P.R.
G.C.

COMUNE DI MOSSA
PROVINCIA DI GORIZIA

# PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

## VARIANTE N. 21

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO COMUNALE:

IL PROGETTISTA: ING. ROBERTO OCERA

ELABORATO

V1

# RELAZIONE ILLUSTRATIVA E MODIFICHE DI VARIANTE

# RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

## 1. Generalità.

Il Comune di Mossa è dotato di nuovo Piano Regolatore Generale Comunale (con i contenuti di cui alla L.R. n. 52/91) approvato con D.P.G.R. n. 035/Pres. dd. 12.02.1998 che ha confermato, con l'introduzione di modifiche, l'esecutività della delibera consiliare n. 28 dd. 23.10.1997. Con Variante n. 10 approvata con deliberazione consiliare n. 9 dd. 26.04.2008, confermata esecutiva con D.G.R. n. 1248 dd. 26.06.2008, è stata condotta una prima ricognizione e reiterazione dei vincoli urbanistici di piano. Con Variante n. 18 approvata con deliberazione consiliare n. 44 dd. 23.12.2013 pubblicata sul BUR n. 5 dd. 29.01.2014, è stata condotta una seconda ricognizione e reiterazione dei vincoli urbanistici di piano. Ad oggi, essendo trascorsi più di cinque anni dall'entrata in vigore della citata variante, i vincoli urbanistici sono nuovamente decaduti.

L'Amministrazione comunale intende, con la presente variante, eseguire a termini di legge una ricognizione dei vincoli di piano decaduti e deliberare in merito ad una loro eventuale riproposizione o cancellazione.

Vengono inoltre eliminate (nell'allegato) le definizioni dei criteri di calcolo di taluni indici e parametri urbanistici abrogate di fatto dalla entrata in vigore ex lege di quelle prevalenti di cui alla L.R. n.19/2009.

Viene inoltre sostituita la base cartografica passando ad una cartografia digitale georiferita.

## 2. L'eliminazione dei criteri di calcolo di indici e parametri urbanistici in contrasto con quelli dettati dalla L.R. n. 19/2009

Prima che la Regione normasse in modo univoco i criteri di misura dei principali parametri edilizi ed urbanistici l'operazione era lasciata alla discrezione dei Comuni ed in tal senso Mossa aveva introdotti un Allegato Unico alle norme del P.R.G.C. ove erano

riportate tali definizioni.

Dal momento che sono divenute obbligatori ex lege i criteri di calcolo di cui alla L.R. n. 19/2009, per decorrenza del termine prescritto dalla legge stessa, risulta opportuno (al fine di evitare malintesi) eliminare dal fascicolo normativo alcune definizioni divenute oggi inattuali. Non si tratta pertanto di una ridefinizione dei criteri ma solo di un'opera di "pulizia" dal testo di indicazioni superate ex lege.

Atteso che indubbiamente i nuovi criteri di calcolo dei volumi (ad esempio), già oggi vigenti ex lege senza necessità di varianti, ammettono volumetrie maggiori che nel passato va anche detto che l'impatto sulla C.I.R.T.M. di tale nuovo criterio è del tutto secondario in quanto nel territorio comunale le aree edificabili libere sono quasi inesistenti ad eccezione di due piccoli ambiti di espansione, mai attuati da più di vent'anni, che ne potrebbero beneficiare in termini di maggiori abitanti insediabili.

## 3. La verifica del vecchio dimensionamento ed il nuovo calcolo della C.I.R.T.M.

A vent'anni anni di distanza dall'approvazione della Variante generale al P.R.G. con valenza di nuovo P.R.G.C. adeguato al disposto dalla L.R. n. 52/91, l'Amministrazione comunale con la presente variante intende verificare l'attuazione delle previsioni di piano, procedere ad una ricognizione dei vincoli urbanistici appena decaduti e pronunciarsi in merito ad una loro eventuale riproposizione facendo presente che già con la variante n. 10 del 2008 e con la variante n. 18 del 2013 era stata condotta una analoga operazione.

Tra i vincoli urbanistici, oltre a quelli procedurali e di perimetro, rientrano anche quelli finalizzati all'esproprio che riguardano le aree di previsione per servizi ed attrezzature (a standard o fuori standard) nonché per nuova viabilità.

Atteso che la verifica di soddisfacimento degli standards urbanistici, che è poi la base da cui far partire una valutazione in merito ad una eventuale riproposizione dei vincoli preordinati all'esproprio, va condotta sulla capacità insediativa residenziale teorica massima, si fa presente che quella di progetto del P.R.G. può essere mantenuta invariata in quanto tutte le 20 varianti che hanno preceduto la presente hanno di fatto lasciato inalterate le dotazioni di aree libere trasformabili e non hanno inciso sugli indici di edificabilità.

Anche l'andamento della popolazione successivo alla ultima variante di riapposizione di vincoli (la variante n. 18) ha subito un leggera flessione nel numero di abitati ma è rimasta praticamente invariata nel numero delle famiglie (e quindi alloggi).

Gran parte delle varianti hanno infatti riguardato limitate modifiche normative o il recepimento di piani sovraordinati o progettazioni esecutive di opere pubbliche o di pubblica utilità approvate in itinere.

La scelta di mantenere invariata la C.I.R.T.M. è inoltre dettata anche dal fatto che quasi tutte le aree libere trasformabili, sicuramente per effetto della crisi dell'edilizia, sono rimaste inattuate denotando una praticamente decennale totale stagnazione nel rilascio di titoli edilizi per nuove costruzioni.

Nella tabella che segue vengono riportate le progressioni temporali di abitanti e famigli insediate.

| | **Nuovo piano regolatore in adeguamento LR 52/91)** | | Prima revisione vincoli | Seconda revisione vincoli | Terza revisione vincoli |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Effettivi al 31.12.1995** | **Previsione P.R.G.C. al 31.12.2005** | **Effettivi al 31.12. 2006** | **Effettivi al 31.12. 2012** | **Effettivi al 31.12. 2018** |
| Abitanti | 1596 | 1677 | 1692 | 1630 | 1547 |
| Famiglie | 615 | 707 | 688 | 696 | 695 |

Le venti varianti che hanno preceduto la presente (la numerazione è ricominciata da 1 dopo il nuovo P.R.G.C.) hanno, il più delle volte, riguardato l'approvazione di progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico o la previsione di nuove aree industriali di sviluppo senza entrare nel merito delle zone residenziali se non per variazioni normative.

Dall'approvazione del nuovo P.R.G.C. ad oggi l'andamento demografico di previsione ha di fatto ben rispettato quello effettivo fino al periodo pre-crisi, come si vede nella tabella precedente, mentre ad oggi vi è una contrazione del numero di abitati previsti rispetto a quelli preventivati per il 2005.

Ai soli fini di verifica degli standards urbanistici (di cui al D.P.Reg. n. 086/Pres/2008) viene applicato il metodo già utilizzato per il dimensionamento originario di piano (utilizzato per "omogeneità" di risultati) per il calcolo della Capacità Insediativa Residenziale Teorica Massima (C.I.R.T.M.). Viene pertanto ricalcolato il tasso unitario

di crescita prendendo come base la popolazione al 31.12.1995 e quella al 31.12. 2012 (diciassette anni) e stimando la popolazione al 31.12.2022 (ulteriori dieci anni).

$r = (N_{ab2018}/N_{ab1995})^{1/23} - 1 = (1547/1596)^{1/23} - 1 = - 0{,}001328$

$N_{ab2028} = N_{ab2018} (1 + r)^{10} = 1547 (1 - 0{,}001328)^{10} =$ **1527**

I risultati dei conteggi di cui sopra portano al una C.I.R.T.M. di **1.527** abitanti su cui verrà condotta la verifica di soddisfacimento degli standard di servizi e attrezzature di uso collettivo esistenti e/o di previsione. Alla prossima variante generale del P.R.G.C., che si occuperà tra l'altro del reperimento di nuove aree di espansione (non solo residenziali), si rimanda per la formulazione di ipotesi di dimensionamento più articolate.

L'ulteriore decremento della popolazione nel decennio futuro pari a 20 abitanti è comunque compensato dall'invarianza del numero delle famiglie (praticamente stabile a dispetto della diminuzione dei residenti).

Assunto il numero di residenti sommato al numero di persone insediabili nelle aree libere

- zone C inattuate: mq. 15.219 x mc/mq. 1,00 = mc. 15.219

mc. 15.219 / 200 mc/abitante = 76 ab.

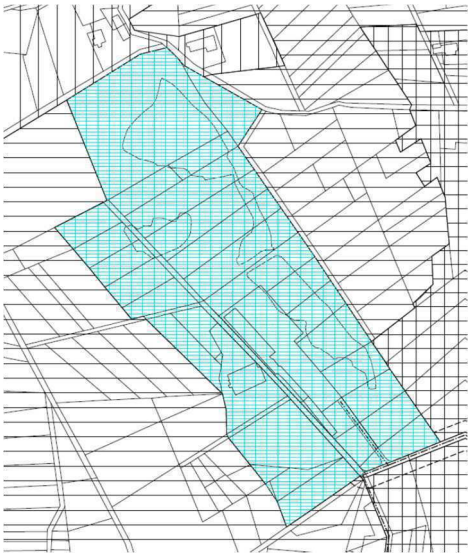
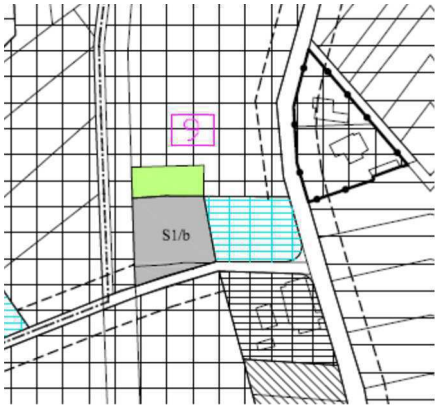
Si determina la C.I.R.T.M. pari a 1547+76 = 1.623 abitanti sul quale viene condotta la verifica dei servizi.

