

Comune di Casarsa della Delizia
ZONE A DI CASARSA CAPOLUOGO
PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE

Allegato **A**

≡ **ARCHIUR Srl** UDINE



- A) RELAZIONE.
- B) MODIFICHE.
- C) OSSERVANZA DI PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.

INDICE

A)	RELAZIONE	3
	A 1) PREMESSA	3
	A 2) INQUADRAMENTO DELL'AREA	4
	A 3) OBIETTIVI, STRATEGIE E CONTENUTI DEL PIANO VIGENTE	5
	A 4) VARIANTE	7
	A 4.1) Obiettivi, criteri e contenuti	7
	A 4.2) Soggetti, modi, fasi, tempi e priorità di attuazione	10
	A 4.3) Previsione di massima delle spese	11
	A 4.4) Aree ed edifici da espropriare	12
	A 4.5) Elenco degli elaborati	13
B)	MODIFICHE	14
	B 1) ZONIZZAZIONE	14
	B 2) TAVOLE ALTRE	15
	B 3) NORME DI ATTUAZIONE	16
C)	OSSERVANZA DI PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	17

A) RELAZIONE.**A 1) PREMESSA.**

Il Comune di Casarsa della Delizia è dotato di piano regolatore particolareggiato comunale (di seguito: piano attuativo) delle zone A, di iniziativa pubblica, con valore di piano di recupero.

Il piano attuativo è entrato in vigore l'11 3 2010.

La variante 1 ha per oggetto modifiche puntuali della zonizzazione e modifiche e integrazioni delle norme di attuazione.

La variante 1 vale solo per le parti da essa dichiaratamente modificate.

A 2) INQUADRAMENTO DELL'AREA.

L'area oggetto del piano attuativo delle zone A è il nucleo centrale di Casarsa capoluogo.

Casarsa sorge storicamente su un trivio stradale a Y (piazza Cavour, presso cui sorgeva la prima chiesa) e altri trivî, anche contrapposti, con le vie principali convergenti dal territorio e vie secondarie diramate da queste.

L'edificazione è storicamente a cortina lungo le strade, con abitazione verso strada e corte interna, accessibile mediante androne.

Nelle corti interne vi sono ulteriori edifici, generalmente rustici, ma anche abitazioni.

Frequenti nelle corti interne sono anche servizi ed accessori.

Il cuore dell'insediamento era storicamente costituito dalle attuali piazza Cavour e vie Menotti, Valvasone e Risorgimento.

Il baricentro dell'insediamento si è spostato nel tempo verso sud, anche in ragione: prima della diversa collocazione della chiesa, e poi dello sviluppo commerciale e direzionale di piazza Italia e via XXIV Maggio, e successiva realizzazione di parcheggi pubblici, a ovest di piazza Italia, nella piazza Italia, nella via XXIV Maggio e dietro la chiesa.

Lo sviluppo verso sud è anche una conseguenza del passaggio qui della strada statale 13 (Pontebbana), opera risalente a metà '900.

Particolarmente lungo questa strada sono sorti complessi produttivi e commerciali: primo tra tutti per dimensione e importanza la Cantina.

Gli spazi retrostanti alle unità insediative disposte lungo le vie centrali dell'insediamento, un tempo orti e *braide*, sono venuti man mano a essere occupati da nuovi insediamenti, a carattere puntiforme, serviti da strade nuove generalmente unite alle strade diramate dalle principali.

È di interesse la circostanza che a est del nucleo insediativo corre una roggia, di nome Mussa, compresa per rilevanza nell'elenco previsto da un regio decreto dell'anno 1933, e generante per questo un vincolo paesaggistico.

A ovest corre la roggia dei Molini, ugualmente compresa nell'elenco previsto dal regio decreto, e ugualmente generante un vincolo paesaggistico.

Gli elementi di maggiore interesse in quanto costituenti i motivi di distinzione e identità di questa parte di insediamento rispetto al più ampio contesto sono il tessuto urbanistico, caratteristico per l'andamento curvilineo delle strade, l'edificazione a cortina lungo queste, le corti interne e una presenza significativa di edifici di interesse storico-artistico o storico-documentale.

