

novembre 2022

doc.

d

PROPOSTA DI PRPC DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PELOS MICOLI"
UBICAZIONE: mapp. 174, 459, 460, 461, 462, 178 e 418, F.M. 4, C.C. MATIGNACCO

COMMITTENTI: MARCO PELOS, Via Villa Italia n° 2 Martignacco
CHIARA MICOLI, Via Orgnani n° 51 Fagagna

STATO DI PROGETTO
RELAZIONE DI COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI MARTIGNACCO

Proposta di Piano Regolatore Particolareggiato Comunale per singolo immobile di iniziativa privata denominato: "Pelos Micoli".

Ubicazione: Martignacco, località Torreano di Martignacco, via Villa Italia n° 2.

Proponenti: Marco Pelos, Via Villa Italia n° 2 Martignacco e Chiara Micoli, via Orgnani n° 51, Fagagna.

Progetto: dott. arch. Rudi Zonch, via Latina n° 78 Romans d'Isonzo (GO).

Proposta di Piano Regolatore Particolareggiato Comunale per singolo immobile di iniziativa privata ai sensi dell'art. 8, comma 8.1 Sub-Zona B1 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale di Martignacco.

RELAZIONE DI COERENZA COL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Per una migliore comprensione della presente relazione si ritiene opportuno riportare un sunto della Relazione Illustrativa e delle Norme di Attuazione del PAC. Tali documenti sono comunque reperibili, assieme alle tavole di piano, tra gli elaborati di Piano.

Estratto della Relazione illustrativa del PAC "Pelos Micoli".

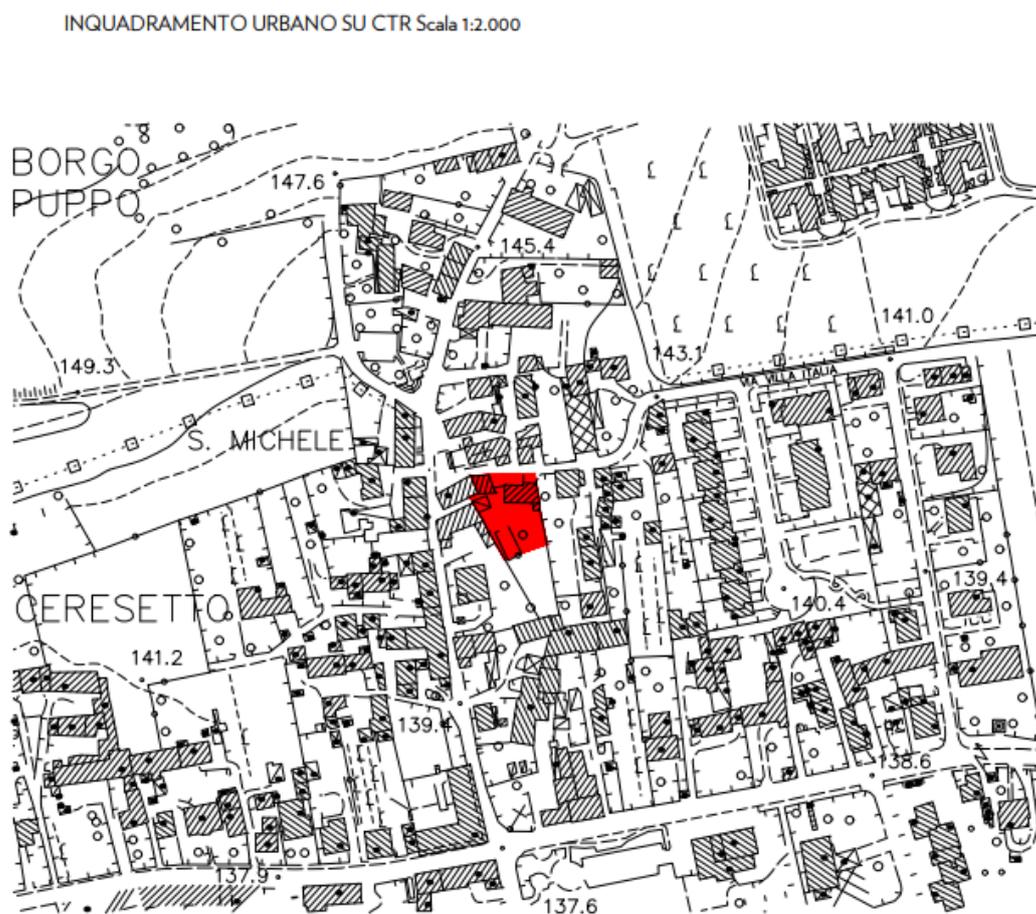
Premessa

L'area interessata dalla presente proposta di Piano Attuativo Comunale denominato "Pelos Micoli" (PAC), di iniziativa privata, è proposto ai sensi dell'art. 8, comma 8.1 Sub-Zona B1 delle Norme di Attuazione (NdA) del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) di Martignacco.