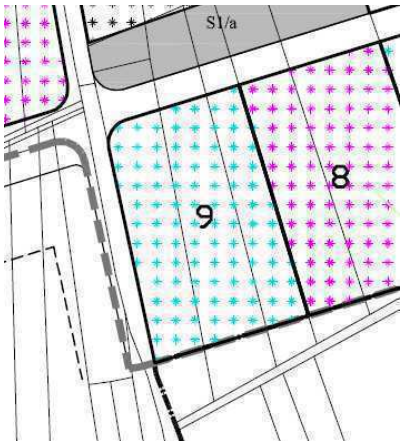
## 4. L'analisi dei vincoli di piano oggi decaduti

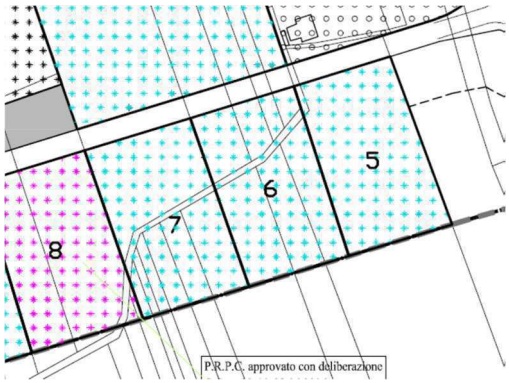
Relativamente allo stato di fatto odierno di attuazione dei piani attuativi, con i riferimenti numerici di cui alla tav. v3/a e v3/b, si possono considerare tre tipologie di vincoli di piano, decaduti per inattuazione delle previsioni nei termini di legge.

**Vincoli procedurali e di perimetro:**

| | |
|---|---|
| | Vincolo procedurale e di perimetro di approvazione di P.A.C. relativo a due aree di proprietà privata a destinazione residenziale "zona C" identificati con i nn. 1 e 2. Gli interventi sono attuabili dai soggetti privati proprietari. |

| | |
|---|---|
| | Vincolo procedurale e di perimetro di approvazione di P.A.C. relativo a un'area di proprietà comunale a destinazione residenziale "zona C" identificata con il n. 3/b.<br>L'intervento è attuabile dal soggetto pubblico proprietario. |
|  | Vincolo procedurale e di perimetro di approvazione di P.A.C. relativo a un'area di proprietà privata a destinazione turistico-alberghiera "zona G4".<br>L'intervento è attuabile dal soggetto privato proprietario. |
|  | Vincolo procedurale e di perimetro di approvazione di P.A.C. relativo a un'area di proprietà privata a destinazione turistico-alberghiera "zona G4".<br>L'intervento è attuabile dal soggetto privato proprietario. |

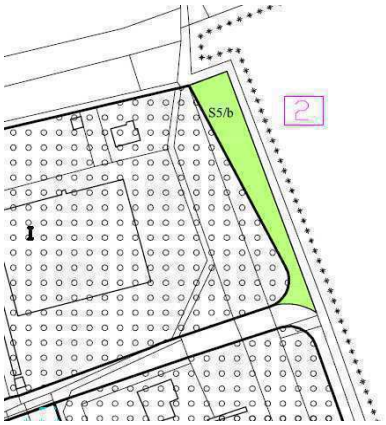
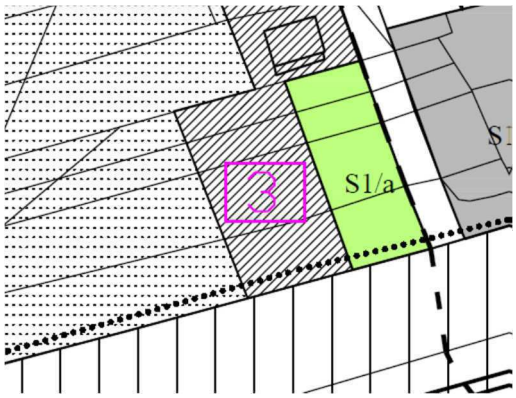
| | |
|---|---|
| | Vincolo procedurale e di perimetro di approvazione di P.A.C. relativo a due aree di proprietà privata a destinazione industriale-artigianale “zona D2” identificati con i nn. 3 e 4.<br>Gli interventi sono attuabili dai soggetti privati proprietari. |
| | Vincolo procedurale e di perimetro di approvazione di P.A.C. relativo a un’area di proprietà privata a destinazione industriale-artigianale “zona D2” identificata con il n. 1.<br>L’intervento è attuabile dal soggetto privato proprietario. |
|  | Vincolo procedurale e di perimetro di approvazione di P.A.C. relativo a un’area di proprietà privata a destinazione industriale-artigianale “zona D2” identificata con il n. 9.<br>L’intervento è attuabile dal soggetto privato proprietario. |

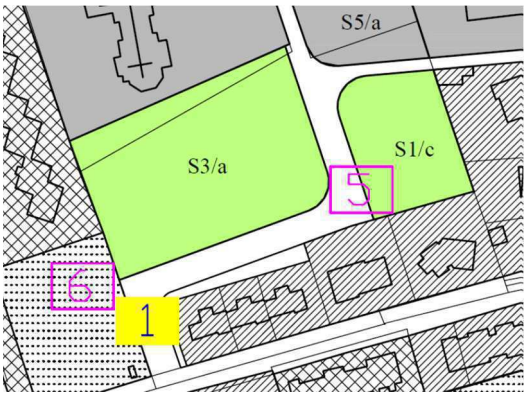
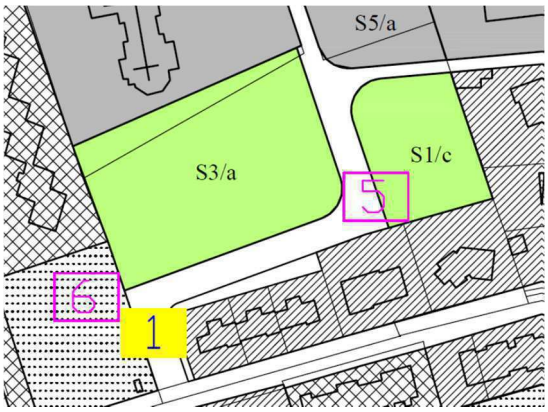
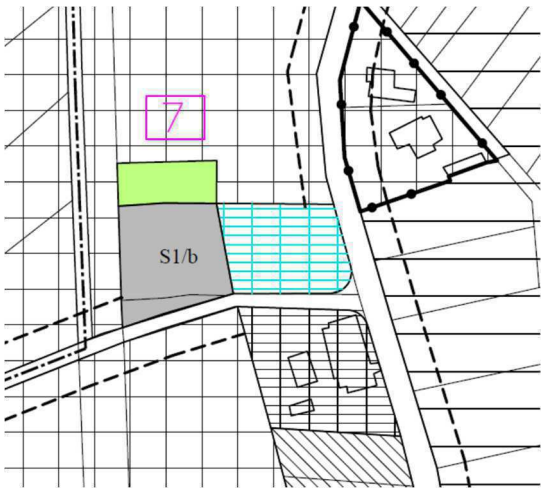
| | |
|---|---|
|  | Vincolo procedurale e di perimetro di approvazione di P.A.C. relativo a due aree di proprietà privata a destinazione industriale-artigianale “zona D2” identificati con i nn. 5, 6 e 7.<br>Gli interventi sono attuabili dai soggetti privati proprietari. |

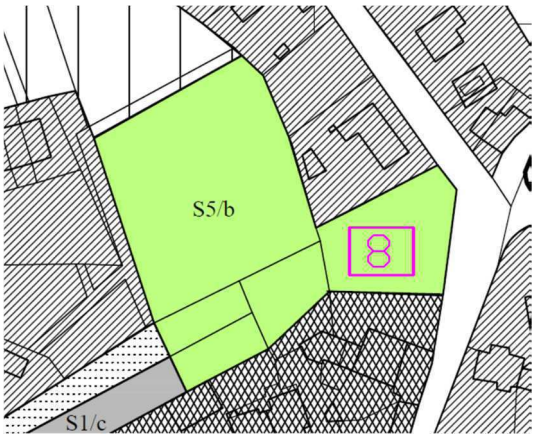
**Vincoli preordinati all’esproprio per la realizzazione di servizi ed attrezzature di uso collettivo:**

Si tratta, per quelle indicate nel seguito, di aree vincolate totalmente o parzialmente di proprietà privata gravate da vincolo preordinato all’esproprio per la realizzazione di servizi ed attrezzature di uso collettivo attuabili indistintamente da privati in convenzione o da ente pubblico.

| | |
|---|---|
| | n. 1 – l’area è destinata al completamento degli impianti sportivi |