A 3) OBIETTIVI, STRATEGIE E CONTENUTI DEL PIANO VIGENTE.

Gli obiettivi principali del piano attuativo vigente sono:

- a)** salvaguardia e valorizzazione dell'impianto urbanistico, fissando gli elementi caratteristici e prevedendone conservazione e sviluppo;
- b)** salvaguardia di singoli edifici e complessi di interesse storico-artistico o storico-documentale;
- c)** miglioramento della accessibilità, attrattività e fruibilità dell'ambiente urbano;
- d)** promozione di interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
- e)** fissazione di tipologie costruttive omogenee ed armonizzate.

Strategia generale del piano attuativo è la conservazione e sviluppo controllato della struttura urbanistica e della morfologia edilizia.

Le strategie specifiche principali sono:

- a)** fissazione di limiti di intervento congrui con l'insediamento tipico storico e le caratteristiche degli edifici;
- b)** incentivazione di interventi per recupero e adeguamento del patrimonio edilizio esistente, mediante previsioni di intervento soddisfacenti esigenze diffuse, e riguardanti preminentemente adeguamenti e ampliamenti;
- c)** ammissione di nuove costruzioni nei limiti in cui siano coerenti con la qualità dell'assetto urbano, salvaguardando le caratteristiche ambientali;
- d)** adeguamento e integrazione delle previsioni per spazi e opere per servizi ed attrezzature collettive;
- e)** fissazione di criteri e modi di intervento per il miglioramento qualitativo degli spazi aperti, specie pavimentazioni pubbliche;
- f)** conservazione e riproposizione di caratteristiche costruttive tipiche storiche;
- g)** rimozione con ricostruzione eventuale appropriata di elementi detrattori del paesaggio urbano.

Operativamente il piano attuativo conferma l'assetto viario e di spazi pubblici, con miglioramenti puntuali, e vincolando il sedime e le caratteristiche degli interventi privati secondo logica di conferma di esistente storico e suo sviluppo analogico.

A ciò il piano attuativo provvede principalmente mediante linee di filo fisso e sagoma limite, indicanti rispettivamente linee obbligatorie e linee di massimo ingombro, distribuite congrue con il tessuto insediativo-storico.

Fondamentalmente il piano attuativo articola il territorio in sottozone, da A1 ad A7, da zona di restauro a zona libera inedificabile, applicando così su ogni area una diversa previsione di intervento, congrua con i principi conservativi e di sviluppo.

Il piano attuativo contiene anche previsioni per servizi ed attrezzature collettive.

In particolare il piano attuativo comprende gli immobili di chiesa e opere parrocchiali, centri culturali e diritti democratici e vita associativa.

Infine il piano attuativo prevede sistemazione delle sedi viarie, anche con allargamenti, e aree di parcheggio, esistente o previsto.

Viabilità e parcheggi possono migliorare l'attrattività e promuovere attività di servizio, valorizzanti il nucleo.

In particolare il piano attuativo prevede tra l'altro l'allargamento di vicolo dell'Asilo, una diramazione da via Valvasone verso est, e costituzione qui di un nuovo parcheggio, per dare maggiore accessibilità all'opera da cui trae il nome la stradina, posta in fondo alla stradina stessa.

Ulteriori previsioni sono, tra le altre, sistemazione di spazi pubblici mediante pavimentazioni ed altri elementi di servizio e arredo particolarmente nobilitanti per le parti pedonali.

Per gli aspetti particolari della disciplina urbanistica il piano attuativo prevede in generale destinazioni d'uso, interventi diversi, indici, indicazioni e criteri particolari finalizzati al duplice obiettivo di salvaguardarne l'insediamento e promuovere interventi di recupero.

Particolarmente utili sono le previsioni per le caratteristiche di edifici, derivate dal contesto costruito e volte alla armonizzazione delle opere future.

Rilevanti sono anche le previsioni preordinate alla sistemazione generale delle pertinenze e sistemazione di spazi aperti.