Il PAC riguarda i mappali 174, 178 (parte), 418, 459, 460, 461 e 462 del Foglio 4 di Martignacco, tutti classificati come Zona Abitativa di Completamento B, Sub-Zona B1

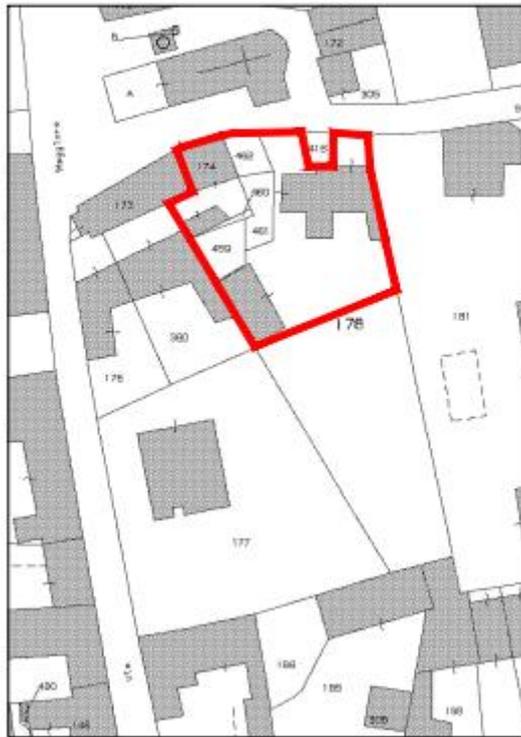
Il presente PAC ha efficacia esclusivamente per quanto riguarda esclusivamente le opere di cui sopra, per le quali è stato redatto, fermo restando l'efficacia delle previsioni del PRGC al riguardo delle norme relative ai fabbricati residenziali esistenti.

Area di PAC



L'area oggetto della presente proposta di PAC di iniziativa privata si trova in Comune di Martignacco, località Torreano di Martignacco in via Villa Italia n° 2 ed è composto dai seguenti Mappali: 174, 418, 459, 460, 461, 462 e parte del 178, tutti i mappali sono compresi nel Foglio 4 del Comune di Martignacco.

ESTRATTO DI MAPPA Scala 1:1.000



La proprietà dei mappali è così distribuita tra i proponenti:
il signor Marco Pelos è proprietario dei mappali 174, 418, 459, 460, 461, 462 e di $\frac{1}{2}$ del mappale 178;
la signora Chiara Micoli possiede $\frac{1}{2}$ del mappale 178.

L'area è di forma irregolare, grosso modo trapezoidale con il lato nord attestato su via Villa Italia, tutti gli altri lati confinano con proprietà private.

All'interno del perimetro di PAC sono contenuti diversi fabbricati:

- un fabbricato destinato a residenza, contiguo alla strada e parte di un complesso in linea di impianto originale tradizionale, costruito sul mappale 174;
- un fabbricato accessorio attestato sul confine ovest, sempre sul mappale 174;
- un fabbricato accessorio (pergola), anch'esso attestato sul confine ovest, costruito sul mappale 459;
- un'automobile attestata sul confine ovest come i due precedenti, costruita sul mappale 178;
- un fabbricato residenziale, sempre di tipologia tradizionale, arretrato da via Villa Italia e attestato sul confine est del lotto.

Sul mappale 178 in adiacenza, verso sud, dell'automobile esistente, è presente un pergolato con funzione di parcheggio stanziale di superficie pari a m^2 22,45.

Sul mappale 178, nei pressi del confine con i mappali 459 e 461, è stato eretto recentemente un muro - recinto con porta pedonale e portone carrabile è stato realizzato in pietrame misto.

La superficie totale del PAC è di $878 m^2$.

L'area interessata dal presente piano attuativo corrisponde ad un insediamento completamente urbanizzato. Nel PAC non sono previste realizzazioni di opere di urbanizzazione.

I servizi a rete comunali sono presenti su via Villa Italia.

Indicazioni del PRGC

L'area del PAC è classificata dal PRGC come Zona Abitativa di Completamento B e, precisamente, Sub-Zona B1 che è disciplinata dall'art. 8 delle Nda, precisamente al punto 8.1 SUB ZONA B1 e dall'art. 3, comma 2 ter, punto 5) della L.R. 19/2009 e smi

Obiettivi di PAC

L'obiettivo principale del presente PAC è quello di rispondere alla norma di PRGC, che lo richiede, al fine di realizzare un armonico sviluppo delle potenzialità edificatorie dell'area.

Criteri informativi.

Il fatto che il PRGC di Martignacco sia stato approvato precedentemente all'entrata in vigore della L.R. 19/2009, che, con l'art. 3, comma 1, definisce i parametri edilizi che sono diversi da quelli definiti dalla normativa urbanistica in vigore al tempo dell'approvazione del PRGC.

Oggi i parametri edilizi non prevedono l'uso del calcolo del volume vuoto per pieno previsto dalla norma evidenziata più sopra ma prevedono il calcolo del Volume utile, V_u per la legge, che ha un valore minore di quello previsto dal PRGC, in quanto è scevro del Volume accessorio e del Volume tecnico. Nel nostro caso, visto che realizziamo solo Volume accessorio, che è ininfluenza sulla quantità degli indici volumetrici, ci troviamo nella condizione di poter costruire un fabbricato accessorio senza che questo possa modificare gli indici volumetrici previsti dal PRGC.

Nel presente PAC prenderemo, quindi, in considerazione solo l'indice di superficie coperta, che può essere confrontabile con quello definito dalla normativa urbanistica sulla quale si basa il PRGC vigente.

I proponenti dispongono della proprietà totale dell'ambito di PAC e rappresentano la totalità del valore delle aree e degli edifici in esso compresi.

Contenuti del PAC

Il presente PAC definisce la congruenza degli interventi proposti con le caratteristiche dell'ambito edificato, zona B1, costituito da una serie di edifici esistenti con tipologia tradizionale – storica soggetta a recupero urbanistico – edilizio.

Il PAC contiene gli elementi normativi e le indicazioni grafiche atte a definire le caratteristiche fisiche e dimensionali degli interventi consentiti e le indicazioni e prescrizioni per il corretto inserimento di tali interventi nel contesto urbano che lo ospita.