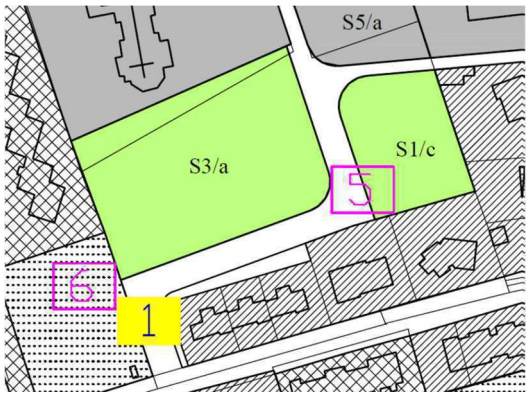
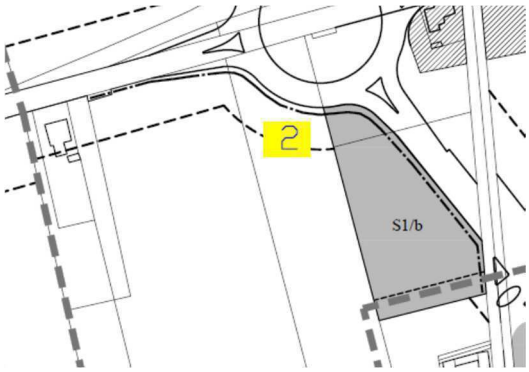
| | |
|---|---|
|  | n. 2 – l'area è destinata a verde di quartiere. |
|  | n. 3 – l'area è destinata alla realizzazione di un piccolo parcheggio di relazione. |
| | n. 4 – l'area è destinata alla realizzazione di un piccolo parcheggio di relazione. |

| | |
|---|---|
|  | n. 5 - l'area è destinata alla realizzazione di un parcheggio a servizio di attrezzature di uso collettivo |
|  | n. 6 - l'area è destinata alla realizzazione dell'asilo nido. |
|  | n. 7 - l'area è destinata a parcheggio di interscambio. |

| | |
|---|---|
|  | n. 8 – l'area è destinata a verde di quartiere. |
| | n. 9 – l'area è destinata alla realizzazione di un piccolo parcheggio di relazione. |
| | n. 10 – l'area corrisponde al fabbricato ex macello di proprietà comunale più dei terreni circostanti di proprietà privata. La destinazione è a magazzini comunali |

**Vincoli preordinati all'esproprio per la realizzazione di nuova viabilità:**

Si tratta di quattro previsioni viarie di progetto e precisamente:

| | |
|---|---|
|  | n. 1 - È prevista la realizzazione di una viabilità locale a servizio delle aree per attrezzature di previsione localizzate dietro alla chiesa parrocchiale. |
|  | n. 2 – È prevista la realizzazione di un breve tratto di collegamento ciclabile tra la via dello Sport e la S.R. n. 56 |

## 5. Analisi ponderata e riapposizione dei vincoli urbanistici

Con riferimento ai vincoli urbanistici decaduti elencati individualmente nel paragrafo precedente l'Amministrazione intende riconfermare in toto i vincoli di piano nell'ottica di portare a compimento il programma di sviluppo iniziato con il nuovo P.R.G.C. redatto alla fine degli anni '90. La riproposizione di ciascun vincolo, decaduto per decorrenza del termine quinquennale, viene comunque disposta per interessi di ordine generale che incidono in senso negativo sulle condizioni di vita dell'intera cittadinanza e che non solo non sono stati risolti con il piano generale precedente ma che, in taluni casi, si sono aggravati (leggi aree per parcheggi in genere).

Nel seguito viene riportata la motivazione individuale della riapposizione di ciascun vincolo urbanistico su aree di proprietà privata.

**Vincoli procedurali e di perimetro:**

Relativamente agli ambiti in zona omogenea "C" identificati con i nn. 1 e 2 vengono riproposti sia il vincolo di attuazione indiretta (PAC), che quello di attuazione

unitaria di ciascun ambito, che quello di successione temporale dei due comparti. Il tutto in relazione alla mancata completa urbanizzazione delle stesse aree sia in termini di sottoservizi a rete che di viabilità nonché dalla necessità di garantire la realizzazione di aree di parcheggio e verde compresa la viabilità di accesso all'ambito n. 1 e, attraverso questo, all'ambito n. 2.

Relativamente ai due ambiti in zona turistica "G4" vengono riproposti sia il vincolo di attuazione indiretta (PAC), che quello di attuazione unitaria di ciascun ambito. L'Amministrazione intende essere partecipe, mediante il ricorso all'attuazione indiretta, alla pianificazione delle aree onde poter verificare il rispetto degli obiettivi di piano nello sviluppo dell'area. In particolar modo, per gli alti contenuti ambientali dell'area della "ex Fornace" nonché per la presenza di un fabbricato residenziale e di ruderi di un opificio preesistente, con la possibilità della ridistribuzione della cubatura ancora fruibile, l'Amministrazione intende esercitare una funzione di verifica e controllo in itinere in sede di formazione del PAC. La vastità e la specificità dell'area, che ricomprende dei laghetti perennemente colmi d'acqua per i quali è prevista la fruizione pubblica, non rende possibile la formulazione di una normativa regolatrice a livello di articolo di PRGC, richiedendo per tale area la formazione di norme puntuali precedute sia da dettagliate analisi dello stato di fatto che da una proposta progettuale effettiva attorno alla quale sviluppare il progetto urbanistico.

Relativamente agli ambiti in zona omogenea "D2" identificati con i nn. 1, 3, 4, 5, 6, 7, e 9 vengono riproposti sia il vincolo di attuazione indiretta (PAC), che quello di attuazione unitaria di ciascun ambito. Il tutto in relazione alla mancata completa urbanizzazione delle stesse aree sia in termini di sottoservizi a rete che di viabilità nonché dalla necessità di garantire la realizzazione di aree di parcheggio.

**Vincoli preordinati all'esproprio per l'esecuzione di servizi ed attrezzature di uso collettivo:**

Nel seguito vengono esposte le motivazioni che conducono alla necessità di reiterazione del vincolo.

- n. 1 - S5/c sport e spettacoli all'aperto – Risulta indispensabile per il completamento dell'area sportiva ove manca il campo di calcio a servizio delle attività amatoriali (di cui è previsto lo spostamento dall'area oggi perimetrata in z.t.o. C – ambito 3/b) andando a riposizionare anche il campo di sfogo per gli allenamenti della prima squadra.
- n. 3 - S1/a parcheggio di relazione –Risulta indispensabile per completare la dotazione

di parcheggi della zona e del limitrofo cimitero. L'area, ricadente entro la fascia di inedificabilità di rispetto cimiteriale, era già stata prevista con il P.R.G.C. del 1997 spostando l'edificabilità sul retro del parcheggio di progetto, al di fuori della fascia di rispetto. Edificabilità che è già stata sfruttata qualche anno fa.

- n. 4 - S1/a parcheggio di relazione – Risulta indispensabile per alleviare il problema di parcheggio lungo un'arteria viaria che non permette la sosta in carreggiata in una zona praticamente sprovvista di altri spazi di parcheggio per un raggio di circa 250 metri.
- n. 5 - S1/c parcheggio stanziale e di relazione a servizio di attrezzature e servizi di uso collettivo – complessi scolastici, chiesa e ricreatorio. Risulta indispensabile per spostare sul retro dell'edificio scolastico i parcheggi stanziali destinati agli insegnanti e soprattutto per spostare sul retro la sosta delle automobili dei genitori che oggi intasano la via XXIV Maggio sia all'inizio che alla fine delle lezioni rendendo così più sicura anche l'uscita dei bambini.
- n. 6 - S3/a asilo nido – Risulta oggi quanto mai indispensabile la sua previsione (ancorché obbligatoria in termini di P.U.R.G.) in relazione alla aumentata richiesta del servizio che trova difficoltà ad essere soddisfatta anche con il convenzionamento con strutture private o di altri Comuni vicini.
- n. 7 - S1/b parcheggio di interscambio - la Provincia di Gorizia ha dato attuazione al progetto per la "Realizzazione di un itinerario cicloturistico denominato Marketing del Collio". Tale progetto ha costituito variante n. 12 al P.R.G.C. del Comune di Mossa in relazione, tra l'altro, alla previsione di un parcheggio di interscambio a ridosso del canale di bonifica in via delle Fornaci. Il progetto dell'Amministrazione provinciale non ha previsto nell'area destinata a parcheggio di interscambio (auto/camper per biciclette) ne un locale ad uso ufficio/deposito chiuso biciclette ne un gruppo servizi igienici. Con la variante n. 16 si è reso pertanto necessario intervenire ampliando l'area stessa di circa mq. 500 mantenendo la stessa tipologia di servizio (S1/b – parcheggio di interscambio). In tale area è possibile la costruzione di un fabbricato monopiano con superficie lorda in pianta non superiore a mq. 100 destinato ad ufficio, deposito biciclette e sevizi igienici. Inoltre, l'area sarà dotabile di tutte le attrezzature necessarie per lo smaltimento dei liquami reflui nel rispetto della normativa di settore
- n. 8 - S5/b verde di quartiere – Risulta essere l'unico vero polmone di verde di dimensioni significative che il piano regolatore prevede in centro abitato. È ubicato in

posizione baricentrica e vicina a tutti i principali servizi ed attrezzature, facilmente raggiungibile dalle scuole e dal ricreatorio ed in grado di soddisfare nel miglior modo la crescente richiesta generalizzata di un'area verde libera dotata di un minimo di attrezzatura ad uso sia dei bambini che degli adulti (panchine, percorsi vita, ecc.).

- n. 9 - S1/a parcheggio di relazione – Risulta indispensabile per alleviare il problema di parcheggio lungo un'arteria viaria che non permette la sosta in carreggiata ed è sprovvista di altri spazi di parcheggio.
- n. 10 - S6/a magazzini – Il Comune di Mossa dispone ad oggi di un solo piccolo magazzino comunale in corrispondenza di quest'area per servizi. Una seconda area è disponibile nella zona sud del territorio comunale, in aperta campagna. Per esigenze di sicurezza tale seconda area è destinata solo al deposito di materiali "poveri" mentre quelli di maggior valore è indispensabile conservarli in area più popolata e quindi indirettamente protetta. L'esigenza di ampliamento del fabbricato esistente, oggi completamente saturo di materiali, determina la necessità di incrementare l'area di proprietà. Per un motivo di economicità (parte del fabbricato preesiste) viene riproposto il vincolo sulle aree già in passato individuate.

**Vincoli preordinati all'esproprio per l'esecuzione di nuova viabilità:**

- n. 1 – È prevista la realizzazione di una viabilità locale a servizio delle aree per attrezzature di previsione localizzate dietro alla chiesa parrocchiale.
- n. 2 - è prevista la realizzazione di un breve tratto di collegamento ciclabile tra la S.R. n. 56 e la via dello Sport e la via dei Campi onde permettere ai ciclisti di evitare, per quanto possibile, di percorrere la rotatoria destinata al traffico automobilistico e la nuova strada regionale per Gorizia. Gran parte del sedime è già di proprietà pubblica.

