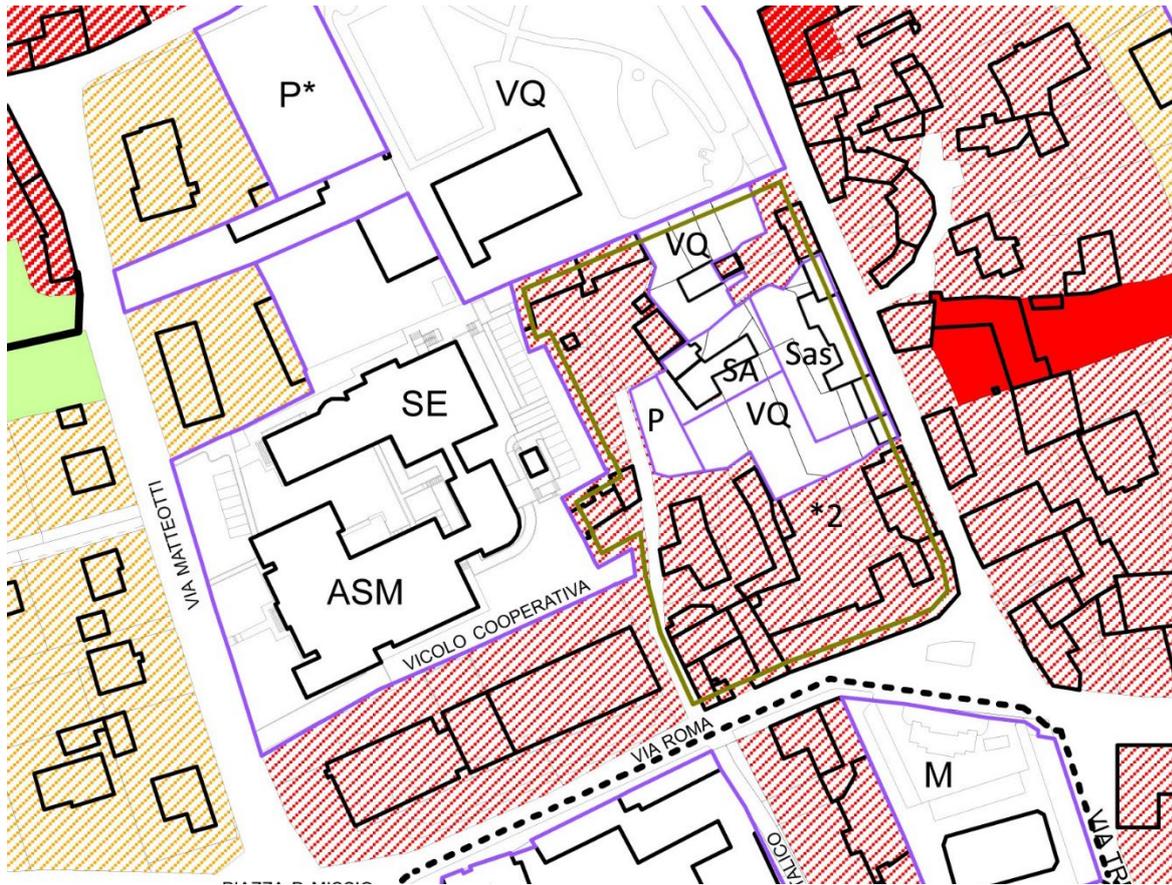
Nev: Nucleo elementare di verde

VQ: Verde di quartiere

Ou: Orti urbani

S: Attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto

legenda in variante



estratto tav. P3.1 variante: inserimento zone S LOTTI 1a e 1b

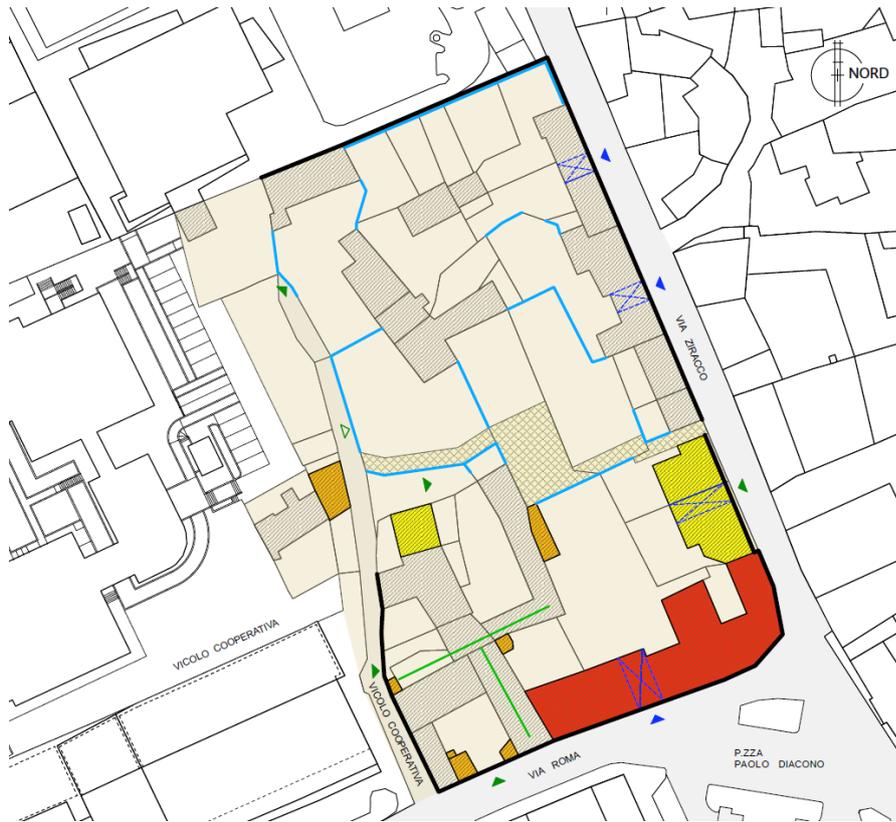


tavola P4 vigente



tavola P4 variante: viene aggiornata la previsione percorso ciclo pedonale ad uso pubblico per staccarlo dal condominio su via Ziracco dove sono presenti degli impianti non spostabili e per ampliarlo, per maggior sicurezza dell'accesso e dell'uscita su via Ziracco; viene tolto un simbolo di portale di pregio non più esistente. (si veda Foto)

LEGENDA:



ZONA B1 - AREE INSEDIATIVE STORICHE TRASFORMATE

A) Assetto normativo edilizio

Compagine edilizia storica

-  Edifici da riqualificare
-  Edifici da tutelare
-  Edifici da sostituire
-  Edifici da demolire

B) Assetto normativo insediativo

-  Allineamenti obbligatori
 -  Penetrazioni a pettine da conservare-Orientamento obbligatorio
- TRAMA STRUTTURALE

C) Disposizioni tipologiche e costruttive

-  Accessi esistenti da confermare
-  Accesso di progetto
-  Portali di pregio tipologico da salvaguardare
-  Androne esistente
-  Percorso ciclo-pedonale
-  Recinzioni in muratura di pietrame

Altre informazioni

-  Viabilità di supporto al comparto storico



edifici degradati in stato di rudere su via Ziracco, gli elementi del portale non sono più presenti, rimane solo il foro, i tetti sono crollati.



via Ziracco edifici in stato di elevato degrado.

Modifiche alle norme per il recepimento delle zone S

Per i motivi sopra evidenziati e consentire l'attuazione del progetto di opera pubblica si modificano l'articolo 10.3 zona B1 (aree insediative storiche trasformate) e l'articolo 13.1 Zona Omogenea S1 per servizi e attrezzature collettive.

"ART. 10.3 ZONA OMOGENEA B1

(aree insediative storiche trasformate)

.....

7.4.2 Ambito del Centro storico del Capoluogo

....

Assetto normativo edilizio-insediativo

La compagine edilizia storica è costituita da:

- edifici da riqualificare
- edifici da conservare
- edifici da sostituire
- edifici da demolire:

Tali edifici si connotano per avere caratteristiche funzionali accessorie e stato fisico di abbandono e/o di obsolescenza.

