



**COMUNE DI VARMO**  
Provincia di Udine

---

**VARIANTE NR. 8**  
**AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**Relazione Illustrativa**



**Gisplan Technology di Architetto Fabio Saccon**

Ordine APPC – Architetto A/a Provincia di Udine Pos. 1125

Via G.A. Da Pordenone 31 33033 CODROIPO UDINE

Tel. 0432904680 Cell. 3355348078 Fax 0432904680 - P.IVA 02143190300

## **Relazione**

La presente variante è stata redatta ai sensi della Legge Regionale nr. 5 del 23/02/2007. Tale variante, di tipo puntuale, ha le seguenti specificità:

1. scopo ricognitivo al fine di riconoscere le scelte urbanistiche introdotte con l'approvazione del PRPC di iniziativa privata denominato "Area per attività lavorazione inerti e affini" e approvato con delibera del consiglio comunale nr 39 del 29/11/05.
2. di variazione di destinazione d'uso al fine di verificare se la possibilità di espansione della zona "D6" per l'accumulo e la lavorazione di inerti trasformandola in zona agricola è già stata saturata dall'approvazione del PRPC.
3. di tipo normativo in quanto introduce la possibilità di costruire impianti di produzione di energia rinnovabile da fotovoltaico in zona agricola sulle aree che sono state individuate dal PRGC con asterisco. Con la presente variante viene individuata una sola area in cui è possibile attuare questo tipo di attività identificabile con l'area oggetto di modifica urbanistica da D6 a zona agricola con caratteristiche speciali compresa nel territorio comunale di Varmo , a nord della frazione di Madrisio tra la strada provinciale 39 di Varmo che la delimita a Nord e la strada Provinciale 95 di Madrisio che la delimita a Sud.

## **Verifica procedurale**

La Variante rientra fra le varianti non sostanziali così come definite dall'art. 17, comma 1, lettera A),B) e E) del regolamento di attuazione DPR 086/Pres del 20 marzo 2008 ("Ai sensi dell'art. 63, comma 5, lett. a) della legge si intendono per varianti non sostanziali quelle che:

"omissis ...

- a) rispettano il limite di flessibilità indicato nella relazione al Piano regolatore vigente;
- b) prevedono l'ampliamento delle zone agricole;

e) hanno ad oggetto l'individuazione di nuove aree ovvero l'ampliamento di quelle esistenti per la realizzazione di progetti di opere pubbliche e di pubblica utilità e per servizi pubblici;".

"omissis ...

Le modifiche introdotte dalla presente variante non incidono sugli obiettivi e sulle strategie del P.R.G.C. vigente, anzi sono pienamente conformi a quanto previsto nell'elaborato "Obiettivi. Strategie. Limiti di Flessibilità" introdotto con la variante n. 3 al Piano stesso, nello specifico in riferimento a quanto espresso nell'elaborato stesso al punto 5 "INSEDIAMENTO INDUSTRIALE DI ACCUMULO E LAVORAZIONE DI INERTI" e al punto 14 "Verde Privato" Zona omogenea V1

"... Omissis

### **5.3. Limiti di flessibilità:**

#### **1. La zona D6:**

- a) è riducibile fino al 10% complessivamente. La riduzione può essere compensata con incremento di zona D6 altrove;
- b) è incrementabile fino al 5% complessivamente, oltre compensazione di zona D6 soppressa. L'incremento anche compensativo è realizzato presso zona D6 esistente. L'incremento non deve avvenire a discapito delle zone di tutela ambientale E4 G, E4 I, F2 ed F4."

Omissis ... "

La zona omogenea D6 del PRGC vigente ammonta ad una superficie pari a 70.131 mq. Secondo le prescrizioni dell'elaborato "Obbiettivi e strategie" per rispettare i limiti di flessibilità l'area massima da destinare ad accumulo e lavorazione di inerti dovrà essere pari a  $70.131 + 5\% = 73.637$ mq.. Le modifiche alla zonizzazione prevedono un'area da destinare a zona omogenea D6 pari a 73.886 mq che corrispondono all'area prevista dalla flessibilità di piano.

"... Omissis

### **14.3. Limiti di flessibilità:**

#### **1. La zona V:**

- a) è riducibile fino al 10% complessivamente. La riduzione può essere compensata con incremento di zona V altrove;
- b) è incrementabile fino al 10% complessivamente, oltre compensazione di zona V soppressa;
- c) è modificabile di sottozona, rispettandosi l'articolazione prevista in strategie.