Il PAC prevede anche un nuovo assetto catastale e delle proprietà e definisce le pertinenze dei due fabbricati residenziali esistenti.

Il recinto interno sul mappale 178 è costituito da un muro in pietrame misto realizzato in tempi recenti, questa caratteristica fa sì che, nelle NdA del PAC si preveda la possibilità di demolizione totale o parziale.

Elementi urbanistici di PAC

Indici e parametri edilizi ed urbanistici stabiliti dal PRGC:

Indice di fabbricabilità fondiaria	m^3/m^2 2,00
Rapporto di copertura	m^2/m^2 0,50

Stato di fatto

Superficie dell'area di PAC	m^2 835,78
-----------------------------	--------------

Volume utile esistente

Residenza principale (mapp. 178)	m^3 837,16
----------------------------------	--------------

Residenza secondaria (mapp. 174)	m^3 193,66
----------------------------------	--------------

Totale	m^3 1.066,82
--------	----------------

Superficie coperta esistente

Residenza principale (mapp. 178)	m^2 135,95
----------------------------------	--------------

Residenza secondaria (mapp. 174)	m^2 53,34
----------------------------------	-------------

Ripostiglio	m^2 16,22
-------------	-------------

Autorimessa	m^2 43,01
-------------	-------------

Totale	m^2 248,52
--------	--------------

Stato di progetto

Volumetria massima realizzabile m^2 835,78 x m^3/m^2 2,00 =	m^3 1.671,56
---	----------------

Superficie coperta massima realizzabile m^2 835,78 x 0,50 =	m^2 417,89
---	--------------

Potenzialità edificatoria residua

Volumetria residua m^3 1.671,56 - m^3 1.066,82 =	m^3 604,74
--	--------------

Superficie coperta residua m^2 417,89 - 282,87 =	m^2 169,37
--	--------------

Volumetria utile di PAC	m^3 375,00
-------------------------	--------------

Superficie coperta in demolizione	m^2 16,22
-----------------------------------	-------------

Superficie coperta residua dopo la demolizione	m^2 185,96
--	--------------

Superficie coperta di PAC

Copertura pergolato	m^2 33,69
---------------------	-------------

Autorimesse di progetto	m^2 50,86
-------------------------	-------------

Ampliamento fabbricato residenziale	m^2 100,00
-------------------------------------	--------------

Totale	m^2 184,55
--------	--------------

La realizzazione delle opere di realizzazione di pertinenze dei fabbricati residenziali, previste dal presente PRGC inciderà esclusivamente sull'indice di copertura.

Coerenza con le previsioni di PRGC.

Superficie coperta totale m^2 248,52 - 16,22 + 84,55 + 100,00 = m^2 416,85 < m^2 417,89.

Volumetria utile totale m^3 375,00 + m^3 1.066,82 = m^3 1.441,82 < m^3 1.671,56

Dotazione di parcheggi stanziali esistenti e previsti:

Superficie parcheggi $m^2 31,49 + 5,86 + 33,69 + 43,01 = m^2 159,05$

Volumetria di PAC totale $m^3 1.441,82$

Superficie minima di parcheggi $= m^3 1.441,82 : 10 = 141,182 < 159,05$

Le previsioni di PAC risultano coerenti con quelle del PRGC.

Estratto delle Norme di attuazione del PAC

Articolo 3 Definizioni generali.

Per quanto riguarda il PAC si definiscono:

- Fabbricato A come edificio residenziale in linea eretto sul mappale 174 prospiciente via Villa Italia;
- Fabbricato B come edificio residenziale isolato eretto sul mappale 178 confinante a nord col mappale 418 e ad est col mappale 181;
- Fabbricato C come edificio accessorio della residenza eretto sul mappale 174 da ricostruire in parte sul mappale 174, parte sul mappale 460 e parte sul mappale 459;
- Fabbricato D come edificio accessorio della residenza da erigersi sul mappale 459 con una piccola porzione sul mappale 178;
- Fabbricato E come pergola esistente eretta, libera su due lati eretta sul mappale 178 e confinante a nord col mappale 459 ed a sud col fabbricato F da coprire con tetto;
- Fabbricato F come edificio accessorio della residenza esistente, edificato sul mappale 178 e in aderenza a nord col fabbricato E;
- Fabbricato G pergola esistente libera su tre lati eretta sul mappale 178 e rientrante, per una minima porzione nel perimetro del PAC.

Articolo 4 Contenuti delle tavole grafiche.

Nella tav. n° 1 Stato di fatto Fisico e funzionale in scala 1:200 sono individuati i diversi "enti" suddivisi in base alla proprietà ed all'interdipendenza dei fabbricati accessori.

Nello Stato di fatto Fisico e funzionale sono indicati:

- con le lettere A e C, i fabbricati, e le relative aree di pertinenza, di proprietà esclusiva del signor Pelos;
- con le lettere B, E ed F, i fabbricati e delle relative aree di pertinenza, di proprietà comune del signor Pelos e della signora Micoli.

Nella tav. n° 2 Stato di Progetto Azionamento e previsioni in scala 1:200 sono individuati i diversi fabbricati di progetto e definite la destinazione d'uso e gli interventi edilizi consentiti dal PAC.

Nella tav. 3 Stato di progetto Aree pavimentate ed aree libere in scala 1:200 sono indicate le aree libere dalle costruzioni e le caratteristiche delle loro pavimentazioni.

Nella tav. 4 Stato di progetto Sistemazione catastale in scala 1:200 è prevista una piccola ricalibrazione del confine tra i mappali 459 e 178.

Nella tav. 5 Stato di progetto Attribuzione delle pertinenze sono specificati gli edifici residenziali e le loro relative pertinenze.