## 6. La verifica del soddisfacimento degli standards urbanistici

In calce al presente fascicolo vengono riportate le tabelle di verifica degli "standard urbanistici" con riferimento alla C.I.R.T.M. calcolata con il nuovo dimensionamento (1623 abitanti teoricamente insediabili). I valori minimi richiesti risultano tutti soddisfatti con ormai minime residue necessità di acquisizione di aree per il completamento delle previsioni di piano.

## 7. Onerosità della riapposizione dei vincoli decaduti

Con la presente variante si è verificato puntualmente quali previsioni di vincolo da apporsi su aree private siano effettivamente indispensabili al completamento ed all'arricchimento dell'offerta pubblica in relazione al soddisfacimento di standard di legge o, se del caso, quali aree vincolare in relazione alla necessità di soddisfare standards ed esigenze di carattere locale. Per queste aree è stata mantenuta la possibilità di attuazione da parte del privato in convenzione con l'Amministrazione (già oggi prevista dalle NN.TT.AA. del P.R.G.C. per le zone S). In questo caso, l'area mantiene, o ancor meglio acquista, un'edificabilità anche se non a destinazione residenziale, attuabile in qualche forma anche dal privato proprietario e pertanto non sarà obbligo dell'Amministrazione prevedere indennità di sorta.

## 8. Le modifiche alla zonizzazione

Con la presente variante vengono operate sei modifiche alle tavole di zonizzazione. La principale riguarda la trasformazione di zona omogenea di un ambito produttivo ormai dismesso al fine di agevolarne il reinsediamento di attività compatibili con il contesto limitrofo. Una seconda variante riguarda l'eliminazione di una previsione di viabilità ciclabile (zona dei laghetti) non realizzata nell'ambito dell'ultimato progetto di piste ciclabile della Provincia di Gorizia e quindi, oggi, priva di interesse. Vengono poi riconosciute le viabilità ciclabili realizzate ed evidenziato in cartografia un albero monumentale vincolato.

Non sono previste modifiche che riguardano insediamenti residenziali ne, tanto meno, che incrementino il carico urbanistico rispetto a quanto già autorizzato.

## 9. Modifiche per recepimento di normative e piani di livello sovraordinato.

Con la Variante n. 20 è stato recepito dal P.R.G.C. il P.A.I. introducendo la nuova tavola P7. A seguito di osservazioni presentate dal Comune il suddetto strumento

dell'Autorità di Bacino ha subito delle variazioni ufficializzate con il Decreto del Dirigente incaricato n. 64 del 28/12/2016. Per quanto sopra viene redatta la nuova cartografia P7 aggiornata in tal senso.

La Legge regionale 29 aprile 2015, n. 11 (Disciplina organica in materia di difesa del suolo e di utilizzazione delle acque), ed il suo regolamento di attuazione D.P.Reg. n. 083/2018, prescrivono che i piani e le loro varianti che prevedono nuove trasformazioni urbanistico – territoriali che comportano un'alterazione del regime idrologico – idraulico, siano corredati di un elaborato tecnico denominato "Studio di compatibilità idraulica ai fini dell'invarianza idraulica". Tale studio viene pertanto predisposto dal dott. geol. Stefano Davini ed entrerà a far parte degli elaborati di P.R.G.C.

## 10. La nuova base cartografica.

L'attuale P.R.G.C. è redatto su una base cartografica catastale derivante dall'unione ed adattamento di tutti i fogli digitalizzati manualmente. E' rappresentato in scala 1:5000 con due dettagli in scala 1:2000 che interessano le zone edificate. Con la presente variante viene introdotta la base C.T.R.N. georiferita per la rappresentazione in scala 1:5000 e la base catastale digitale ritagliata sui fogni di mappa in scala 1:2000 o 1:1000 relativamente all'intero territorio comunale.

## 11. Articolazione della Variante

La presente variante si articola nel presente fascicolo contenente la relazione illustrativa generale e quelle individuali, modifica per modifica, relative alla zonizzazione. Nel dettaglio gli elaborati di variante consistono in:

- V1 - Relazione illustrativa e modifiche di variante;
- V2 - Verifica della significatività dell'incidenza sui S.I.C.
- V3 - Fascicolo delle dichiarazioni
- V4 – Rapporto ambientale preliminare
- vN – Norme tecniche di attuazione con evidenziate le modifiche
- v1/a – Dettaglio planimetria di progetto del PRGC (zona Nord);
- v1/b – Dettaglio planimetria di progetto del PRGC (zona Sud);

- v2 – Identificazione S.I.C. IT3330001;
- v3/a – Riferimenti per analisi (zona Nord);
- v3/b - Riferimenti per analisi (zona Sud);
- P7 - Planimetria delle aree classificate dal P.A.I. (aggiornamento)
- Valutazione di compatibilità idraulica ai fini dell'invarianza idraulica (dott. geol. S. Davini)
- Nuova cartografia numerica:

    P2 zonizzazione su base CTRN (scala 1:5000)

    P3 zonizzazione su base catastale:

        P3.1 (scala 1.2000)

        P3.2 (scala 1.2000)

        P3.3 (scala 1.2000)

        P3.4 (scala 1.2000)

        P3.5 (scala 1.2000)

        P3.6 (scala 1.2000)

        P3.6C (scala 1.2000)

        P3.7 (scala 1.2000)

        P3.8 (scala 1.2000)

        P3.9 (scala 1.2000)

        P3.10 (scala 1.2000)

        P3.11 (scala 1.1000)

        P3.12 (scala 1.1000)

Relativamente alla compatibilità tra le previsioni di variante e la situazione geologica del territorio, trattandosi di una variante non sostanziale e che non ha ad oggetto nuove previsioni insediative, non viene richiesto il parere geologico ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 19/2009 sostituito da asseverazione dello scrivente.

Il Progettista

(dott. ing. Roberto Ocera)

# MODIFICHE DI ZONIZZAZIONE

**Modifica n. 1** – Viene riportato in cartografia il tracciato di un percorso ciclabile di progetto realizzato dal Comune nel corso dell'anno 2018 che ha interessato aree già di proprietà pubblica.

**Modifica n. 2** – Viene introdotta in normativa la nuova zona DH/4 al fine di agevolare la riconversione di strutture edilizie esistenti oggi abbandonate.

**Modifica n. 3** – Viene introdotto un nuovo tratto grafico utilizzato per indicare le piste ciclabili esistenti e riconosciute tali tutte quelle presenti già realizzate sia nell'ambito del progetto per la "Realizzazione di un itinerario cicloturistico denominato Marketing del Collio" che di progetti comunali.

**Modifica n. 4** – Viene modificato il solo tratto grafico utilizzato per indicare le piste ciclabili di progetto. Si tratta di una previsione già presente in zonizzazione e che, come tale, non costituisce vera e propria variante.

**Modifica n. 5** – Viene tolta dalla cartografia la previsione di un limitato tratto di pista ciclabile rimasto escluso dal progetto per la "Realizzazione di un itinerario cicloturistico denominato Marketing del Collio" già attuato ed ultimato dalla Provincia di Gorizia.

**Modifica n. 6** – La Regione F.V.G. ha provveduto ad aggiornare l'elenco degli alberi monumentali approvato con D.P.Reg. n. 055/Pres./2017. Atteso che il territorio comunale di Mossa è interessato dalla presenza di una quercia identificata con la sigla 001/F767/GO/06 nell'elenco se ne riporta indicativamente la posizione in cartografia rimandando alle coordinate per il suo esatto posizionamento (latitudine 45° 56' 27" longitudine 13° 32' 31").

# MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

**Modifica n. 1** – Viene introdotta in normativa la nuova zona DH/4 al fine di agevolare la riconversione di strutture edilizie esistenti oggi abbandonate. Il nuovo articolo proposto è il seguente:

<<Art. 31/ter - ZONA OMOGENEA DH/4: industriale-commerciale eistente da riconvertire.

La zona ricomprende gli edifici e le loro aree di pertinenza sede di esercizi artigianali-industriali dismessi che necessitano di una riconversione totale o parziale al fine di un loro recupero e riutilizzo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziale: limitatamente ad un alloggio per il proprietario dell'azienda o il custode o il dirigente tecnico per singolo comparto.
- direzionale: per le sole attività ricreative quali impianti e attrezzature sportive di natura privata (campi di gioco, piscine, palestre per il fitness, ecc.), sale per esposizioni e convegni, sale per corsi di formazione/approfondimento (diversi dall'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge). Sono espressamente vietati dancing e discoteche;
- alberghiera: limitatamente all'eventuale riutilizzo del fabbricato residenziale preesistente, qualora non più necessario per l'attività produttiva, senza possibilità di ampliamento;
- commerciale al dettaglio (alimentare e non alimentare) e per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- commerciale all'ingrosso;
- artigianale: superfici di unità immobiliari, anche senza pareti perimetrali, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite artigianali dalla legislazione di settore, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni o alla prestazione di servizi, escluse quelle di cui alla lettera b) ;
- industriale: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite industriali dalla legislazione di settore;

Per tutte le destinazioni d'uso produttive, conteggiati nelle superfici realizzabili, sono inoltre ammesi depositi e magazzini, uffici delle aziende insediate e spacci

aziendali.

