

Comune di Fagagna

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

≡ **ARCHIUR Srl** UDINE



(EX MACELLO)

ELABORATO MODIFICATO

- A) RELAZIONE.
- B) MODIFICHE.
- C) INQUADRAMENTO TERRITORIALE.
- D) INQUADRAMENTO AREALE.
- E) FOTOGRAFIA AEREA ZENITALE.
- F) FOTOGRAFIE DA TERRA.
- G) CENTRO ABITATO.
- H) ZONIZZAZIONE TAVOLA P3.
- I) AREE EDIFICATE E URBANIZZATE.
- L) PIANO STRUTTURA.

INDICE

A) RELAZIONE.

A 1)	PREMESSA	3
A 2)	IL TERRITORIO	4
A 3)	IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	6
A 4)	LA VARIANTE	8
A 4.1)	L'AREA	8
A 4.2)	LE PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE	10
A 4.3)	LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	11
A 4.4)	COERENZA CON DIRETTIVE	13
A 5)	ELENCO DI ELABORATI	14

B) MODIFICHE.

B 1)	PIANO STRUTTURA E LIMITI DI FLESSIBILITÀ	15
B 2)	ZONIZZAZIONE	16
B 3)	RELAZIONE DEL PIANO STRUTTURA E LIMITI DI FLESSIBILITÀ	17
B 4)	NORME DI ATTUAZIONE	18

C)	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	20
----	----------------------------------	----

D)	INQUADRAMENTO AREALE	21
----	----------------------------	----

E)	FOTOGRAFIA AEREA ZENITALE	22
----	---------------------------------	----

F)	FOTOGRAFIE DA TERRA	23
----	---------------------------	----

G)	CENTRO ABITATO	24
----	----------------------	----

H)	ZONIZZAZIONE TAVOLA P3	25
----	------------------------------	----

I)	AREE EDIFICATE E URBANIZZATE	26
----	------------------------------------	----

L)	PIANO STRUTTURA	27
----	-----------------------	----

L 1)	VIGENTE	28
L 1.1)	LEGENDA	29
L 1.2)	GRAFICO	30
L 2)	VARIANTE	31
L 2.1)	LEGENDA	32
L 2.2)	GRAFICO	32

A) RELAZIONE.

A 1) PREMESSA.

Il comune di Fagagna è dotato di piano regolatore generale comunale adeguato alla legge regionale **52/1991** (seconda legge urbanistica regionale) e al decreto regionale **126/1995** (revisione degli standards urbanistici regionali).

La versione di base del piano regolatore generale comunale **attuale** è quella di variante **13**, approvata nell'anno **2000**.

Successivamente il piano è stato modificato con **varianti parziali**.

La variante qui presentata ha per oggetto la fissazione di una nuova classificazione e una nuova disciplina per un'**area** a **Fagagna** capoluogo.

La variante esplica **effetti** solo per le parti da essa dichiaratamente modificate. Per il resto valgono il piano vigente e varianti altre eventualmente adottate.

A 2) IL TERRITORIO.

Il comune di Fagagna è a **nord-ovest** di **Udine**.

Il territorio è parzialmente **collinare**, specie nella parte centrale, ove spiccano il colle del Castello e il colle della chiesetta della Madonna Assunta.

I rilievi di Fagagna costituiscono parte dell'area centrale del più vasto arco della **terza cerchia morenica**.

Gli insediamenti **abitativi**, Fagagna capoluogo e i centri di Madrisio, Battaglia, San Giovanni in Colle, Ciconicco e Villalta, sono disposti in **sequenza** da nord-ovest a sud-est, sulla sommità dei rilievi.

A nord e a sud della linea degli insediamenti il territorio è generalmente **pianeggiante**, con qualche rilievo isolato, e anche con paludi nella parte nord, tra la seconda e la terza cerchia morenica.

L'orografia e le componenti vegetali di Fagagna integrate con l'insediamento storico generano unitariamente una grande **valenza paesaggistica**.

Il profilo orografico, tipico dei colli morenici, è **dolce** e segnato da limitate emergenze, anticamente i **borghi**, in cui spiccavano e spiccano tuttora castelli e campanili.

Il territorio è attraversato al centro, a sud degli insediamenti, in senso est-ovest, dalla strada **regionale 464** (di Spilimbergo).

Presso questo asse viario, all'altezza di Fagagna capoluogo, a sud di questo, si è venuta costituendo nel secondo novecento una zona **produttiva** relativamente ampia.

A nord ovest, verso San Daniele, distante da Fagagna capoluogo circa 1 chilometro, vi è un **impianto** per il gioco del **golf**, il primo realizzato in Friuli.

Ancora a nord ovest, ma contiguo a Fagagna capoluogo, vi è un **parco urbano**, detto del **Cjastenâr**.

Il sistema **idrico naturale** è costituito da alcuni rii, tra cui spiccano il rio **Lini**, la roggia **Madrisana**, il rio **Tampognacco**, e da un sistema di paludi, i **Quadri di Fagagna**, nella parte pianeggiante nord.

Opera **umana** è invece il canale **Ledra** principale, che attraversa il territorio in senso est-ovest nella parte sud.

Il territorio resta costituito in buona parte da **boschi** e **prati a nord**, e da **colture** agrarie a **sud**.

Una fitta rete di strade **provinciali** attraversa il comune in varie direzioni, mettendo in comunicazione gli insediamenti tra di loro e con il più ampio contesto territoriale.

Tra queste spiccano:

- a) la strada **provinciale 5** (Sandanielese), diramata da Fagagna capoluogo e diretta verso ovest, a San Daniele e oltre;
- b) la strada **provinciale 10** (del Medio Friuli), passante per Fagagna, mettente in comunicazione Maiano (a nord) con Mortegliano (a sud);
- c) la strada **provinciale 51** (dei Colli), diramata da Fagagna capoluogo e diretta verso est, a Tavagnacco e oltre.

La strada **provinciale 5** (Sandanielese) ha:

- a) un traffico **giornaliero medio** di veicoli **leggeri** compreso tra **5.700** e **7.600** e veicoli **pesanti** minore di **1.500**;
- b) un traffico nell'**ora di punta** di veicoli **leggeri** compreso tra **345** e **1.047** e veicoli **pesanti** da minore di **100** a **106**.

La densità chilometrica dell'**incidentalità** stradale (numero degli incidenti all'anno al chilometro), in una scala crescente da **0 - 1** a **5 - 7,3**, nel tratto in esame è di **0 - 1**.

A 3) IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE.

Il piano regolatore generale comunale è adeguato alla legge regionale **52/1991** (seconda legge urbanistica regionale) e al decreto regionale **126/1995** (revisione degli standards urbanistici regionali).