Nelle more della demolizione degli edifici, sugli stessi sono consentiti solo interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia interna, senza demolizione con ricostruzione e senza modifica del numero delle unità immobiliari

Ulteriori norme particolari

~~*In caso di sovrapposizione con la classificazione di aree per servizi e attrezzature collettive, la Zona B1 definisce le modalità di intervento, mentre la Zona S1 definisce le funzioni consentite secondo le destinazioni d'uso specifiche.*~~

ART. 13.1- ZONA OMOGENEA S1 - PER SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE PUBBLICHE

(Servizi ed attrezzature collettive)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

Comprende aree di pertinenza di attrezzature pubbliche esistenti o di progetto per il raggiungimento degli standard urbanistici di cui al D.P.G.R. 20 aprile 1995 n. 0126/Pres.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano riconosce le attrezzature esistenti razionalizzandole e completandone il disegno, la dotazione e le connessioni.

3. DESTINAZIONE D'USO E INTERVENTI AMMESSI

Sulla cartografia, le destinazioni d'uso specifiche sono contrassegnate come di seguito riportato:

1. *Viabilità e trasporti*
P/P* *parcheggi di relazione pubblici/parcheggi di relazione privati di uso pubblico*
2. *- Culto, vita associativa e cultura*
Cop *edifici per il culto e le opere parrocchiali*
M *edifici per uffici amministrativi*
CC *caserma dei carabinieri*
CCS *centro civico sociale*
SA *strutture associative e biblioteche locali*
AM *stazione astronomica/meteorologica*
Pz *piazza*
3. *– Istruzione*
....
4. *– Assistenza e sanità*
CI *cimitero*
SaS attrezzature per l'assistenza
5. *- Verde, sport e spettacoli all'aperto*
NEV *nucleo elementare di verde*
VQ *verde di quartiere*
Ou *orti Urbani*
....

4. - PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI – INDICI URBANISTICO-EDILIZI

4.1. - Tale zona si attua per intervento diretto, salvo diversa specifica previsione.

4.2. - dimensionamento e la normativa non specificata nel presente articolo è conforme all'elaborato di revisione degli standard urbanistici regionali, approvato con D.P.G.R. n° 0126 del 20.04.1995.

4.3. - In particolare:

...

2. Culto, vita associativa e cultura

- Edifici per il culto e le opere parrocchiali (Cop)

Il piano individua, sulla cartografia di zonizzazione, gli edifici di culto e quelli per il ministero parrocchiale.

Essi possono essere oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo oltre chedi ampliamento fino ad un massimo del 30% del volume esistente per esigenze igieniche- funzionali-tecnologiche di adeguamento normativo, nel rispetto:

- *del codice civile*
- *di una soluzione architettonica-compositiva che si armonizzi con le preesistenze, valorizzandole*
- *di esigenze di funzionalità viaria*
- *di sistemazione e decoro delle aree libere di pertinenza.*
- *di previsione di parcheggi stanziali e di relazione nella misura min del 40% della sup. utile degli edifici, da reperirsi nell'area di pertinenza o in prossimità dell'attrezzatura.*

- Edifici per uffici amministrativi e pubblica sicurezza(M)

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento, nel rispetto degli indici di cui alla zona B1.b, derogando soltanto alla percentuale di incremento volumetrico, fino al 40% dell'esistente.

In caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, l'intervento dovrà rispettare oltre ai precedenti parametri, anche caratteristiche tipologiche e tecnologiche di cui all'Art. 10.3

- Zona B1.b - paragrafo 7- Norme particolari, punto 7.4.2.

Parcheggi stanziali e di relazione: min. 40% della superficie utile degli edifici, da reperirsi nell'area di pertinenza o in prossimità dell'attrezzatura.

- Centro civico e sociale (CCS) – Strutture associative e biblioteche locali (SA)

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, tecnologiche e parametri edilizi della zona B2.

Parcheggi stanziali e di relazione: min. 40% della superficie utile degli edifici, da reperirsi nell'area di pertinenza o in prossimità dell'attrezzatura.