I limiti complessivi di insediabilità nel singolo comparto per le diverse destinazioni d'uso ammesse, all'interno dei fabbricati, sono i seguenti:

- residenza per il proprietario dell'azienda o il custode o il dirigente tecnico: volume non superiore ai 400 mc. e superficie utile non superiore a 130 mq.. Sono fatte salve le preesistenze;
- commerciale al dettaglio: superficie di vendita complessiva non superiore a mq. 400
- commerciale all'ingrosso: nessun limite nel rispetto, comunque, dei parametri di edificabilità generali del comparto;
- direzionale: per il fitness massimo mq. 800, per sale di esposizione e convegni massimo mq. 800, per corsi di formazion/approfondimento massimo mq,. 400;
- alberghiera: limitata alla volumetria esistente dell'eventuale fabbricato residenziale pressistente, qualora cessata la sua originaria funzione;
- artigianale e industriale: nessun limite nel rispetto, comunque, dei parametri di edificabilità generali del comparto. Spaccio aziendale (pertanto non costituente esercizio commerciale) limitato a massimi mq. 130 di superficie di vendita ed in numero massimo di uno per ogni ambito come individuato nella zonizzazione di P.R.G.C.

In questa zona il P.R.G.C. si attua direttamente. Sono ammessi tutti i tipi di intervento aventi rilevanza urbanistica o edilizia che potranno anche prevedere la realizzazione dell'alloggio ammissibile per il personale di custodia, per il dirigente tecnico o per il proprietario, se mancante, con il limite assoluto di un alloggio per ogni insediamento preesistente alla data di adozione del presente piano. Nella redazione dei progetti si dovranno identificare esattamente le superficie utilizzate per le due destinazioni d'uso ammesse e rispettare in generale i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- rapporto di copertura massimo, riferito alla superficie fondiaria dei singoli lotti: $Q_{max}$ = 0,50 mq/mq;
- distanza minima delle costruzioni dai confini dei lotti: ml. 6,00 con possibilità di costruzioni a confine solo nei casi in cui esse vengano previste abbinate a schiera;
- distanza minima dal ciglio stradale: regolata dal Codice della Strada fatta comunque salva la distanza minima delle costruzioni dai confini del lotto;
- altezza massima delle costruzioni: ml. 10,00;
- superficie minima da destinare a verde all'interno dei lotti: 5% della superficie fondiaria da posizionare preferibilmente lungo il confine dei lotti stessi per ottenere un effetto schermate;

- in ogni singolo lotto il volume destinato alla residenza ammessa non potrà essere superiore ai 400 mc. e la superficie utile non potrà superare i 130 mq.. Sono fatte salve le preesistenze;
- parcheggi stanziali e di relazione saranno dimensionati come da normativa vigente;
- le pareti finestrate degli edifici destinati a residenza dovranno distare almeno ml. 10,00 dalle pareti di edifici antistanti.

Nel caso di interventi di ampliamento il Sindaco potrà imporre l'adozione di adeguati accorgimenti atti a ridurre l'impatto dell'intervento nel contesto ambientale, le modalità di abbattimento delle emissioni sonore e/o solide nell'atmosfera nonché i sistemi di schermatura visiva dell'insediamento dalle limitrofe zone residenziali e dalla viabilità pubblica.

La variazione di destinazione d'uso degli edifici o dei locali, anche senza l'esecuzione di opere, è soggetta a comunicazione preventiva, anche se ottenuto senza l'esecuzione di opere, ed al conguaglio degli oneri di urbanizzazione se dovuti.

L'Amministrazione comunale potrà consentire, valutando caso per caso, e comunque fatte salve le disposizioni del Codice della Strada, il mantenimento degli allineamenti preesistenti verso il ciglio stradale limitatamente agli ampliamenti fisicamente aderenti all'edificio preesistente e con questo direttamente comunicanti, anche se la distanza dal confine del lotto è inferiore a ml. 6,00.

**Modifica n. 2** – In due alinea dell'art. 12 delle NN.TT.AA. viene introdotta la nuova zona DH/4

**Modifica n. 3** – all'art. 6 dell'appendice unica alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vengono modificate le definizioni di cui ai punti n. 2, 6, 23, 26, 29, 32 facendo p proprie quelle di cui alla L.R. n. 19/2009.