Gli elementi **principali** del piano sono:

- a) classificazione con zona **A** dei nuclei storici di Fagagna capoluogo e frazioni.
La zona A è distinta in sottozone **A2, A3, A4 e A4.1**;
- b) classificazione con **E0** e **E00** delle aree agricole di pertinenza dei borghi, di raccordo tra aree agricole forestali e aree edificate;
- c) classificazione con zona **B** delle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate.
La zona B è distinta nelle sottozone **B1, B2 e B3**;
- d) individuazione di alcune zone **C**, residenziali di espansione;
- e) individuazione di una zona **D2** industriale di interesse comunale presso Fagagna capoluogo e di un nucleo **D2** artigianale presso Madrisio;
- f) riconoscimento con zona **D3** industriale e artigianale di insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti.
Agli insediamenti singoli è associato un numero, cui corrisponde nelle norme di attuazione un limite specifico di superficie coperta;
- g) classificazione preminentemente con zona **E** agricola e forestale del territorio extraurbano.
La zona E è distinta in 9 sottozone;
- h) classificazione con zona **G**, per insediamenti turistici collinari, di una parte di territorio parzialmente edificata rada presso l'impianto per il golf;
- i) riconoscimento con zona **H3**, insediamenti singoli esistenti con destinazioni terziarie, di insediamenti commerciali, preminentemente presso la strada regionale 464 (di Spilimbergo);
- l) individuazione con zona **Q** di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;
- m) individuazione di **aree soggette a tutele o rispetti varî**, compreso il vincolo geosismico.
Tra queste spicca il sito di importanza comunitaria (SIC) dei Quadri di Fagagna.

Il piano è dotato, tra l'altro, oltre che di **zonizzazione**:

- a) **norme di attuazione**;
- b) **piano strutturale**;
- c) relazione del piano struttura e **limiti di flessibilità**;
- d) carta delle **aree edificate e urbanizzate**.

Il piano aveva nella versione originaria (variante **13**) una **flessibilità residenziale** di **117.700** metri cubi.

Varianti successive, in particolare la **18**, la **19**, la **20**, la **35**, e la **41**, considerando le zone **B** e **C**, hanno ridotto questo potenziale di circa il **20%** in termini di **superficie** di riferimento, e, può ritenersi con sufficiente

approssimazione, il **30%** in **volume**, lasciando così disponibili più di **80.000** metri cubi.

A 4) LA VARIANTE.

A 4.1) L'AREA.

La variante ha per oggetto una nuova classificazione e una nuova disciplina per un'area posta a **Fagagna capoluogo**, nella parte ovest, laterale alla strada provinciale 5 (Sandanielese), a nord di questa (v. parti **C**, **D** e **E**).

La forma è **sub-quadrata**.

La superficie è di circa m² **6.000**.

L'orografia è pianeggiante, su **due livelli**: uno a ovest, più alto, e uno a est, più basso.

A ovest esistono **più edifici**: un capannone ex macello, un capannone ex magazzino - deposito, una ex stalla con fienile (v. parte **F**).

A est esiste un'abitazione.

Le opere risalgono generalmente agli anni '60.

I capannoni e la ex stalla sono **non** occupati o sottoccupati.

L'abitazione è occupata.

La superficie coperta complessiva è di circa m² **1.250**.

Il volume complessivo è di circa m³ **6.800**.

Gli **spazi liberi** sono sistemati a corte calpestabile quelli presso i capannoni e l'ex stalla, a ovest, e a giardino e orto quelli presso l'abitazione, a est.

Lo stato di **conservazione** dei capannoni e ex stalla è **mediocre**.

La **tipologia** è **inespressiva**, tipica del secondo dopoguerra.

L'area ha **tre accessi**, da sud, dalla strada provinciale 5 (Sandanielese): uno per i capannoni e ex stalla, uno per l'abitazione e uno per una stretta fascia di terreno a ovest esterna alla recintazione.

Il contesto territoriale è di **periferia** di insediamento:

a) a nord: campi coltivati, e poco più oltre il **parco urbano** del Cjastenâr;

b) a est: edifici radi, e più oltre il grosso di **Fagagna capoluogo**;

c) a sud: case rade;

d) a ovest: un campo di proprietà comunale, e poi, oltre la strada salente verso Maiano, un insediamento **industriale**;

Al confine nord l'area è ribassata di alcuni metri rispetto al fondo soprastante.

Lungo la strada **provinciale 5** (Sandanielese) sono **presenti** le linee di **fognatura** e di **acquedotto** e altri servizi.

L'area **non** è soggetta a **vincoli**, eccetto un parziale rispetto stradale.

L'area è compresa nel perimetro di **centro abitato** come delimitato ai sensi del codice della strada, art. **4** (v. parte **G**).

La circostanza rileva non solo o non tanto perché conluma l'area di variante come **territorio urbano**, quanto o soprattutto perché, avendosi un **limite di velocità** sulla strada, l'**accessibilità** è più **sicura**.

A 4.2) LE PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE.

La **zonizzazione** del piano regolatore generale comunale vigente classifica l'area zona **D3** - Insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti.

Una stretta fascia frontale alla strada, dello spessore di circa **5** metri, è classificata zona **E4** - Zona collinare, cui è sovrapposta un'indicazione di zona **R1** - Fascia di rispetto stradale.

Alla zona **D3** è associato un numero (**8**), cui corrisponde nelle norme di attuazione un'indicazione di **superficie coperta** massima del **30%**.

Le destinazioni d'uso previste dalle norme di zona **D3** sono **artigianali** e **industriali** e altre **connesse**.

L'attuazione è prevista mediante intervento **diretto**.

L'altezza è prevista massima di **10** metri.

L'**intorno** immediato è classificato generalmente zona agricola e forestale **E4** - Zona collinare.

Una fascia lungo le strade provinciali **5** (Sandanielese) e **10** (del Medio Friuli) è interessata anche da previsione di zona **E4** - Zona collinare, cui è sovrapposta zona **R1** - Fascia di rispetto stradale.

Poco più a **nord**, alla distanza di circa metri **170**, il piano regolatore generale comunale vigente individua come zona per **attrezzature** e **servizi** il **parco** del c.d. **Cjastenâr**.

Poco più a **est**, alla stessa distanza di circa metri **170**, vi è zona **B**.

A **sud**, immediatamente oltre la strada **provinciale 5** (Sandanielese), per una piccola parte fronteggiante l'area di variante vi è zona **B**, e più a **est** di questa zona **C**, anche parzialmente attuata (v. parte **H**. Per legenda v. allegato **M**).

A **ovest** l'insediamento industriale esistente, oltre la strada provinciale **10** (del Medio Friuli) alla distanza di circa **85 - 110** metri, è classificato zona **D3** - Insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti.

Il **piano struttura** riconosce l'area come zona agricola della pianura alluvionale.

A **sud-ovest** il piano struttura prevede una **strada** di collegamento diretta tra la diramazione verso nord della strada **provinciale 10** (del Medio Friuli) e la strada **regionale 464** (di Spilimbergo) passante a sud.

Nella carta delle aree edificate e urbanizzate l'area è indicata **edificata**, e **compresa** nel **perimetro** della **aree urbanizzate** (v. parte **I**).

A 4.3) LE PREVISIONI DELLA VARIANTE.

Uno dei temi rilevanti della pianificazione urbanistica attuale è il **recupero e riuso** delle aree dismesse, specie le produttive.