Articolo 5 Destinazioni d'uso.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso (riferimento art. 5, comma 1, lett) a et b) della L.R. 19/2009 e s.m.i.):

- residenziale;
- servizi compatibili con la residenza, previa verifica dell'ASS.

Nella tav. 2 Stato di progetto Azzonamento e previsioni in scala 1:200 sono così specificate:

- con lettera R destinazioni d'uso residenziale e servizi nella misura massima del 20% della Superficie utile del fabbricato (da qui in poi residenziale);
- con sigla AR destinazione d'uso accessori della residenza e/o servizi.

Articolo 6 Interventi edilizi ammessi.

Per ognuno dei fabbricati esistenti e di progetto, indicati nella tav. n° 2 di PAC sono consentiti i seguenti interventi edilizi (così come definiti dall'art. 4 della L.R. 19/2009 e s.m.i.):

- DR demolizione e ricostruzione con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche all'interno della sagoma del fabbricato di progetto definito con la lettera C nella tav. Stato di progetto Attribuzione delle pertinenze scala 1:200;
- MO manutenzione ordinaria;
- MS manutenzione straordinaria;
- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione (anche parziale);
- RE+ ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
- RC risanamento conservativo con opere strutturali;
- AM ampliamento;
- NC nuova costruzione.

Articolo 7 Prescrizioni per la realizzazione degli interventi.

Per la realizzazione degli interventi consentiti dal precedente art. 6 dovranno essere previsti:

- il mantenimento dell'altezza delle fronti o allineamento con edifici contigui esistenti;
- la non modificazione delle fronti prospettanti gli spazi pubblici per i piani superiori degli edifici non modificati rispetto alle caratteristiche originali.;
- nel caso di sostituzione della copertura esistente, la disposizione delle falde e la pendenza dovranno riprodurre quelle preesistenti qualora siano adeguate alle tipologie storiche, ovvero dovranno adeguarsi alle coperture degli edifici contigui di valore storico-ambientale; lo sporto del tetto dovrà essere realizzato in travi di legno sagomate ed il manto di copertura dovrà essere costituito da coppi o tegole per morfologia e colore equiparabili ai coppi;
- il divieto di intonacatura delle murature in sacco faccia a vista;
- la conservazione delle cornici in pietra, ove non conservabili, dovranno essere sostituite con altre di identico materiale e lavorazione;
- i serramenti e gli scuretti, ove sostituiti, dovranno essere in legno, o del tipo simile per colorazione e forma, e le colorazioni dovranno essere conformi a quelle della tradizione locale. I serramenti non potranno essere in alluminio anodizzato;

- è sempre e comunque fatto divieto di utilizzare, come sistema di oscuramento, persiane avvolgibili di qualunque materiale;
- la colorazione delle facciate dovrà essere conforme ai colori della tradizione locale;
- i comignoli e le canne fumarie, se a vista, dovranno essere integrate nei materiali e tecnologie all'organismo edilizio.

Le recinzioni sui confini verso strada dovranno essere realizzate con muri in laterizio ornamentale, sassi, pietre, calcestruzzo. possono essere realizzate anche recinzioni con zoccolo in pietrame misto in pietra e laterizi con soprastante cancellata in ferro battuto. L'altezza massima delle recinzioni non potrà essere superiore a m 1,50.

Sui confini diversi da confine verso strada sarà possibile predisporre recinzioni in paletti d'acciaio e rete metallica plastificata, anche infissi su muretti in cemento armato dell'altezza massima di cm. 30, o con siepi. L'altezza massima delle recinzioni è fissata in m 2,00.

E' consentita la demolizione totale o parziale del muro esistente nei pressi dei confini tra i mappali 459 e 461 con il mappale 178.

Le pavimentazioni delle aree confinanti direttamente con via Villa Italia dovranno essere in acciottolato e lastre di pietra "Piasentina" realizzate similmente a quelle presenti sulla via stessa.

Le pavimentazioni delle aree interne o non direttamente confinanti con via Villa Italia potranno essere realizzate in acciottolato, lastre di pietra naturale a taglio di sega, bocciardata, fiammata o altre tipologie di finitura superficiale tipo con piccole scanalature o altro.

La superficie destinata a parcheggio e divisa da via Villa Italia da muretto di recinzione dovrà essere realizzata con materiali drenanti naturali (ghiaia) o in produzione (piccoli elementi in calcestruzzo).

Le aree a verde privato dovranno essere inerbite e piantumate con essenze tipiche locali o consolidate.

In queste aree potranno essere realizzate piccole fontane o altri manufatti realizzabili in Edilizia libera quali barbecue, gazebo, arredi da giardino, aree ludiche senza fini di lucro e simili, potranno, altresì,

essere costruiti marciapiedi a servizio degli edifici residenziali esistenti e di progetto. In questo ultimo caso le pavimentazioni potranno essere costituite da lastre di pietra naturale, da acciottolato, da getto di calcestruzzo con finiture del tipo frattazzatura, taratura (a palettoni), a stampo (di tipo regolare, a lastricato, a palladiana, e simili).

Articolo 8 Indici e parametri generali e particolari.

Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq. 2,00

Rapporto di copertura mq/mq. 0,50

Altezza massima

- per ricostruzioni o completamenti non superiore all'altezza degli edifici circostanti di carattere storico e tradizionale posti entro la stessa sub-zona
- per l'edificazione in lotti liberi (interni) max. m 9,00

Numero di piani fuori terra	max. 2 + sottotetto abitabile
Distanza minima dalle strade	
- nel caso di demolizione con ricostruzione	esistente o in allineamento
- nel caso di edificazione in lotti liberi	min. m 5,00
Distanza minima dai confini	
- in lotti liberi e in ricostruzione con traslazione	m 5,00
- per edifici esistenti	quella in essere
Distanza dei nuovi edifici da quelli preesistenti:	
- tra parete finestrata e parete finestrata	m 10,00
- negli altri casi	m 10,00 o in aderenza o unione

Fabbricato A
Superficie coperta esistente m² 53,34
Volume Utile esistente m³ 193,66

Fabbricato B
Superficie coperta esistente m² 135,95
Volume Utile esistente m³ 837,16
Superficie coperta di progetto ampliamento m² 100,00
Volume Utile di progetto ampliamento m³ 375,00
Distanza tra fabbricati m 10,00
Distanza dai confini m 5,00

Fabbricato C
Superficie coperta esistente m² 16,22
Superficie coperta di progetto m² 36,28 compresi m² 16,22
Distanza dai fabbricati m 10,00 o, in caso di fabbricati esistenti a confine, in aderenza per un'altezza non superiore a quella della facciata esistente a confine.

Fabbricato D
Superficie coperta di progetto m² 14,58
Distanza dai fabbricati m 10,00 o, in caso di fabbricati esistenti a confine, in aderenza per un'altezza non superiore a quella della facciata esistente a confine.

Fabbricato E
Superficie coperta esistente m² 0,00
Superficie coperta di progetto m² 33,69
Distanza dai fabbricati m 10,00 o, in caso di fabbricati esistenti a confine, in aderenza per un'altezza non superiore a quella della facciata esistente a confine.

Fabbricato F
Superficie coperta esistente e di progetto m² 43,01

Tavole di PAC

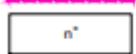
STATO DI FATTO FISICO FUNZIONALE



LEGENDA



PERIMETRO AREA DI PRPC



MAPPALE

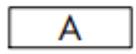


FABBRICATI ESISTENTI

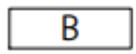


RECINTO INTERNO DI B

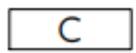
DESTINAZIONI D'USO



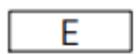
RESIDENZA



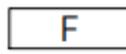
RESIDENZA



ACCESSORIO DELLA RESIDENZA DI A



PERGOLA DI B



ACCESSORIO DELLA RESIDENZA DI B



PERGOLA DELLA RESIDENZA DI B

SUDDIVISIONE DELLA PROPRIETA'

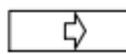


PROPRIETA' MARCO PELOS

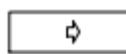


PROPRIETA' MARCO PELOS E CHIARA MICOLI

ALTRE INFORMAZIONI



ACCESSO CARRABILE



ACCESSO PEDONALE

STATO DI PROGETTO AZZONAMENTO E PREVISIONI



LEGENDA



PERIMETRO AREA DI PRPC



AREE FABBRICATE E FABBRICABILI



FABBRICATI DI PROGETTO



FABBRICATO DA DEMOLIRE E RICOSTRUIRE



PERIMETRO DI AMPLIAMENTO

DESTINAZIONI D'USO

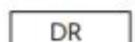


RESIDENZA

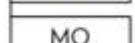


ACCESSORIO DELLA RESIDENZA

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI



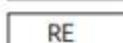
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON SAGOMA E VOLUME COMPRESA NEL CONTIGUO FABBRICATO DI PROGETTO



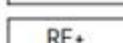
MANUTENZIONE ORDINARIA



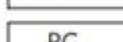
MANUTENZIONE STRAORDINARIA



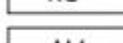
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE



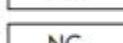
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE



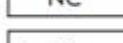
RISANAMENTO CONSERVATIVO CON OPERE STRUTTURALI