# STRALCIO DEL P.R.G.C. VIGENTE

Scala 1:2000

# MODIFICA N. 1

# VARIANTE AL P.R.G.C. VIGENTE

Scala 1:2000

# MODIFICA N. 1

# STRALCIO DEL P.R.G.C. VIGENTE

Scala 1:2000

# MODIFICA 2

# VARIANTE AL P.R.G.C. VIGENTE

Scala 1:2000

# MODIFICA 2

# STRALCIO DEL P.R.G.C. VIGENTE

Scala 1:2000

# MODIFICA 3

## *LEGENDA*

VARIE

VIABILITA' CICLABILE DI PROGETTO

VARIANTE AL
P.R.G.C. VIGENTE
Scala 1:2000

MODIFICA
3

*LEGENDA*

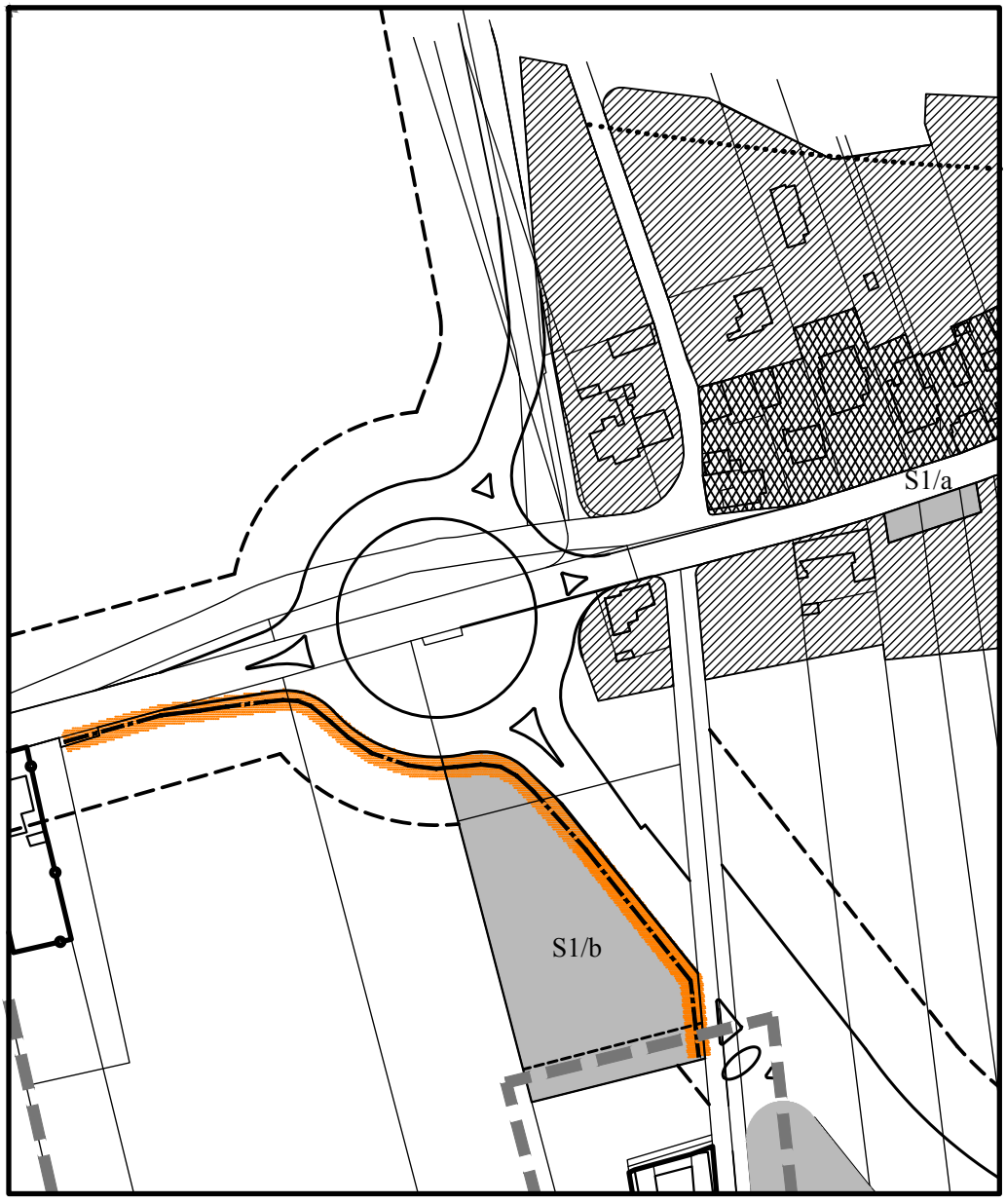
VARIE

VIABILITA' CICLABILE DI ESISTENTE

# STRALCIO DEL P.R.G.C. VIGENTE

Scala 1:2000

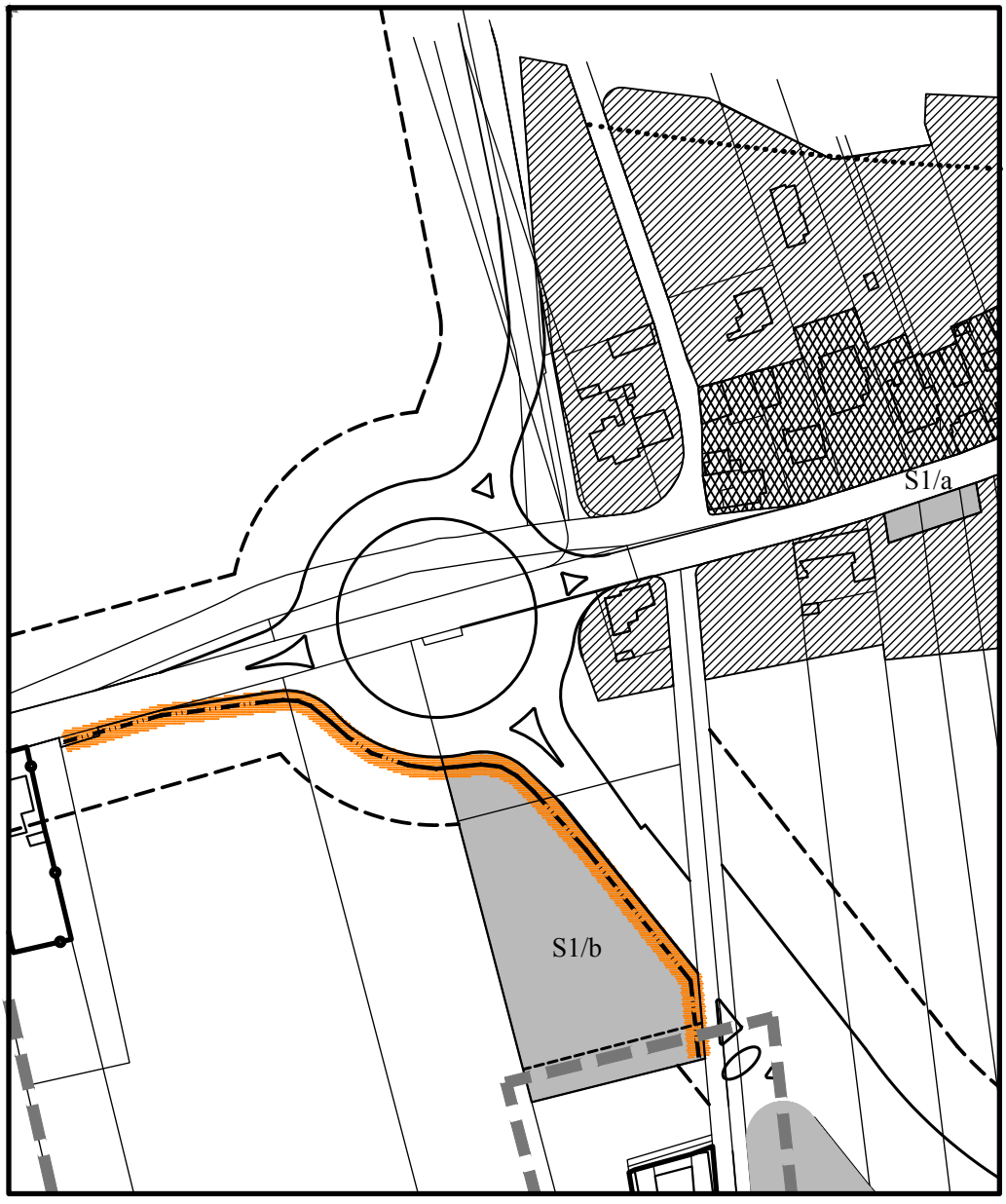
# MODIFICA 4



# VARIANTE AL P.R.G.C. VIGENTE

Scala 1:2000

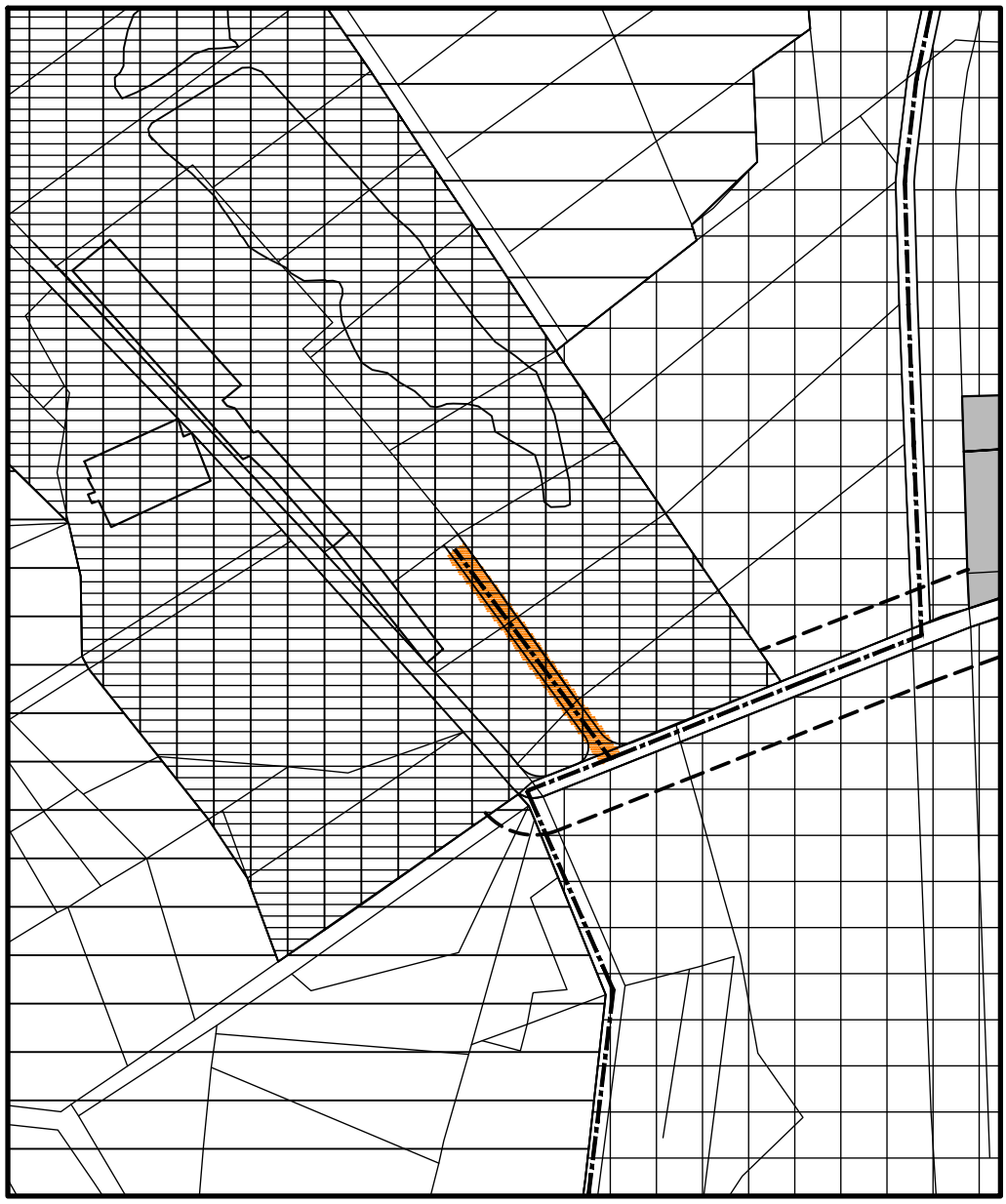