Il caso è esattamente questo.

La funzione originaria, di **macello**, con gli usi collegati, è **venuta meno** dagli anni '90.

Ciò che resta sono degli **edifici** che, pur mantenuti in uno stato di conservazione sufficiente, sono **vuoti** o **sottoutilizzati**.

Nell'insieme può considerarsi che:

- a) la **tipologia** degli edifici è **inespressiva** e tendenzialmente impattante;
- b) le opere produttive sono **inutilizzate** o **sottoutilizzate**;
- c) gli edifici produttivi se **riattivati** possono comportare **traffico pesante**, e difficilmente recuperano un livello di **armonia** con il paesaggio.

Per questi motivi la variante si pone un obiettivo di **riqualificazione** dell'area mediante un'opera di **riassetto e riuso**.

Questo obiettivo può raggiungersi inserendo la possibilità di **funzioni diverse** da quelle attuali dismesse: primariamente **residenziali**, ma anche altre **connesse e compatibili**, come direzionali, piccolo commercio, servizi.

Il riuso dell'area per le funzioni indicate comporterebbe la **rimozione** dei capannoni o comunque delle **trasformazioni** tali da **migliorare** sostanzialmente lo stato rispetto al contesto territoriale.

In questo caso la previsione è tanto più ragionevole quanto più si considera che l'area è parte dell'insediamento di Fagagna capoluogo: l'area è **compresa** nel **perimetro** di **centro abitato** (v. parte **G**), ed è **edificata** e **urbanizzata** (v. parte **I**).

L'**urbanizzazione**, come indicato nella specifica carta di piano regolatore generale comunale, è **continua** fino al grosso di **Fagagna capoluogo**.

Ovvia **previsione** complementare a quella per l'area di cui trattasi sarebbe la **riclassificazione** con zona fabbricabile anche dello **spazio esistente** tra questa e la zona già prevista fabbricabile dal piano regolatore generale comunale vigente, distante circa metri **170**.

Tuttavia, esulando quest'ultima previsione dall'obiettivo immediato di questa variante, la zona può essere **prevista fabbricabile** solo nel **piano struttura**, e **tradotta** nella parte **operativa** (zonizzazione) **se** e quando il Comune lo riterrà **utile**, e **se** ricorreranno le condizioni geologiche.

In relazione all'**obiettivo alto** di questa variante, l'opera di riassetto e riuso si ritiene dovrebbe essere non solo ammessa, ma anche **incentivata**.

Per questo motivo si ritiene opportuno che per le nuove funzioni sia possibile il recupero dell'intera misura del **volume esistente**.

Un possibile problema di carico urbanistico e di incidenza sul traffico può essere risolto limitandosi il **numero** delle **unità immobiliari** mediante un rapporto tra queste e la superficie fondiaria, e fissandosi per il commercio una superficie di **vendita massima**, sia di esercizi **singoli** che di **insieme**.

Ulteriori misure sono opportune per promuovere comunque la **qualità** dell'insediamento.

Tra queste, con finalità di contenere l'impatto visivo, vi può essere anche una sia pur limitata riduzione dell'**altezza**.

Nella **zonizzazione** la variante riclassifica l'area zona **O - Mista**.

Le **norme di attuazione** vengono integrate con un nuovo articolo.

Nel **piano struttura** la variante inserisce una nuova indicazione, di **aree di recupero e riuso** per l'area in oggetto, e **di zona parzialmente edificata (zona B)** per l'area compresa tra questa e la zona già fabbricabile di Fagagna capoluogo.

La relazione del **piano struttura e limiti di flessibilità** vengono integrati con un nuovo capitolo.

Il volume esistente è di m³ **6.800**.

Il **potenziale residenziale**, fissato massimo dell'**80%** del volume esistente (v. Nda, art. **36 bis, C**, periodo **2°**) è di m³ **5.440**.

Il dato è largamente inferiore agli **80.000** e più metri cubi residui di **flessibilità** come indicati al paragrafo **A 3**).

I metri cubi **5.440** sono prevedibili a maggiore ragione con una **variante ordinaria**, quale è questa.

Questa può anche essere la prima misura di una azione più ampia del Comune volta a **promuovere** la **riconversione** e **riuso** di tutte le **aree dismesse** o **incompatibili** con la residenza esistenti nel contesto urbano.

A 4.4) COERENZA CON DIRETTIVE.

La variante è coerente con direttive approvate dal consiglio comunale con la deliberazione n. 68 d. 20 12 2012 per una revisione dell'attuale strumento urbanistico.

Nelle direttive vi è infatti un capitolo dedicato specificatamente alle attività industriali e artigianali, in cui è previsto, tra l'altro, ... *il riesame delle destinazioni urbanistiche indicate negli attuali strumenti di pianificazione relativamente ad ambiti in disuso e ridefinizione della loro vocazione* (capitolo 9, capoverso 1°, inciso 3°).

A 5) ELENCO DI ELABORATI.

La variante è costituita dagli elaborati seguenti:

a) fascicolo:

- A) RELAZIONE.
- B) MODIFICHE.
- C) INQUADRAMENTO TERRITORIALE.
- D) INQUADRAMENTO AREALE.
- E) FOTOGRAFIA AEREA ZENITALE.
- F) FOTOGRAFIE DA TERRA.
- G) CENTRO ABITATO.
- H) ZONIZZAZIONE TAVOLA P3.
- I) AREE EDIFICATE E URBANIZZATE.
- L) PIANO STRUTTURA.

b) tavole:

M) VIGENTE
PLANIMETRIA NORMATIVA DI PROGETTO -
TAVOLA P2 - ZONIZZAZIONE DEL CAPOLUOGO (scala 1: 3 000).

N) VARIANTE
PLANIMETRIA NORMATIVA DI PROGETTO -
TAVOLA P2 - ZONIZZAZIONE DEL CAPOLUOGO (scala 1: 3 000).

B) MODIFICHE.

B 1) PIANO STRUTTURA E LIMITI DI FLESSIBILITÀ.

Nella tavola di **piano struttura e limiti di flessibilità**:

- a) nel **grafico** sono inseriti indicazione di **AREA DI RECUPERO E RIUSO** e numero **13**, e indicazione di **ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE (Zone B)**;
- b) nella **legenda** sono inseriti numero **13**, e simbologia e scritta di **AREA DI RECUPERO E RIUSO**;

come previsto nella parte **L)** di questo fascicolo.

B 2) ZONIZZAZIONE.

Nella **Planimetria normativa di progetto (ZONIZZAZIONE) Tav. P2 Capoluogo** (scala 1:3.000):

a) nel **grafico**:

- 1) l'area perimetrata di colore rosso è riclassificata da zona **D3 - Insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti** a zona **O - Mista**;
- 2) il numero **8** cerchiato è soppresso;
- 3) una linea distante da strada 20 metri priva di riferimento normativo è soppressa;

b) nella **legenda**: dopo la parte di zona **H ZONE A DESTINAZIONE TERZIARIA** e simbologia e voce di zona **H3** sono inserite la parte di **ZONA O - MISTA** e la simbologia e voce di zona **O - Mista primariamente residenziale**;

come previsto nelle tavole **M)** e **N)** allegate.