*Per l'attrezzatura SA individuata nell'ambito del centro storico del capoluogo (*2) con accesso da vicolo Cooperativa è ammessa la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento dei volumi esistenti anche con ricostruzione non contestuale alla demolizione degli edifici fatiscenti, con obbligo di rispetto dell'allineamento dei fronti storici verso vicolo Cooperativa e secondo le indicazioni di cui all'art Zone B1 paragrafo 7.4.2 "Ambito del Centro storico del capoluogo", con volume max complessivo compreso nella S. coperta max 425 mq e h. max 9.60 m. I muri in pietrame possono essere modificati o spostati per consentire gli accessi alle attrezzature, i collegamenti degli spazi pubblici, per delimitare gli spazi o essere riutilizzati come sedute. I parcheggi di relazione seguono le leggi regionali vigenti. In una prima fase di intervento l'area può essere messa in sicurezza e utilizzata come spazio aperto pubblico.*

...

4. Assistenza e sanità

- Cimiteri (Ci)

L'edificazione deve rispettare le norme e i regolamenti di polizia mortuaria; gli ampliamenti dei cimiteri esistenti devono integrarsi con le parti già edificate sotto l'aspetto tipologico, morfologico e paesaggistico.

Le aree di pertinenza funzionale dovranno essere sistemate a parcheggio di relazione e a verde alberato, a schermatura soprattutto verso le zone residenziali o per la ricomposizione paesaggistica.

- Attrezzature per l'assistenza (Sas)

*Per l'attrezzatura SAs individuata nell'ambito del centro storico del capoluogo (*2) con accesso da via Ziracco è ammessa la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento dei volumi esistenti anche con ricostruzione non contestuale alla demolizione degli edifici fatiscenti, con obbligo di rispetto dell'allineamento dei fronti storici verso via Ziracco e secondo le indicazioni di cui all'art Zone B1 paragrafo 7.4.2 "Ambito del Centro storico del capoluogo", con ampliamento max 40% dei volumi esistenti alla data di adozione del PRGC. I muri in pietrame possono essere modificati o spostati per consentire gli accessi alle attrezzature, i collegamenti o per delimitare gli spazi pubblici o essere riutilizzati come sedute. I parcheggi di relazione seguono le leggi regionali vigenti. In una prima fase di intervento l'area può essere messa in sicurezza e utilizzata come spazio aperto pubblico. Fra le attrezzature per l'assistenza, possono essere comprese:*

a) attrezzature per l'assistenza alla maternità, l'infanzia e l'età evolutiva quali:

- 1) consultorio familiare;*
- 2) comunità per minori;*
- 3) centri di aggregazione giovanile;*

b) attrezzature per l'assistenza agli anziani quali:

- 1) centro diurno;*
- 2) strutture residenziali;*

3) residenze di assistenza sociale.

Le strutture residenziali possono inoltre dotate di spazi comuni ("cohousing"), di orti urbani e spazi verdi pubblici.

...

5. Verde, sport e spettacoli all'aperto

- Nucleo elementare di verde (Nev)

In tali aree è vietata ogni edificazione, ad eccezione di piccoli volumi di servizio.

La loro sistemazione deve prevedere:

- *la realizzazione di viali alberati;*
- *la creazione di piazzole attrezzate per la sosta, il gioco ed il tempo libero fino ad un massimo del 30% della superficie;*
- *la piantumazione di essenze alberate e arbustive autoctone;*
 - *la costruzione di strutture edilizie complementari per un massimo del 10% della superficie complessiva.*

- Verde di quartiere (VQ)

In tali aree è vietata ogni edificazione, ed eccezione di piccoli volumi di servizio.

La loro sistemazione deve prevedere:

- *attrezzature per la sosta, il gioco e il tempo libero, adeguatamente segnalate e integrate dal punto di vista paesaggistico;*
- *parcheggi adeguati;*
- *la piantumazione di essenze alberate e arbustive autoctone.*

*Per l'attrezzatura VQ individuata nell'ambito del centro storico del capoluogo (*2) prospiciente il parco Broilo Perosa è ammessa la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento dei volumi esistenti anche con ricostruzione non contestuale alla demolizione degli edifici fatiscenti, secondo le indicazioni di cui all'art Zone B1 paragrafo 7.4.2 "Ambito del Centro storico del capoluogo"; i volumi sono utilizzabili per la realizzazione di un chiosco a servizio del parco Broilo Perosa e per spazi per le associazioni anche in collegamento fisico con la prevista biblioteca. E' ammessa la realizzazione di spazi coperti (tettoie). In una prima fase di intervento l'area può essere messa in sicurezza e utilizzata come spazio aperto pubblico con eventuale installazione di un chiosco temporaneo. I muri in pietra sono essere modificati per consentire i collegamenti, gli accessi e le delimitazioni degli spazi pubblici o essere riutilizzati come sedute.*

I parcheggi di relazione VQ seguono le leggi regionali vigenti. E' fatta salva la possibilità di computare, per il soddisfacimento dello standard, i parcheggi pertinenti ad attrezzature attigue, per le quali non sia prevista un'utilizzazione contemporanea."