Linea di fondo del piano è comunque di favorire concretamente l'intervento di privati per recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante una disciplina incentivante, articolata e coerente con i principi di conservazione e di sviluppo.

La realizzazione di opere di viabilità, reti tecnologiche e verde pubbliche è prevista subordinata alla formazione di un programma unitario per ognuno dei settori, o per l'insieme di essi, esteso all'intera area di piano attuativo .

Le quantità di superficie per zone diverse sono indicate in una tabella (allegato A, parte B, tabella 1).

Nel piano attuativo vi sono beni soggetti al vincolo culturale di cui al decreto legislativo 42/2004, parte seconda, consistenti in Chiesa di Santa Croce, Palazzo Burovich, Casa Colussi, monumento alla vittoria e ai caduti della Prima guerra mondiale, stemmi e altro.

Nel piano attuativo vi sono anche parti di territorio soggette al vincolo paesaggistico di cui al decreto legislativo 42/2004, parte terza, consistenti nella roggia Mussa e nella fascia di 150 metri da questa e dalla roggia dei Molini.

Non sono comprese tra i beni soggetti a vincolo paesaggistico le aree che al 6 settembre 1985 erano delimitate nello strumento urbanistico come zone A e B.

A 4) VARIANTE.

A 4.1) OBIETTIVI, CRITERI E CONTENUTI.

La variante ha per obiettivo di:

- a)** adeguare il piano attuativo ad alcune modifiche intervenute del piano regolatore generale;
- b)** modificare alcune indicazioni per l'edificazione su un'area presso cui è previsto un adeguamento della viabilità e realizzazione di parcheggi;
- c)** permettere una sopraelevazione limitata di due edifici esistenti contigui classificati zona A2;
- d)** compiere ulteriori limitati miglioramenti.

I criteri sono di:

- a)** recepire le modifiche di piano regolatore generale comunale secondo le strategie già presenti nel piano attuativo in ordine all'incentivazione di interventi per l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, anche mediante ampliamento, e alla rimozione con ricostruzione eventuale appropriata di elementi detrattori del paesaggio urbano;
- b)** adeguare le previsioni in ordine alla distribuzione dell'edificato secondo le suscettività ed esigenze manifestate con riferimento allo stato delle proprietà;
- c)** prevedere una sopraelevazione limitata per due edifici classificati zona A2.
 Gli edifici sono in via Menotti, lato nord.
 La destinazione d'uso attuale di questi edifici è commerciale - residenziale.
 I piani sono tre.
 Lo stato di conservazione è cattivo in genere, e buono per il piano terra dell'edificio a est, in cui è attivo un esercizio pubblico.
 La sopraelevazione è una previsione che può assecondare un'esigenza di rendere il terzo piano adeguato ad esigenze di uso varie, residenziali o terziarie, e con ciò promuovere il recupero generale.
 A ben vedere l'edificio, pur avendo un impianto storico-documentale, non ha caratteristiche di facciata tali che una limitata sopraelevazione ne snaturi l'essenza o caratteristiche speciali.

In particolare la variante:

- a)** recepisce una previsione del piano regolatore generale comunale nuova per un'area di via Valvasone, lato ovest, parte interna, ampliando lievemente la zona A fino a ricomprendervi un'area che è già pertinenza di edifici esistenti, ed essa stessa reca un piccolo edificio accessorio (mod. 1).
 Qui la variante estende la c.d. sagoma limite, che definisce l'ingombro massimo delle opere, per permettere l'ampliamento di un edificio esistente, e prevede mediante zona A4 la demolizione e ricostruzione eventuale dell'edificio accessorio all'interno della sagoma limite;
- b)** modifica l'andamento della c.d. sagoma limite, che definisce l'ingombro massimo delle opere, in un'area di vicolo dell'Asilo, lato nord (mod. 2).

La modifica consiste sostanzialmente in una rotazione verso sud di una sagoma limite già prevista, con un lieve allungamento, per far ricadere su un'unica proprietà una previsione rivelatasi difficilmente praticabile se a cavallo di due proprietà diverse.