2. *Le destinazioni d'uso di zone V sono modificabili per escludere o limitare opere degradanti l'ambiente e il paesaggio, o per inserire opere compatibili.*
3. *Le altezze di zone V sono incrementabili fino al 10%.*
4. *Le disposizioni particolari di zona V1 per caratteristiche di edifici sono modificabili in congruenza con lo stato e l'interesse storico-documentale delle opere.*

*Omissis ... “*

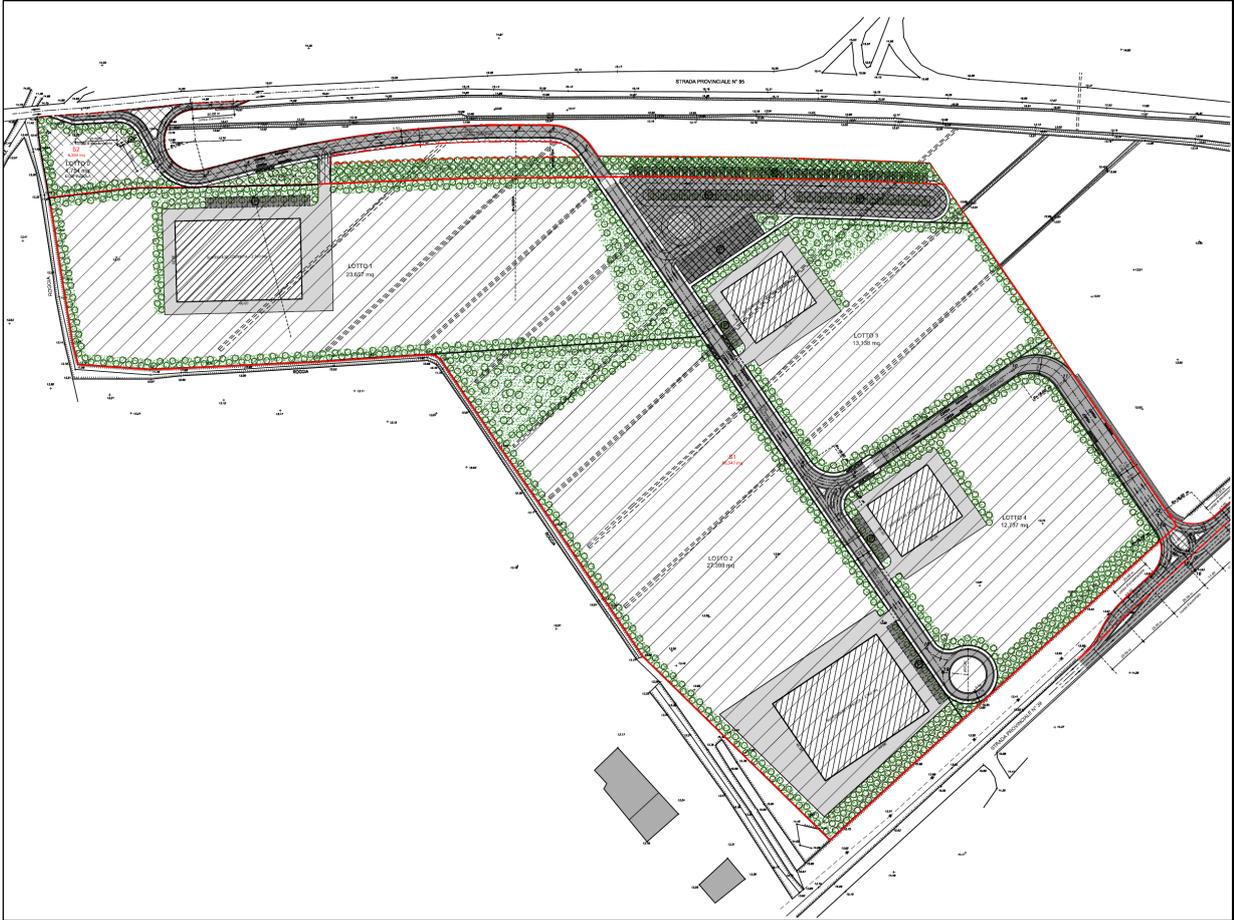
La zona omogenea V1 del PRGC (variante generale nr 3) rappresenta un'area non di tutela ambientale e ammonta ad una superficie pari a 595.968 mq. Secondo le prescrizioni dell'elaborato "Obbiettivi e strategie" per rispettare i limiti di flessibilità l'area massima da destinare verde privato potrà essere ridotta del 10% pari a 59.597mq.. Le modifiche alla zonizzazione prevedono una riduzione dell'area da destinare a zona omogenea V1 pari a 41.835 mq che rientrano all'interno delle possibilità di flessibilità di piano.