AMPLIAMENTO

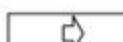


NUOVA COSTRUZIONE

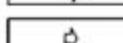


DISTANZA DAI CONFINI

ALTRE INFORMAZIONI



ACCESSO CARRABILE



ACCESSO PEDONALE

STATO DI PROGETTO AREE PAVIMENTATE E AREE LIBERE



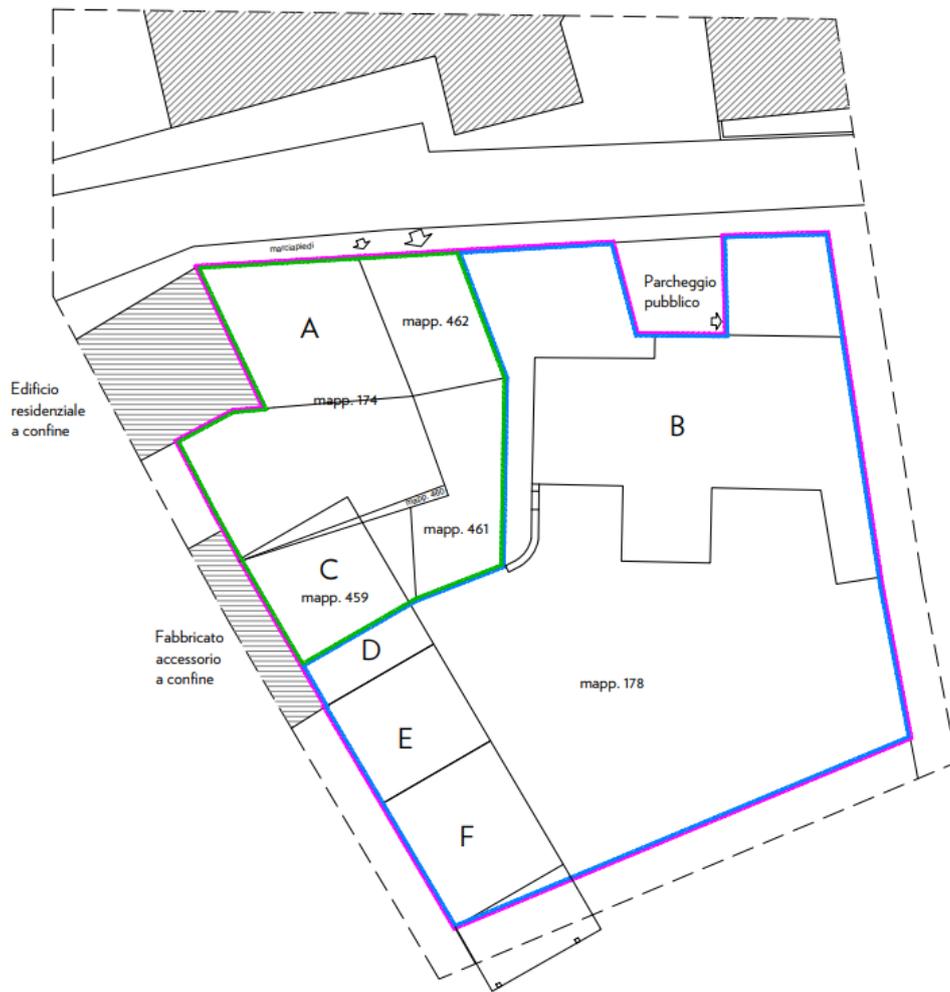
LEGENDA

-  PERIMETRO AREA DI PRPC
-  AREE EDIFICATE ED EDIFICABILI
-  VIABILITA' DI ACCESSO
-  VIABILITA' INTERNA
-  AREE A PARCHEGGIOPAVIMENTATE
-  AREE A VERDE

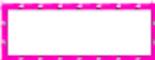
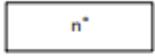
ALTRE INFORMAZIONI

-  ACCESSO CARRABILE
-  ACCESSO PEDONALE

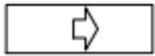
STATO DI PROGETTO SISTEMAZIONE CATASTALE



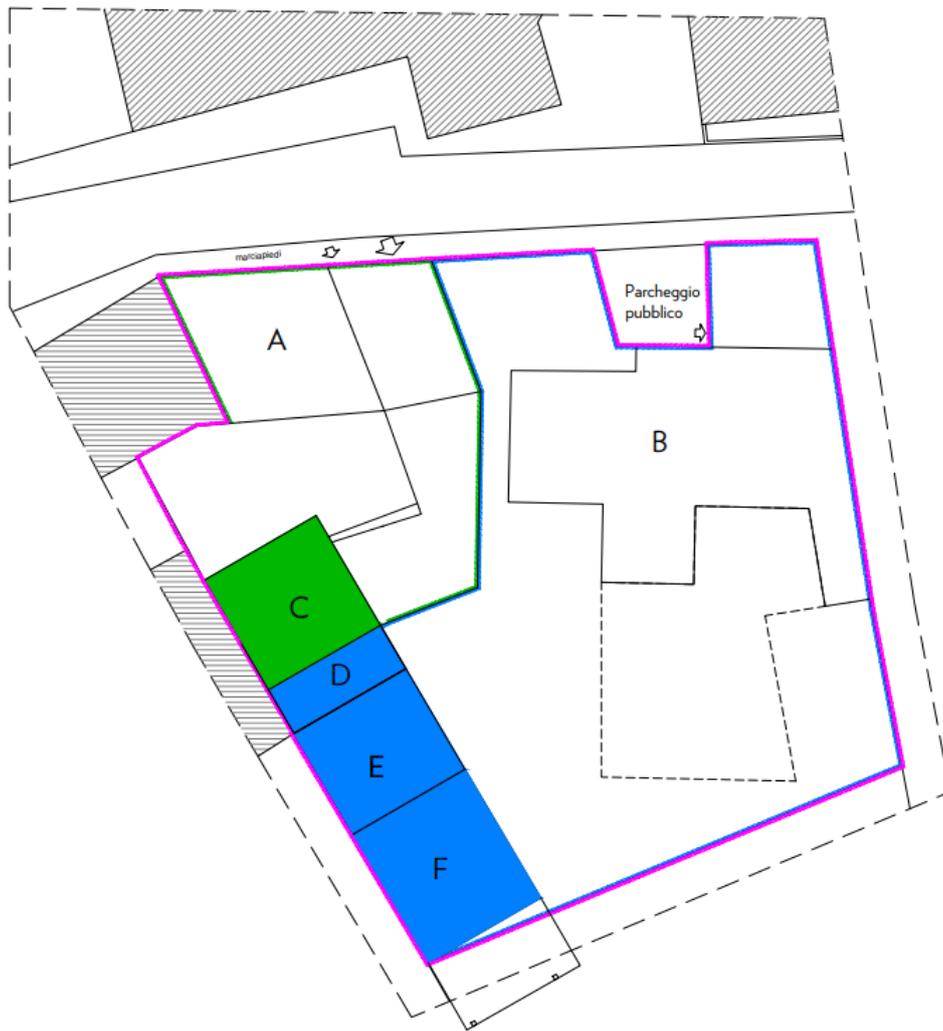
LEGENDA

-  PERIMETRO AREA DI PRPC
-  MAPPALE
-  FABBRICATI ESISTENTI E DI PROGETTO
-  PROPRIETA' MARCO PELOS
-  PROPRIETA' MARCO PELOS E CHIARA MICOLI