Con ciò la linea di edificazione diventa parallela alla linea di vicolo dell'Asilo e del parcheggio qui previsto.

Nello stesso tempo la variante estende la sagoma limite già prevista nell'area della proprietà contigua, sul lato nord, in modo tale che il potenziale costruttivo di questa venuto meno a sud sia recuperato a nord (mod. 3).

Con l'occasione la variante pone a carico della proprietà fronteggiante vicolo dell'Asilo in cui la sagoma limite è stata ruotata l'onere di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di viabilità e parcheggio collettivo previste dal piano attuativo al suo interno (norme di attuazione, art. 13, comma 7);

- c)** distingue la sagoma limite e inserisce un numero (9) corrispondente all'altezza in metri dei due edifici di cui è prevista la sopraelevazione (mod. 4).

A questa modifica consegue una integrazione delle norme di attuazione per gli indici di altezza in zona A2 (art. 6, comma 1, lettera a, punti 1 e 2).

Con l'occasione la variante integra la legenda di zonizzazione inserendovi simbologia e voce di altezza (massima) in metri;

- d)** modifica le norme permettenti la ristrutturazione mediante demolizione, per individuare casi mediante riferimenti certi della tavole di analisi (piano attuativo, norme di attuazione: art. 4, comma 3, lettera b);
- e)** obbliga nella ricostruzione ad assicurare prestazioni dell'edificio superiori ai minimi già previsti dalla legge (piano attuativo, norme di attuazione: art. 4, comma 3, lettera b), punto 4);
- f)** recepisce modifiche del piano regolatore generale comunale vigente compiute mediante la variante 28 (piano regolatore generale comunale: art. 11, comma 3, e punto 7, lettera e) (piano attuativo, norme di attuazione: art. 5, comma 1, lettere h e i) (piano attuativo, norme di attuazione: art. 8, comma 1, lettera h, punto 1).

Le norme nuove sono comunque compatibili con la variante di piano regolatore generale comunale 34 come prevista adottata;

- g)** precisa il caso di applicazione di un indice di fabbricabilità fondiaria (art. 6, comma 1, lettera e);
- h)** adegua le norme per infissi (art. 8, comma 1, lettera d);
- i)** integra le norme per pannelli solari (art. 8, comma 1, lettera h), punto 1);
- l)** inserisce un'eccezione all'obbligo di adeguamento per edifici difformi dai criteri particolari di intervento nel caso di manutenzione straordinaria parziale se un adeguamento parziale può causare disomogeneità stilistica (art. 8, comma 4);
- m)** disciplina le opere di viabilità, reti e impianti tecnologici e verde pubbliche in assenza del programma unitario previsto in casi determinati (art. 10, comma 1);

- n)** prevede una specie di clausola di cedevolezza mediante possibilità di revoca di parti del piano attuativo nel caso di intervenienza di norme sovraordinate trattanti oggetti del piano attuativo in modo diverso dal piano attuativo (art. 14, comma 7);
- o)** adegua la sigla della Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggio, patrimonio storico artistico etnoantropologico (Bappsae), divenuta Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici (Bap) (sigle e articoli 4, 8, 14);
- p)** riporta in carattere tondo le parole delle norme di attuazione esistenti di carattere corsivo non proprie della variante 1, se non i nomi latini delle piante (articoli vari);
- q)** riporta in grassetto i numeri e le lettere delle norme di attuazione (articoli vari);
- r)** manda a capo tutti i periodi esistenti dopo un punto;
- s)** integra l'allegato 1 per esplicitare che la demolizione e ricostruzione ivi prevista è quella tipica di ristrutturazione (allegato 1).

A 4.2) SOGGETTI, MODI, FASI, TEMPI E PRIORITÀ DI ATTUAZIONE.

La variante non modifica soggetti, modi, fasi, tempi e priorità di attuazione del piano attuativo, se non per inserire l'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di allargamento e realizzazione del parcheggio collettivo di vicolo dell'Asilo a carico dell'attuatore.

A 4.3) PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE.