B 3) RELAZIONE DEL PIANO STRUTTURA E LIMITI DI FLESSIBILITÀ.

Nella **relazione del piano struttura e limiti di flessibilità**:

a) nella parte **C**, dopo il capitolo **12** è inserito il seguente:

«13. Aree di recupero e riuso.

13.A - gli obiettivi specifici della componente strutturale in oggetto.

Il Piano Struttura si propone di promuovere la riqualificazione di aree produttive dismesse o sottoutilizzate.

13.B - gli obiettivi invariati.

Migliorare la qualità dell'ambiente e del paesaggio mediante riassetto e riuso.

13.C - i limiti di flessibilità (per l'applicabilità della procedura semplificata).

Possibilità di rettificare e di ridurre o incrementare la zona fino al 10% della superficie.

Possibilità di modificare le norme di attuazione purché siano rispettati i principi ispiratori della previsione di zona O.»;

b) nella parte **D**, dopo il capoverso **6°** (Rispetto alla disponibilità ...), è inserito il seguente:

«L'entità complessiva della flessibilità vale comunque anche come limite per la zona O.».

B 4) NORME DI ATTUAZIONE.

Nella **norme tecniche di attuazione**:

a) all'art. **26**, parte **E**), sezione **PREESISTENZE RICADENTI NELLA TAV. P2**, la riga «D3, codice identificativo 8, con massima superficie coperta del 30%» è soppressa;

b) dopo il capo **IV** è inserito il seguente:

«CAPO IV bis - ZONA MISTA (Zona O).

Art. 36 bis. Zona O (mista primariamente residenziale).

A) DESCRIZIONE.

È zona caratterizzata dalla presenza di insediamenti produttivi dismessi o sottoutilizzati.

B) OBIETTIVI.

Il PRGC assume l'obiettivo di promuovere la riqualificazione delle aree anche rispetto al contesto territoriale mediante riassetto e riuso per funzioni compatibili con questo per qualità e quantità.

C) DESTINAZIONI D'USO.

La zona O comprende le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziali;
- b) direzionali, eccetto dancing, discoteca e sale cinematografiche;
- c) commerciali al dettaglio;
- d) artigianali di servizio alla residenza, purché compatibili con questa per tipo e per configurazione edilizia;
- e) servizi e attrezzature collettive.

La destinazione d'uso residenziale non può superare in termini di volume l'80% del volume complessivo potenzialmente realizzabile.

Le destinazioni d'uso diverse da residenziali non possono superare in termini di volume il 40% del volume complessivo potenzialmente realizzabile.

Le destinazioni d'uso sono realizzabili ognuna indipendentemente dalle altre.

D) STRUMENTI ATTUATIVI.

Gli strumenti attuativi previsti per la zona O sono quelli diretti.

E) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI GENERALI.

Gli indici di zona sono i seguenti:

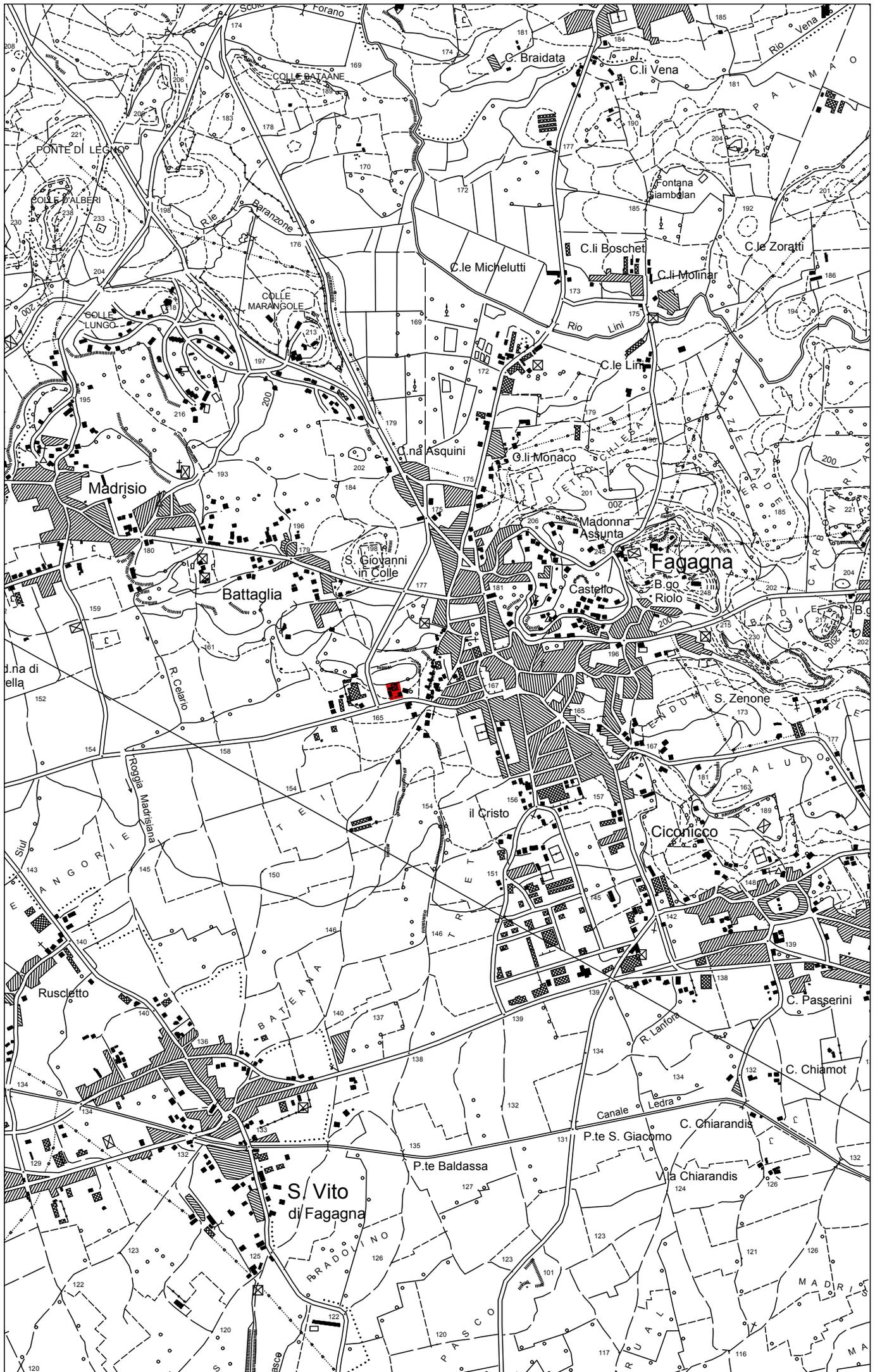
- a) indice di fabbricabilità fondiaria massimo: mc/mq 1, o pari all'esistente se questo è superiore;
 - b) rapporto di copertura massimo: 30%;
 - c) parcheggio stanziale minimo, nel lotto: mq/mc 1/10;
 - d) *parcheggio di relazione minimo:*
 - 1) *in genere: mq/mc 0,025;*
 - 2) *per destinazione d'uso commerciale al dettaglio in esercizi di superficie di vendita inferiore a mq 400: 100% della superficie di vendita;*
 - 3) *per destinazione d'uso direzionale: 80% della superficie utile;*
 - e) nucleo elementare di verde minimo: mq/mc 0,025;
 - f) altezza massima: m 7,5;
 - g) distacco dai confini minimo: m 5;
 - h) distacco dal ciglio di strada provinciale minimo: m 20;
 - i) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante minima: m 10;
 - l) superficie di vendita di esercizio singolo massima: mq 400;
 - m) superficie di vendita nell'intera zona della strada provinciale 5 (Sandanielese) massima: mq 1.500.
- Il parcheggio di relazione e il nucleo elementare di verde possono essere mantenuti in proprietà privata, purché siano comunque fruibili dagli abitanti della zona.