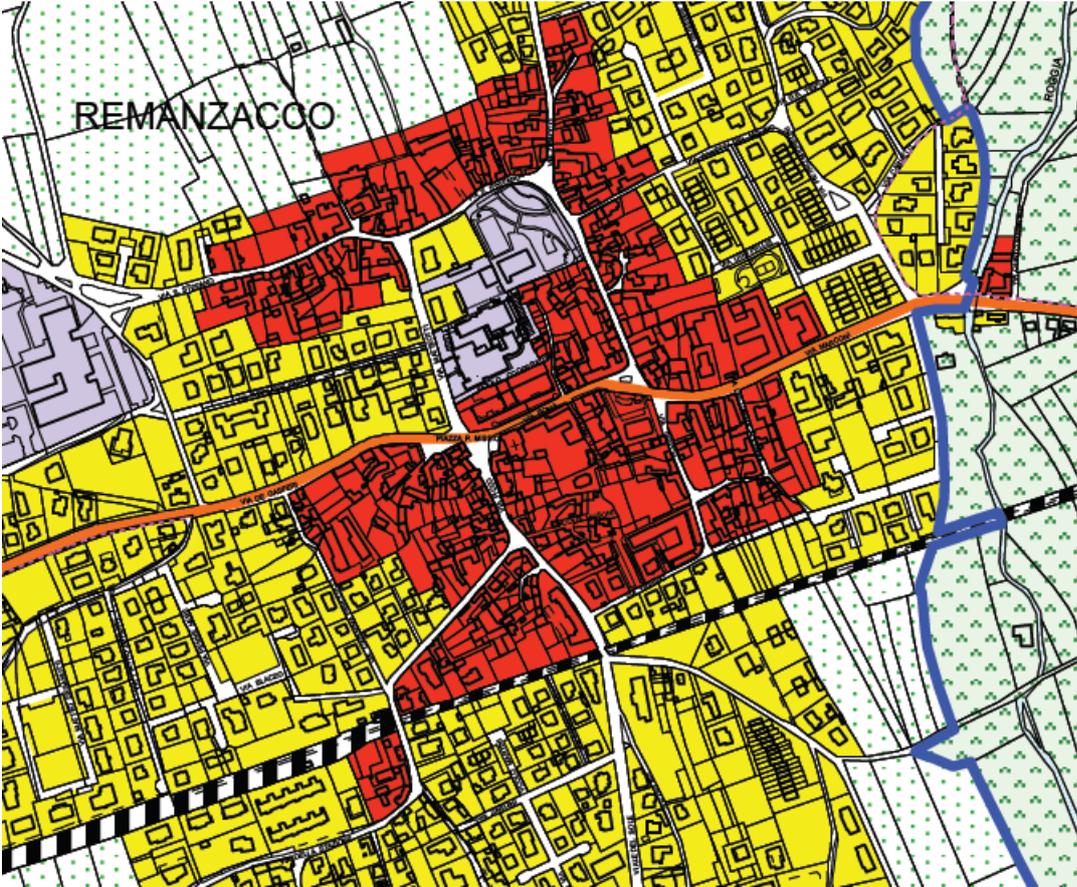
Vincoli idrogeologici, PRGA

La variante urbanistica non interessa lotti o porzioni di lotto che ricadono in aree di vincolo individuate dal PRGA.

Vincoli paesaggistici

La variante urbanistica non interessa beni paesaggistici tutelati dalla parte statutaria del PPR. si veda relazione di coerenza con il PPR allegata.

estratto Piano struttura vigente



Estratto piano struttura con aree ad attrezzature e servizi di progetto inserite