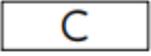
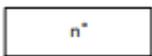
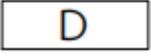
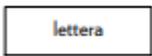
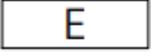
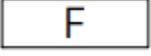
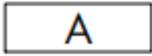
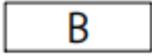
ALTRE INFORMAZIONI

-  ACCESSO CARRABILE
-  ACCESSO PEDONALE

STATO DI PROGETTO ATTRIBUZIONE DELLE PERTINENZE



LEGENDA

	PERIMETRO AREA DI PRPC		C	ACCESSORIO DELLA RESIDENZA DI A
	MAPPALÉ		D	ACCESSORIO DELLA RESIDENZA DI B
	FABBRICATI ESISTENTI		E	ACCESSORIO DELLA RESIDENZA DI B
	FABBRICATI DI PROGETTO		F	ACCESSORIO DELLA RESIDENZA DI B
	AMPLIAMENTO DI PROGETTO	ALTRE INFORMAZIONI		
	RESIDENZA			ACCESSO CARRABILE
	RESIDENZA			ACCESSO PEDONALE
				PROPRIETA' MARCO PELOS
				PROPRIETA' MARCO PELOS E CHIARA MICOLI

La relazione di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) nasce con l'approvazione del DPR n. 126 del 11.10.2022 (DPR n. 0126/2022) del quale si riporta di seguito l'art. 9 della Relazione generale.

Estratto della Relazione generale del PPR (La parte evidenziata in giallo si riferisce al nostro caso)

Art. 9

(Coordinamento del PPR con strumenti di pianificazione, di programmazione, di regolamentazione o di pianificazione di settore)

1. In attuazione dell'articolo 10 delle NTA del PPR, gli strumenti di pianificazione, di programmazione, di regolamentazione non interessanti beni paesaggistici si coordinano con il PPR e a tale fine contengono una relazione che assicuri coerenza con finalità e obiettivi del PPR e attuazione, con motivata discrezionalità, degli indirizzi e delle direttive del PPR. Le autorità proponenti sono tenute ad esaminare le interferenze con le finalità e gli obiettivi del PPR in attuazione del principio di cui al comma 4.
2. In attuazione dell'articolo 15 delle NTA del PPR, il presente articolo detta modalità applicative per il coordinamento con il PPR degli strumenti di pianificazione regionale di settore che, anche se non generano effetti conformativi sul territorio, determinano effetti sul paesaggio, sui beni paesaggistici o su ulteriori contesti paesaggistici.
3. Gli strumenti di cui al comma 2 si coordinano con il PPR e a tale fine contengono una relazione che assicuri coerenza agli obiettivi di qualità, indirizzi e direttive del PPR e conformità con le prescrizioni del PPR.
4. Le previsioni degli strumenti di cui al presente articolo non possono pregiudicare le attività di conformazione dello strumento urbanistico generale.
5. La verifica di coerenza al PPR degli strumenti e piani di cui al presente articolo è assicurata dalla consultazione dei competenti organi periferici del MiC nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica ovvero, se non assoggettati a VAS, l'autorità competente, prima dell'adozione dei medesimi, trasmette alla Regione e ai competenti organi periferici del MiC una nota informativa, corredata da relazione di coerenza, con la quale comunica la prossima adozione dello strumento. Entro trenta giorni la Regione e gli organi del Ministero possono trasmettere le proprie osservazioni che assumono carattere vincolante per i beni paesaggistici.

Le finalità e gli obiettivi del PPR si possono trovare nella Relazione generale e nelle Norme di attuazione del PPR mentre gli indirizzi e le direttive del PPR non riguardano direttamente il nostro caso che, ricordiamo interessa esclusivamente una minuscola parte dell'area urbanizzata di Torreano di Martignacco.

1.3 Gli obiettivi (Della Relazione Generale)

Il PPR-FVG, come si è visto, si articola in una parte statutaria ed in una parte strategica alle quali fanno riferimento gli obiettivi generali del Piano. Per la parte statutaria gli obiettivi generali trovano fondamento nei principi e nelle finalità così come definiti dal Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

In specifico il PPR-FVG ha individuato i seguenti obiettivi:

- a) assicurare che tutto il territorio sia adeguatamente conosciuto, salvaguardato, pianificato e gestito in ragione dei differenti valori espressi dai diversi contesti che lo costituiscono coinvolgendo i soggetti e le popolazioni interessate;
- b) conservare gli elementi costitutivi e le morfologie dei beni paesaggistici sottoposti a tutela, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi, nonché delle esigenze di ripristino dei valori paesaggistici;

c) -Omissis-

d) -Omissis-

e) individuare le linee di sviluppo urbanistico ed edilizio, in funzione della loro compatibilità con i diversi valori paesaggistici riconosciuti e tutelati.

Tali obiettivi generali sono poi meglio specificati sia negli obiettivi di qualità definiti per gli Ambiti di Paesaggio, sia nell'articolazione degli indirizzi e delle direttive previste per i singoli Beni paesaggistici di legge sia per i Beni dichiarati di notevole interesse pubblico. Gli obiettivi per la parte strategica del PPR-FVG trovano fondamento e riferimento nei documenti relativi da un lato alle politiche comunitarie e nazionali riferite ai temi del paesaggio e della sostenibilità e dall'altro dalle politiche definite a livello regionale. La struttura a cascata degli obiettivi del PPR-FVG Attraverso un percorso di condivisione e interpretazione progressiva delle esigenze pianificatorie, strategiche, di sostenibilità ambientale e dello Schema della struttura del PPR-FVG, si è giunti alla definizione degli obiettivi generali del Piano, per la parte strategica, strettamente connessi a quelli di sostenibilità ambientale. Si è operato con un processo a "cascata" che consente di visualizzare con immediatezza il collegamento fra gli obiettivi di Piano e gli obiettivi di sostenibilità ambientale e funge da punto di partenza per l'associazione a ciascun obiettivo specifico delle relative azioni che il PPR-FVG mette in essere per raggiungere gli obiettivi individuati. Gli obiettivi si articolano in sette Obiettivi generali (OG) di Piano che a loro volta si declinano in singoli Obiettivi specifici (OS).