F) SPECIFICAZIONI.

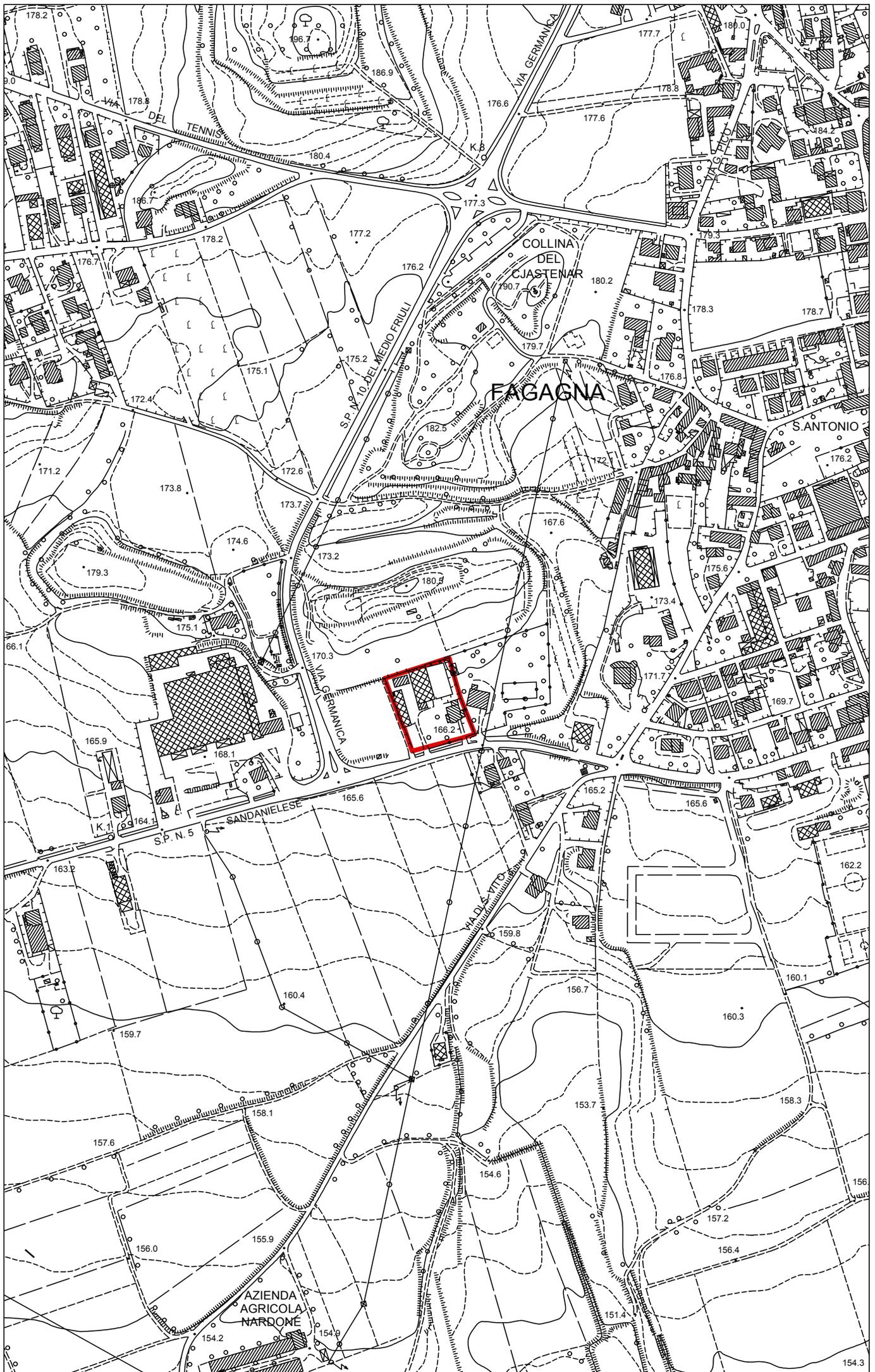
Le opere sono realizzate rispettandosi i criteri seguenti:

- a) le tipologie costruttive siano armonizzate con la migliore qualità del contesto territoriale;
- b) le aree libere e la recintazione verso la strada provinciale 5 (Sandanielese) siano corredate di verde;
- c) le unità immobiliari diverse da accessori non siano più di 1 per ogni 500 metri quadri di superficie fondiaria;
- d) una superficie pari almeno al 30% della superficie dell'intera zona sia mantenuta permeabile alle acque piovane;
- e) il permesso di costruire sia corredato di un programma unitario di sistemazione dell'intera zona. ».

C) INQUADRAMENTO TERRITORIALE (sc. 1: 25 000).
Area di variante di zonizzazione: campita di colore rosso.



D) INQUADRAMENTO AREALE (sc. 1: 5 000).
Area di variante di zonizzazione: perimetrata di colore rosso.



E) FOTOGRAFIA AEREA ZENITALE (sc. 1: 5 000 circa).
Area di variante di zonizzazione: perimetrata di colore rosso.



F) FOTOGRAFIE DA TERRA.



Veduta della parte sud, esterna, da sud ovest.



Veduta esterna, verso ovest, da sud ovest.



Veduta del capannone ex magazzino - deposito e ex stalla, interna, da sud est.



Veduta del capannone ex macello interna, da sud.