# MODIFICA 4



# STRALCIO DEL P.R.G.C. VIGENTE

Scala 1:2000

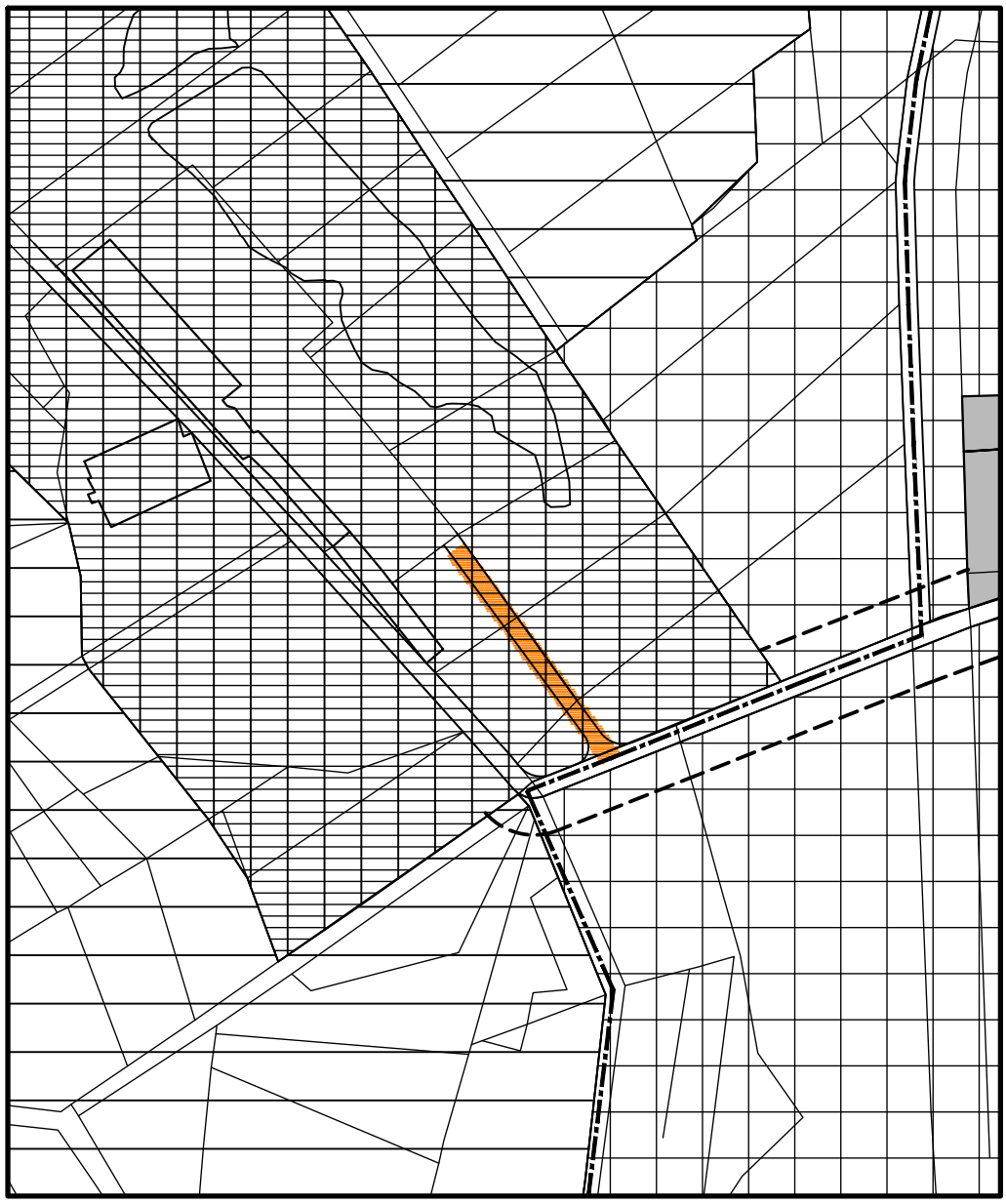
# MODIFICA 5



# VARIANTE AL P.R.G.C. VIGENTE

Scala 1:2000

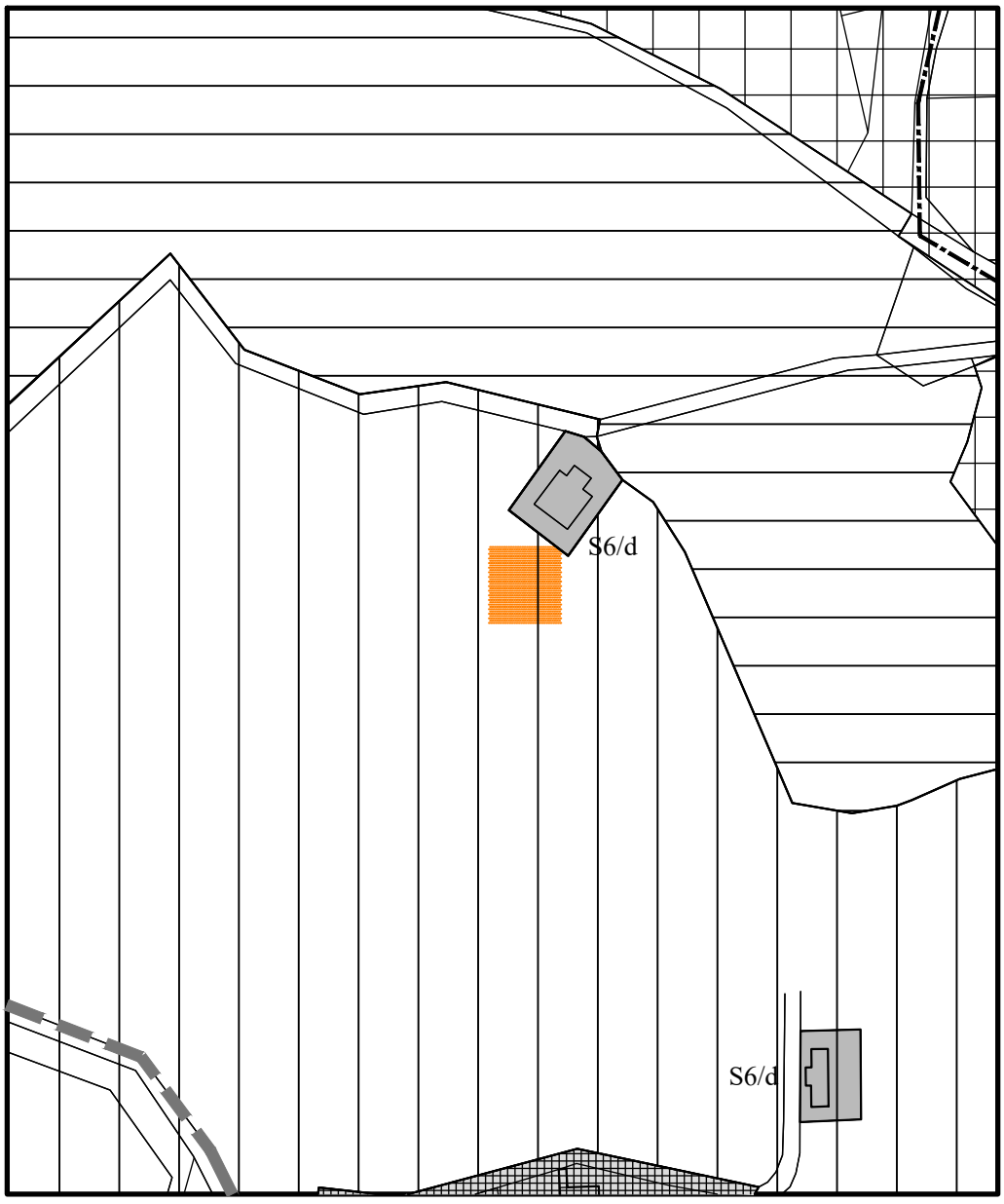
# MODIFICA 5



# STRALCIO DEL P.R.G.C. VIGENTE

Scala 1:2000

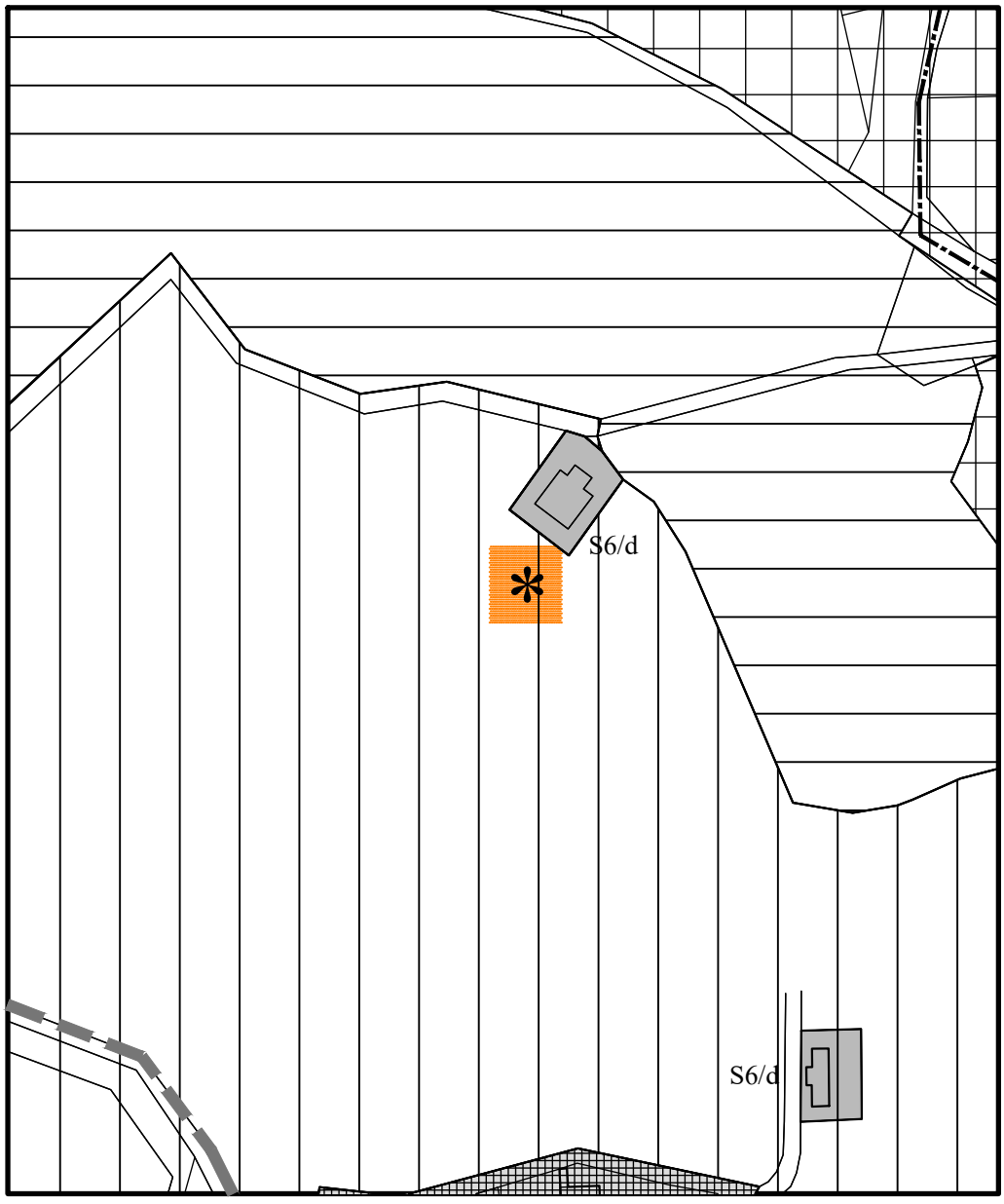
# MODIFICA 6



# VARIANTE AL P.R.G.C. VIGENTE

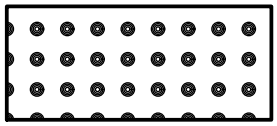
Scala 1:2000

# MODIFICA 6

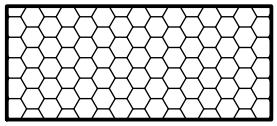


# LEGENDA DEGLI STRALCI

## ZONE OMOGENEE



DH/3 (commerciale industriale esistente)



DH/4 (industriale-commerciale esistente da riconvertire)

## VARIE

VIABILITA' CICLABILE DI ESISTENTE

VIABILITA' CICLABILE DI PROGETTO

* ALBERO MONUMENTALE DELLA REGIONE F.V.G.