### **Introduzione del PRPC**

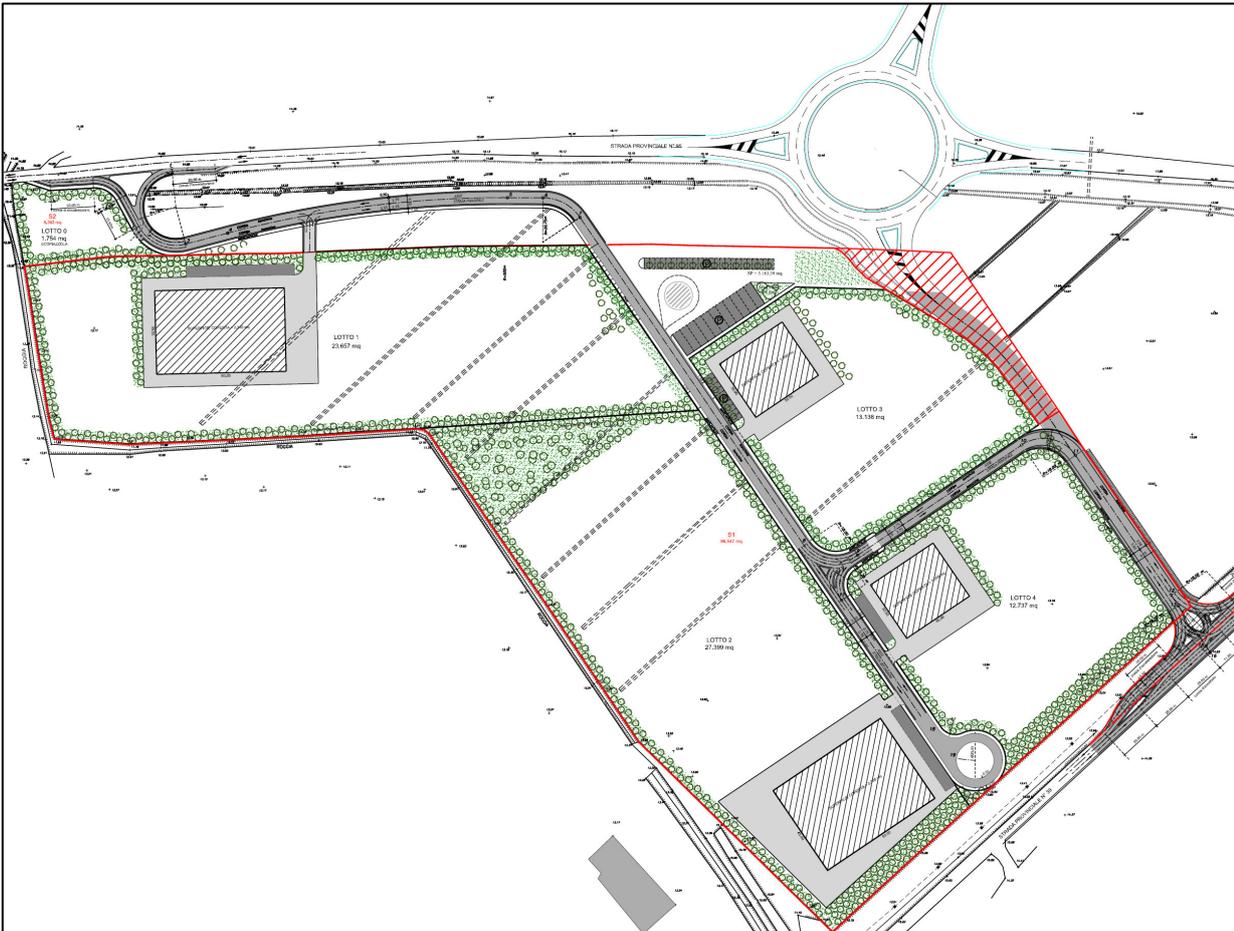
La variante introduce le scelte urbanistiche individuate con il PRPC "Area per attività lavorazione inerti e affini" approvato con delibera del consiglio comunale nr 39 del 29/11/05.

In tale fase ricognitiva è stata evidenziata la necessità di preservare la possibilità futura per dare una soluzione alla viabilità provinciale nr. 95 di Madrisio con la strada nr. 39 del Varmo. Per tali motivi è stata introdotta in piano una area a servizi a verde di quartiere al fine di garantire la possibilità di costruire un rotatoria per dare soluzione al problema della viabilità.

Nel riconoscimento del PRPC viene introdotta un'area di servizi a verde di quartiere al fine di garantire possibili sviluppi per il miglioramento della viabilità provinciale.