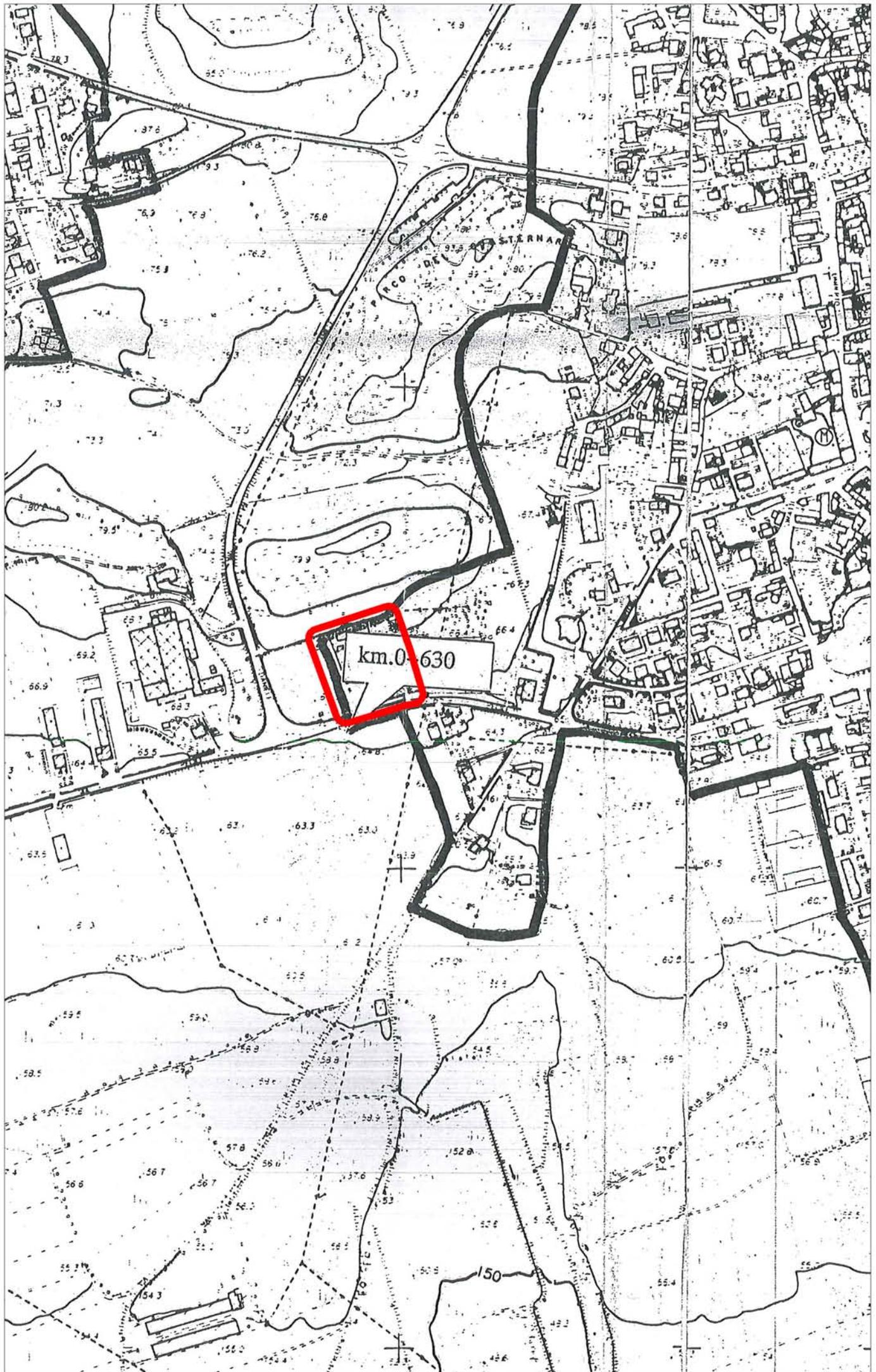


Veduta del capannone ex macello, interna, da sud est.



Veduta dell'abitazione, interna, da ovest.

G) CENTRO ABITATO (estratto) (sc. 1: 5 000).
Area di variante di zonizzazione: perimetrata di colore rosso.



km.0 630

H) PLANIMETRIA NORMATIVA DI PROGETTO (ZONIZZAZIONE).
TAV. P3 Zona industriale Capoluogo (estratto) (sc. 1: 3 000).
Per la legenda vedasi allegato **M**.
Area di variante di zonizzazione: perimetrata di colore rosso.

Regione autonoma Friuli Venezia Giulia

FAGAGNA

PIANO REGOLATORE COMUNALE GENERALE

VARIANTE GENERALE

Adottata con deliberazione consiliare n. 66 del 20.10.1999

Aggiornata alla **Variante n.35**

A3 - Planimetria normativa di progetto

Tav. P3 Zona industriale Capoluogo

scala 1 : 3.000

Progettista : prof. arch. Luciano Di Sopra.



LEGENDA

 Limiti del

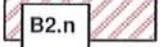
A - ZONE DI ANTICA F

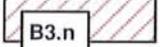
 A2 - Imm

 A4 - Imm

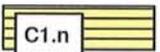
B - ZONE PARZIALME

 B1 - Zon

 B2 - Zon

 B3 - Zon

C - ZONE RESIDENZIA

 C1 - Zon



I) AREE EDIFICATE E URBANIZZATE (estratto) (sc. 1: 10 000).
Area di variante di zonizzazione: perimetrata di colore rosso.

Regione autonoma Friuli Venezia Giulia

FAGAGNA

PIANO REGOLATORE COMUNALE GENERALE

VARIANTE GENERALE

Adottata con deliberazione consiliare n. 66 del 20.10.1999

Tav. A1.4

Aree edificate, urbanizzate, infrastrutture
e opere di urbanizzazione secondaria

scala 1 : 10.000

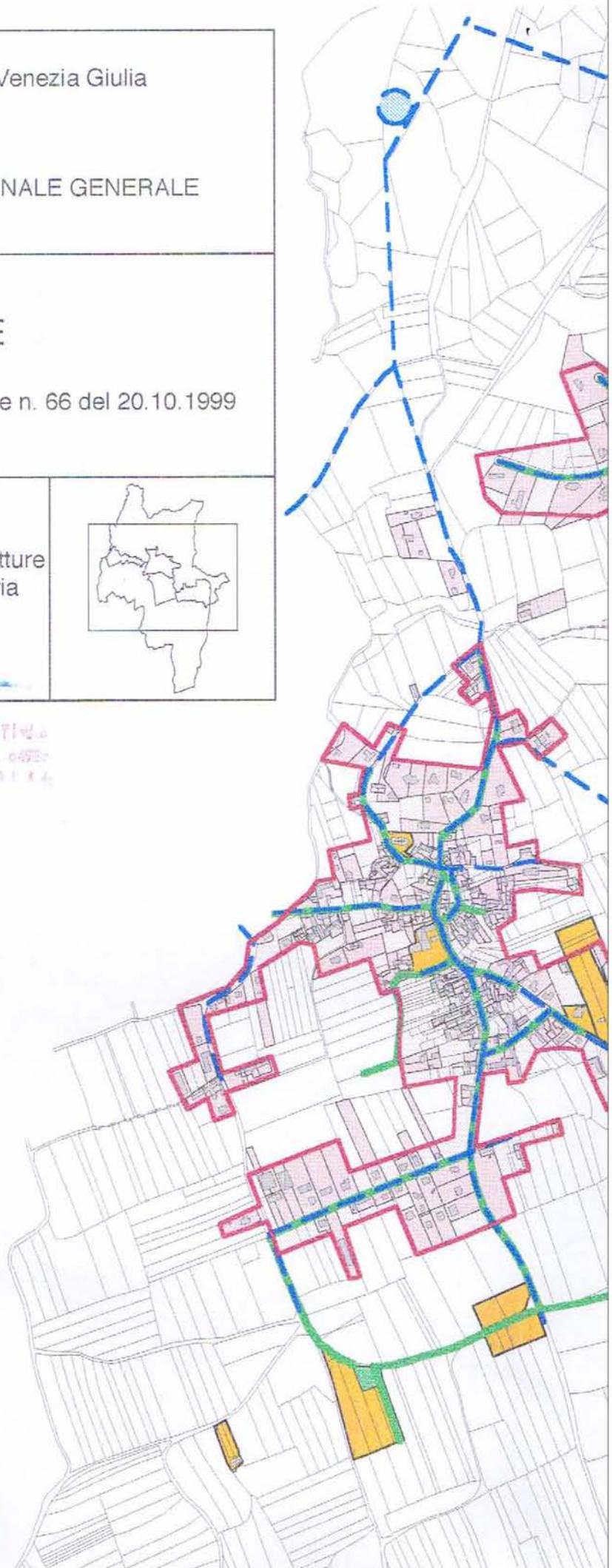
Progettista : prof. arch. Luciano Di Sopra.