## SERVIZI ED ATTREZZATURE DI PROGETTO

**SUPERFICI DI PROGETTO DESTINATE A PUBBLICI SERVIZI ED ATTREZZATURE DI USO COLLETTIVO**

| TIPO DI SERVIZIO | | SUDDIVISIONE DELLE SUPERFICI PER GRADO DI ATTUAZIONE | | |
|---|---|---|---|---|
| | n° d'ordine | Superficie acquisita ed attrezzatura realizzata o in corso di realizzazione (mq.) | Superficie acquisita con attrezzatura ancora da realizzarsi (mq.) | Superficie da acquisirsi ed attrezzatura da realizzare (mq.) |
| S1/a | 1 | | | 1044 |
| (**) | 2 | 2845 | | |
| | 3 | | | 190 |
| | 4 | 712 | | |
| | 5 | 211 | | |
| | 6 | | | 594 |
| | 7 | 2625 | | |
| | 8 | 132 | | |
| | 9 | 202 | | |
| | 10 | 793 | | |
| | 11 | 323 | | |
| TOTALI S1/a | | 7843 | --- | 1828 |
| S1/b | 1 | 863 | | |
| | 2 | 1379 | | 507 |
| | 3 | | 3751 | |
| TOTALI S1/b | | 2242 | 3751 | 507 |
| S1/c | 1 | 855 | | |
| | 2 | | | 1500 |
| | 3 | 2760 | | |
| TOTALI S1/b | | 3615 | --- | 1500 |
| S2/a | 1 | 8913 | | |
| | 2 | 7090 | | |
| TOTALI S2/a | | 16003 | --- | |
| S2/b | 1 | 2450 | | |
| TOTALI S2/b | | 2450 | --- | --- |
| S2/c | 1 | | | (*) |
| TOTALI S2/c | | --- | --- | (*) |
| S2/d | 1 | | | (*) |
| TOTALI S2/d | | --- | --- | (*) |

| SUPERFICI DI PROGETTO DESTINATE A PUBBLICI SERVIZI ED ATTREZZATURE DI USO COLLETTIVO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **TIPO DI SERVIZIO** | | **SUDDIVISIONE DELLE SUPERFICI PER GRADO DI ATTUAZIONE** | | |
| | n° d'ordine | Superficie acquisita ed attrezzatura realizzata o in corso di realizzazione (mq.) | Superficie acquisita con attrezzatura ancora da realizzarsi (mq.) | Superficie da acquisirsi ed attrezzatura da realizzare (mq.) |
| S3/a | 1 | | | 3862 |
| TOTALI S3/a | | --- | --- | 3862 |
| S3/b | 1 | 2165 | | |
| TOTALI S3/b | | 2165 | --- | --- |
| S3/c | 1 | 3904 | | |
| TOTALI S3/c | | 3904 | --- | --- |
| S4/a | 1 | | | (*) |
| TOTALI S4/a | | --- | --- | (*) |
| S4/b | 1 | 27225 | | |
| TOTALI S4/b | | 27225 | --- | --- |
| S4/c | 1 | 9520 | | |
| TOTALI S4/c | | 9520 | --- | --- |
| S5/a | 1 | 560 | | |
| | 2 | | 1060 | |
| | 3 | 3600 | | |
| | 4 | | 871 | |
| | | 4160 | 1931 | --- |
| S5/b | 1 | | | 6165 |
| | 2 | 794 | | |
| | 3 | | 1760 | |
| TOTALI S5/b | | 794 | 1760 | 6165 |
| S5/c | 1 | 35224 | 9115 | |
| TOTALI S5/c | | 35224 | 9115 | --- |
| S6/a | 1 | 345 | | 1315 |
| | 2 | | 1483 | |
| TOTALI S6/a | | 345 | 1483 | 1315 |
| S6/b | 1 | 7879 | | |
| TOTALI S6/b | | 7879 | --- | --- |
| S6/c | 1 | 1460 | | |
| TOTALI S6/c | | 1460 | --- | --- |

| SUPERFICI DI PROGETTO DESTINATE A PUBBLICI SERVIZI ED ATTREZZATURE DI USO COLLETTIVO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **TIPO DI SERVIZIO** | | **SUDDIVISIONE DELLE SUPERFICI PER GRADO DI ATTUAZIONE** | | |
| | n° d'ordine | Superficie acquisita ed attrezzatura realizzata o in corso di realizzazione (mq.) | Superficie acquisita con attrezzatura ancora da realizzarsi (mq.) | Superficie da acquisirsi ed attrezzatura da realizzare (mq.) |
| S6/d | 1 | 553 | | |
| | 2 | 404 | | |
| TOTALI S6/d | | 957 | --- | --- |
| S6/e | 1 | 23 | | |
| | 2 | 64 | | |
| TOTALI S6/e | | 87 | --- | --- |
| S6/f | 1 | 1483 | | |
| TOTALI S6/f | | 1483 | --- | --- |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **TOTALI GENERALI** | **127.406** | **18.040** | **15.177** |

(*) Da realizzarsi nell'ambito della ristrutturazione degli edifici municipali di cui al servizio S2/b (1) ed i n questo conteggiato.

(**) All'interno degli ambiti in zona omogenea C sono previsti ulteriori minimi mq. 825 di parcheggi da realizzare attuando i P.A.C. ed inoltre non sono computati tutti i parcheggi in carreggiata.

(***) All'interno degli ambiti in zona omogenea C sono previsti ulteriori minimi mq. 1400 di nucleo elementare di verde da realizzare attuando i P.A.C.

## COMUNE DI MOSSA - TABELLA DI VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI
## ABITANTI AL 31.12.2018 =1.547 - ABITANTI TEORICAMENTE INSEDIABILI = 1.623 (1.547+76)

| SERVIZI ED ATTREZZATURE DI USO COLLETTIVO | mq/ab. | ATTREZZATURE ESISTENTI | | ATTR. DI PROGETTO | VALORI TOTALI ATTREZZATURE PREVISTE | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | mq. | mq./ab. | mq. | mq. | mq./ab. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **1. PER LA VIABILITA ED I TRASPORTI** | | | | | | |
| S1/a - Parcheggi di relazione | | 7.843 | 4,83 | 1.828 (**) | 9.671 (**) | 5,96 |
| S1/b - Parcheggi stanziali e di relazione a servizio di attrezzature di uso collettivo | N.C. | 2.242 | --- | 4.258 | 4.258 | --- |
| S1/c - Parcheggi stanziali e di relazione a servizio si attrezzature e servizi di uso collettivo | N.C. | 3.615 | --- | 1.500 | | |
| TOTALE COMPUTABILE | 3,00 | 7.843 | 4,83 | 1.828 (**) | 9.671 (**) | 5,96 |
| **2. PER IL CULTO,LA VITA ASSOCIATIVA E LA CULTURA** | | | | | | |
| S2/a - Edifici per il culto | | 16.003 | 9,86 | --- | 16.003 | 9,86 |
| S2/b - Municipio | | 2.450 | 1,51 | --- | 2.450 | 1,51 |
| S2/c - Biblioteca pubblica | | (*) | (*) | --- | (*) | (*) |
| S2/d – Ufficio postale | | (*) | (*) | --- | (*) | (*) |
| TOTALE COMPUTABILE | 1,50 | 18.453 | 11,37 | --- | 18.453 | 11,37 |
| **3. PER L'ISTRUZIONE** | | | | | | |
| S3/a - Asilo nido | | --- | --- | 3.862 | 3.862 | 2,38 |
| S3/b - Scuola materna | | 2.165 | 1,33 | --- | 2.165 | 1,33 |
| S3/c - Scuola elementare | | 3.904 | 2,41 | --- | 3.904 | 2,41 |
| TOTALE COMPUTABILE | 2,00 | 6.039 | 3,74 | 3.862 | 9.931 | 6,12 |
| **4. PER L'ASSISTENZA E LA SANITA'** | | | | | | |
| S4/a - Ambulatorio medico | | (*) | (*) | --- | (*) | (*) |
| S4/b – Servizio sanitario speciale | N.C. | 27.225 | --- | --- | 27.225 | --- |
| S4/c - Cimitero | | 9.520 | 5,25 | --- | 9.520 | 5,25 |
| TOTALE COMPUTABILE | 1,50 | 9.520 | 5,25 | --- | 9.520 | 5,25 |

| SERVIZI ED ATTREZZATURE DI USO COLLETTIVO | mq/ab. | ATTREZZATURE ESISTENTI | | ATTR. DI PROGETTO | VALORI TOTALI ATTREZZATURE PREVISTE | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | mq. | mq./ab. | mq. | mq. | mq./ab. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **5. PER LO SPETTACOLO, LO SPORT E GLI SPETTACOLI ALL'APERTO** | | | | | | |
| S5/a - Nucleo elementare di verde | | 4.160 | 2,56 | 1.931 (***) | 6.091 (***) | 3,75 |
| S5/b - Verde di quartiere | | 794 | 0,49 | 7.925 | 8.719 | 5,37 |
| S5/c - Sport e spettacoli all'aperto | | 35.224 | 21,70 | 9115 | 44.339 | 27,32 |
| TOTALE COMPUTABILE | 6,00 | 40.178 | 24,75 | 18.971 | 59.149 | 36,44 |
| **6. VARIE** | | | | | | |
| S6/a – Magazzini comunali | N.C. | 345 | --- | 2.798 | 3.143 | --- |
| S6/b – Impianto di smaltimento acque meteoriche | N.C. | 7.879 | --- | --- | 7.879 | --- |
| S6/c – Impianto consorzio irriguo | N.C. | 1.460 | --- | --- | 1.460 | --- |
| S6/d - Serbatoio acquedotto | N.C. | 957 | --- | --- | 957 | --- |
| S6/e - Cabine elettriche | N.C. | 87 | --- | --- | 87 | --- |
| S6/e - Ecopiazzola | N.C. | 1.483 | --- | --- | 1.483 | --- |
| TOTALE COMPUTABILE | N.C. | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTALE GENERALE COMPUTABILE** | **14,00** | **82.033** | **50,54** | **24.661** | **106.724** | **65,76** |

**NOTE:**

N.C. = Non computabile al fine della determinazione dello standard;

(*) La biblioteca pubblica trova già collocazione all'interno del centro civico e sociale.

(**) All'interno degli ambiti in zona omogenea C sono previsti ulteriori minimi mq. 825 di parcheggi da realizzare attuando il P.A.C. ed inoltre non sono computati tutti i parcheggi in carreggiata.

(***) All'interno degli ambiti in zona omogenea C sono previsti ulteriori minimi mq. 1.400 di nucleo elementare di verde da realizzare attuando il P.A.C.