Qui di seguito si propongono, con una breve contestualizzazione gli Obiettivi generali e i relativi Obiettivi specifici:

OG1 - Mettere il paesaggio in relazione con il contesto di vita delle comunità, con il proprio patrimonio culturale e naturale, considerandolo quale fondamento della loro identità.

Si omettono, in quanto non riguardanti il caso del nostro PAC, tutti i punti seguenti, dal OS1.1 al OS1.3.

OG2 - Proteggere, conservare e migliorare i patrimoni naturali, ambientali, storici e archeologici, gli insediamenti, e le aree rurali per uno sviluppo sostenibile di qualità della regione.

Si omettono, in quanto non riguardanti il caso del nostro PAC, tutti i punti seguenti, dal OS2.1 al OS2.5

OS2.6 - Proteggere il patrimonio architettonico, quale elemento essenziale dell'assetto del territorio. Il tema dei "patrimoni" naturali, ambientali, storici e archeologici, degli insediamenti e delle aree rurali è centrale nelle politiche a livello regionale in termini di conservazione e rigenerazione. -Omissis-

Si omettono, in quanto non riguardanti il caso del nostro PAC, tutti i punti seguenti, dal OSG3 al OS3.4

OG4 - Consumo zero del suolo.

OS4.1 -Omissis-

OS4.2 - Perseguire la strategia del "costruire sul costruito".

OS4.3 - Indirizzare la pianificazione locale verso l'obiettivo di impedire la perdita definitiva di ulteriori porzioni di terreni agricoli.

Si omettono, in quanto non riguardanti il caso del nostro PAC, tutti i punti seguenti, dal OS4.3 al OS7.1

Art. 8 (delle Norme di attuazione)

(Obiettivi del PPR e obiettivi di qualità del paesaggio)

1. -omissis-

2. Gli obiettivi della parte statutaria del PPR sono:

a) -omissis-

b) conservare gli elementi costitutivi e le morfologie dei beni paesaggistici sottoposti a tutela, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi, nonché delle esigenze di ripristino dei valori paesaggistici;

c) -omissis-

d) salvaguardare le caratteristiche paesaggistiche del territorio considerato, assicurandone, al contempo, il minor consumo di suolo;

e) individuare le linee di sviluppo urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale, in funzione della loro compatibilità con i diversi valori paesaggistici riconosciuti e tutelati.

3. Gli obiettivi della parte strategica del PPR sono:

a) -omissis-

b) individuare, conservare e migliorare i patrimoni naturali, ambientali, storici e archeologici, gli insediamenti e le aree rurali per uno sviluppo di qualità della regione;

c) -omissis-;

d) perseguire la strategia di "consumo zero" del suolo;

Si omettono, in quanto non riguardanti il caso del nostro PAC, le lettere seguenti dalla e) alla G) ed i punti Dal 4. al 5.

Indicazioni del PPR riguardo all'area di PAC

Il PPR, al riguardo dell'area di PAC situata nella frazione di Torreano di Martignacco:

Nella scheda Caratteri ecosistemici ambientali e agrorurali il terreno che circonda l'ambito edificato di Torreano è definito Agricolo intensivo, riordino.

Nella scheda Uso del suolo della Rete ecologica regionale il terreno che circonda l'ambito edificato di Torreano è definito Tessuto rurale semiestensivo, intensivo, semintensivo e altre colture.

Nella scheda Barriere infrastrutturali e potenziali della RER l'area è indicata come Aree urbanizzate /antropizzate.

Nelle schede Infrastrutture viarie e mobilità lenta, Carta della partecipazione, Carta ecotopi, Aree compromesse e degradate e Dinamiche dei morfotipi agrorurali l'area di PAC non ha indicazioni particolari.

Nella tavola di progetto del PPR P4 Statutaria Pedemontana Est Sull'area del PAC non ci sono indicazioni, così come nella tavola PS4 Strategica Pedemontana est che riporta solo l'individuazione di due ville venete e dimore storiche (Villa Italia e un altro palazzo che non si riesce ad individuare bene) ed un sito spirituale (chiesa di San Rocco).

Allegato 107 P4 Statutaria – pedemontana est



Ambiti di Paesaggio

Allegato 113 PS4 – Pedemontana est



Siti spirituali



Ville venete e dimore storiche

Conclusioni.

Visto e considerato

La localizzazione dell'area di PAC, la sua dimensione, le previsioni normative del PAC;
le indicazioni del PPR rispetto alla stessa area, nella fattispecie le più significative ed appropriate al nostro caso, riportate nel capitolo precedente

l'area di PAC non è compresa in siti SIC e ZPS
il PAC in questione non è assoggettato a VAS.

Confrontando le Indicazioni del PPR con le Norme di attuazione del PAC si può chiaramente riscontrare che i contenuti e la normativa di PAC concordano tra di loro e, quindi, si può ragionevolmente concludere che il PAC di iniziativa privata denominato "Pelos Micoli" è coerente con le finalità e gli obiettivi del PPR e attuazione, con motivata discrezionalità, degli indirizzi e delle direttive del PPR.

Palmanova, 17.11.2022

Il progettista