La diminuzione complessiva di spesa per effetto della previsione di opere di vicolo dell'Asilo a carico di privati può ritenersi compensata dalla possibile variazione di prezzi nel tempo trascorso dall'approvazione del piano attuativo per il complesso delle opere altre.

A 4.4) AREE ED EDIFICI DA ESPROPRIARE.

La variante non modifica le aree ed edifici da espropriare per l'attuazione del piano attuativo.

A 4.5) ELENCO DEGLI ELABORATI.

Allegato **A**:

- A) RELAZIONE.**
- B) MODIFICHE.**
- C) OSSERVANZA DI PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.**

Allegato **B**:

NORME DI ATTUAZIONE.

Tavole di stato di fatto:

- 1) FOTO DALL'ALTO.**
- 3) PLANIMETRIA STORICA OTTOCENTESCA.**
- 4) DESTINAZIONI D'USO.**
- 5) VALORE STORICO, ARTISTICO ED AMBIENTALE DI EDIFICI.**
- 6) ALTEZZE.**
- 7) STATO DI CONSERVAZIONE.**
- 8) PAVIMENTAZIONI STRADALI.**
- 9) VEDUTE SIGNIFICATIVE.**

Tavole di previsione:

- 10) ZONIZZAZIONE.**
- 11) URBANIZZAZIONI.**

B) MODIFICHE.**B 1) ZONIZZAZIONE.**

Nella tavola **10 (zonizzazione)** le aree perimetrate mediante linea continua rossa e numerate sono così modificate:

- 1)** ampliamento del **Perimetro di Prp**;
inserimento di **Zona A3, di ristrutturazione**, nel sedime libero;
inserimento di **Zona A4, di demolizione e ricostruzione**, nel sedime di accessorio;
ridefinizione della **Sagoma limite**;
- 2)** ridefinizione della **Sagoma limite**;
- 3)** ridefinizione della **Sagoma limite**;
- 4)** ridefinizione della **Sagoma limite** e inserimento di numero «9» in nero.

Nella **legenda** è inserita la simbologia e la voce **Altezza (massima)** in metri.

B 2) TAVOLE ALTRE.

Nelle tavole **1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9** e **11** nell'area perimetrata mediante linea continua rossa:

- a)** è ampliato il **Perimetro di Prp**;
- b)** sono inserite indicazioni di stato di fatto.

B 3) NORME DI ATTUAZIONE.

Le **norme di attuazione** (allegato **B**) sono modificate come previsto nel testo.
Le parole barrate sono soppresse.
Le parole sottolineate sono inserite.

C) OSSERVANZA DI PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.

La variante osserva il piano regolatore generale comunale, essendo che:

- a) nella **zonizzazione**:
- 1) la modifica di cui al numero **1** è adeguamento del piano attuativo a una modifica del piano regolatore generale comunale compiuta mediante la variante 28;
 - 2) le modifiche di cui ai numeri **2, 3 e 4** sono normali contenuti di un piano attuativo non incidenti sul piano regolatore generale comunale;
- b) nelle **norme di attuazione**, rispetto alle lettere di cui al paragrafo **A 4.1)**, capoverso terzo:
- 1) le modifiche di cui alle lettere **d), e), g), i), m), n) e s)** sono normali contenuti di un piano attuativo non incidenti sul piano regolatore generale comunale;
 - 2) le modifiche di cui alla lettera **f)** sono adeguamento a modifiche del piano regolatore generale comunale compiute mediante la variante 28;
 - 3) le modifiche di cui alle lettere **o), p), q) e r)** sono mere modifiche formali.

Le modifiche di cui alle lettere **h) e l)**, riguardanti gli infissi e adeguamento a criteri particolari, non osservano esattamente il piano regolatore generale comunale vigente, bensì la sua variante 34 come prevista adottata.

Ne consegue che la sua variante di piano attuativo può essere approvata solo dopo l'approvazione della variante 34 del piano regolatore generale comunale (v. Consiglio di Stato, s. IV, d. 16 9 1986, n. 605; v. Turco Liveri, Problemi urbanistici ..., 1998, p. 305).