STUDIO DI URBANISTICA
BOINE Via Mercatorscchia - Tel. 0432-
380414 - 380415 - 380416

Allegato alla Deliberazione c.e.
n. 41 del 31 AGO 2000

Il Segretario



LEGENDA



edifici e aree edificate



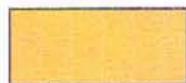
aree urbanizzate



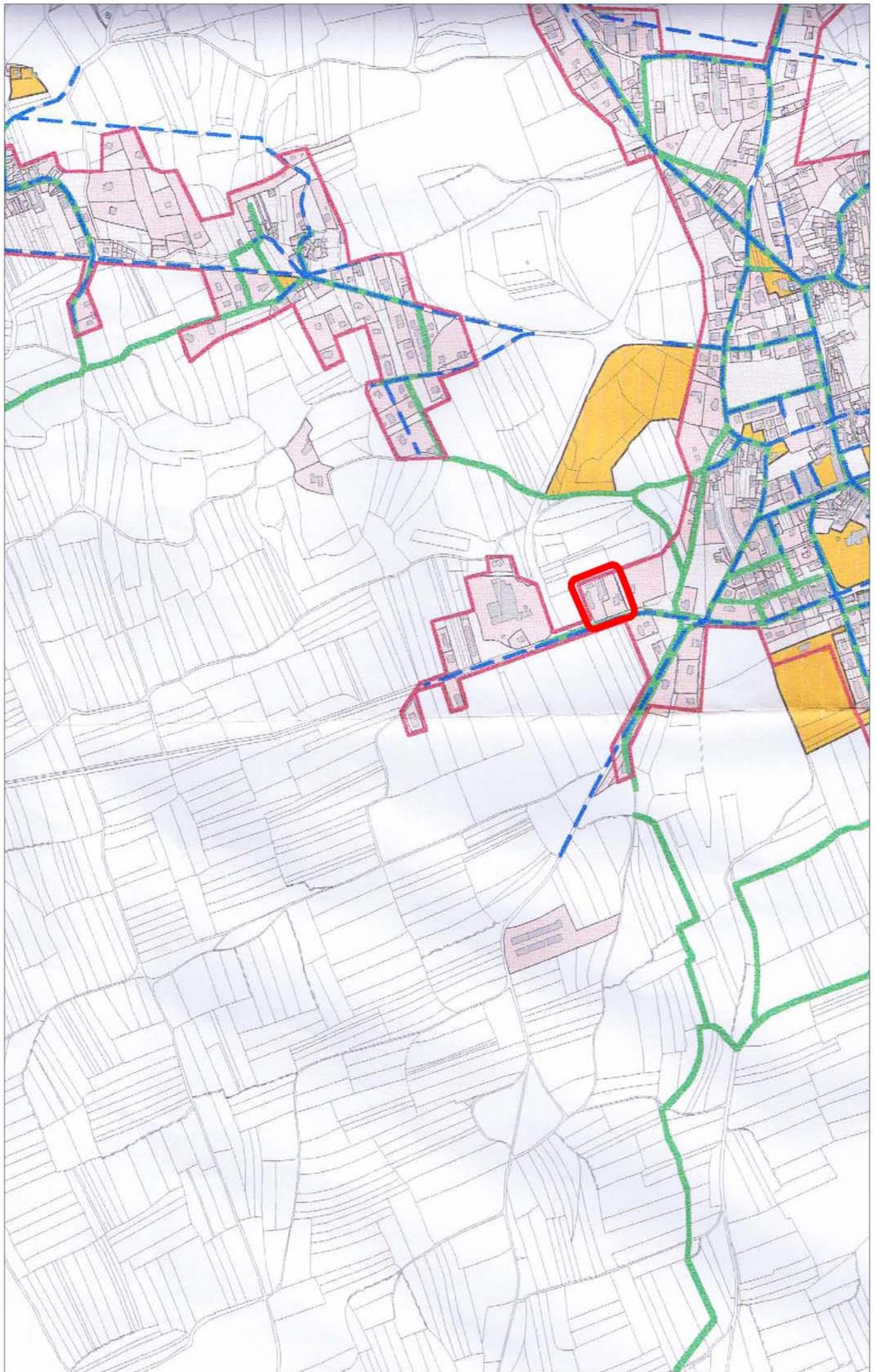
principali reti fognarie



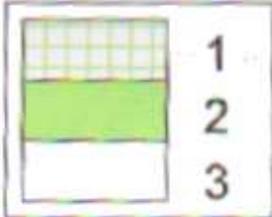
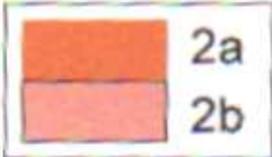
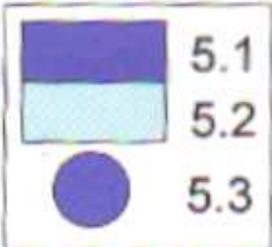
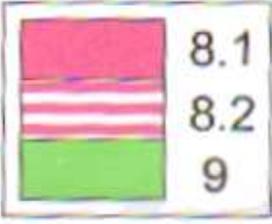
principali reti idriche



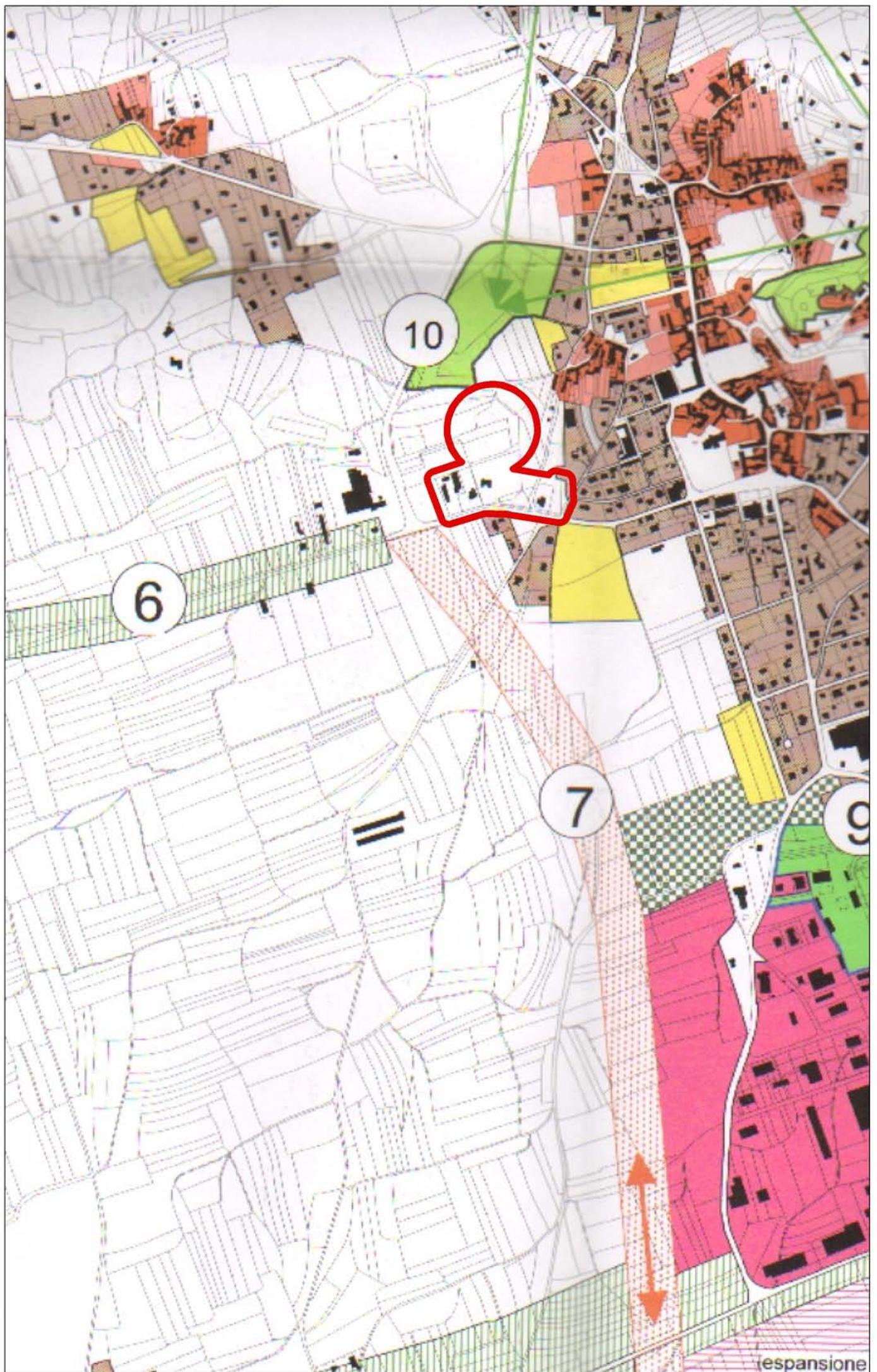
opere di urbanizzazione secondaria



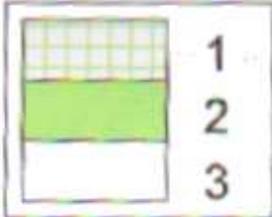
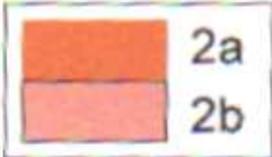
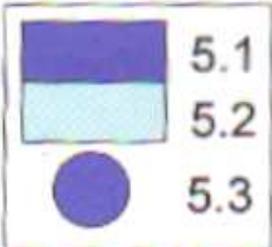
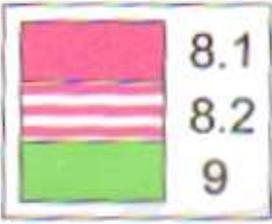
L) PIANO STRUTTURA.

- 1**  **1** **ZONE AGRICOLE**
 zona della pianura alluvionale
 zone delle colline moreniche
 zone del vallo intermorenico
- 2**  **2** **BORGHİ CON STRUTTURA A CORTE**
 strutture edilizie dei borghi
 aree agricole intensive di pertinenza
- 3**  **3** **ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE (zone B)**
- 4**  **4** **ZONE DI ESPANSIONE (zone C)**
- 5**  **5** **COMPONENTI ESOGENE**
 Villa Verde (zona G)
 Campo da Golf
 Albergo
- 6**  **6** **Disincentivazione ulteriori insediamenti su SS 464 e sulle strade provinciali extraurbane**
- 7**  **7** **Incentivazioni direttrice ortogonale alla SS 464**
- 8-9**  **8-9** **ZONE INDUSTRIALE E AREA DI FILTRO**
 zona industriale comunale
 nuovo nucleo a Sud della SS 464
 zona di filtro a Nord verso la residenza (sportiva e di verde attrezzato)
- 10**  **10** **Sistema dei tre parchi (sintesi dell'ambiente collinare e delle zone umide intermoreniche)**
- 11**  **11** **Cambio di destinazione di allevamento industriale**
- 12**  **12** **Zone C, inseribili con variante (procedura semplificata)**

L 1.2) GRAFICO (estratto) (scala 1: 10 000).
Elementi di variante: perimetrati di colore rosso.



espansione

- 1**  **1** **ZONE AGRICOLE**
 zona della pianura alluvionale
 zone delle colline moreniche
 zone del vallo intermorenico
- 2**  **2** **BORCHI CON STRUTTURA A CORTE**
 strutture edilizie dei borghi
 aree agricole intensive di pertinenza
- 3**  **3** **ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE (zone B)**
- 4**  **4** **ZONE DI ESPANSIONE (zone C)**
- 5**  **5** **COMPONENTI ESOGENE**
 Villa Verde (zona G)
 Campo da Golf
 Albergo
- 6**  **6** **Disincentivazione ulteriori insediamenti su SS 464 e sulle strade provinciali extraurbane**
- 7**  **7** **Incentivazioni direttrice ortogonale alla SS 464**
- 8-9**  **8-9** **ZONE INDUSTRIALE E AREA DI FILTRO**
 zona industriale comunale
 nuovo nucleo a Sud della SS 464
 zona di filtro a Nord verso la residenza (sportiva e di verde attrezzato)
- 10**  **10** **Sistema dei tre parchi (sintesi dell'ambiente collinare e delle zone umide intermoreniche)**
- 11**  **11** **Cambio di destinazione di allevamento industriale**
- 12**  **12** **Zone C, inseribili con variante (procedura semplificata)**

13



AREA DI RECUPERO E RIUSO

L 2.2) GRAFICO (estratto) (scala 1: 10 000).
Elementi di variante: perimetrati di colore rosso.