Prpc Approvato



Possibile soluzione viaria

## Aspetti normativi

Relativamente all'introduzione di una nuova destinazione d'uso all'interno delle aree agricole e specificatamente alla possibilità di poter costruire impianti di produzione di energia da fotovoltaico si individua una zona omogenea E6 con caratteristiche specifiche (area con asterisco). Tale modifica non rappresenta un utilizzo del territorio agricolo difforme dalle indicazioni del Piano Urbanistico Regionale in quanto la produzione di energia elettrica rientra tra le attività connesse alla pratica agricola come esplicitato dall'art. 2135 del Codice Civile e dalla Legge finanziaria nr. 266 del 23/12/2005.

La zona omogenea E6 è identificata all'Art. 15 delle NTA vigenti. Le modifiche normative sono riportate qui di seguito in colore rosso:

**omissis**

### **ART. 15. ZONA E6 - DI INTERESSE AGRICOLO.**

#### **A) Destinazioni d'uso.**

##### **1. Sono ammesse:**

- a)** opere per residenza in funzione della conduzione di fondi e delle esigenze di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della Lr 6/1996, art. 2. Edifici di nuova realizzazione sono ammessi solo a distanza massima di m 200 di percorso da opere di cui alla lettera b) di superficie coperta pari o superiore funzionalmente connesse esistenti o previste. La realizzazione di opere di questa lettera funzionali a soggetto già proprietario di opere per attività produttive agricole in zone A o B è subordinata a impegno di dismissione dell'attività agricola nelle zone A o B stesse;
- b)** opere per attività produttive agricole seguenti:
  - 1)** coltivazione di fondi, selvicoltura, floricoltura, vivaismo, allevamento zootecnico fino a 100 Uba e attività connesse. E' ammesso allevamento superiore a 100 Uba se collegato a dismissione di altro esistente, fino a un numero di Uba pari a quello di allevamento dismesso;
  - 2)** agriturismo, nei tipi, locali e limiti di cui alla legislazione specifica;
  - 3)** *vendita diretta di prodotti provenienti in misura prevalente dall'azienda;*
- c)** opere per conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per l'agricoltura e per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole, esorbitanti dal concetto di attività connesse alle attività di imprenditore agricolo come previste dalla legge. Le opere sono ammesse solo entro una fascia di metri 300 per ogni lato da viabilità di interesse regionale. Le opere esistenti localizzate diversamente possono essere recuperate e integrate fino al 50%, *salvo il rispetto degli indici di zona;*
- d)** depositi e magazzini per attività di manutenzione di opere infrastrutturali in funzione delle esigenze di enti riconosciuti;
- e)** opere per servizio stradale. Le opere:
  - 1)** sono ammesse solo entro una fascia di metri 100 per ogni lato da viabilità di interesse regionale;
  - 2)** assicurano scorrevolezza in entrata e in uscita;
- f)** recupero e integrazione di opere esistenti, per le destinazioni d'uso seguenti:
  - 1)** esistente. In opera residenziale o in complesso costituito da opera residenziale e opera agricola dismessa o sottoutilizzata può essere ricavata una abitazione aggiuntiva,

senza riferimento a conduzione di fondi o requisiti soggettivi dell'utilizzatore, purché il recupero sia preminentemente senza demolizione. L'abitazione aggiuntiva può essere ricavata nell'opera agricola dismessa o sottoutilizzata se questa ha congiuntamente le caratteristiche seguenti:

**1.1)** distanza da zone D2 e D3 e da allevamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 Uba più di metri 150. Recupero e integrazione rispettano poi da zone D2 e D3 e da allevamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 Uba una distanza minima di metri 150;

**1.2)** un corpo principale di 2 o più piani, o struttura perimetrale preminentemente di sasso, mattone o mista di sasso e mattone;

**1.3)** se isolata rispetto a opera residenziale: volume geometrico superiore a m<sup>3</sup> 300;

**2)** di cui alle lettere a), b), c), d) ed e);

**3)** (soppresso);

**g)** attrezzature per ricreazione di tipo sportivo o culturale non costituenti volume, in area di pertinenza di edifici;

**h)** opere seguenti:

**1)** mitigazione dell'impatto paesaggistico di opere;

**2)** naturalizzazione territoriale;

**3)** percorsi ciclabili e pedonali, comprese opere accessorie o complementari;

**4)** opere di modesta rilevanza per fini di memoria storica, devozione popolare, segnalazione turistica e ricerca paleontologica e archeologica;

**5)** opere per osservazione di fauna selvatica o caccia, di superficie fino a m<sup>2</sup> 10 per ogni impianto. Le opere sono realizzate preminentemente di legno;

**6)** opere per viabilità prevista;

**7)** ripristino di terreni alterati da inondazione.

**i)** Nelle zone agricole contraddistinte con asterisco è data la possibilità di costruire impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e relativi impianti di cessione di energia (Cabine elettriche di elevazione e impianti tecnologici, etc.)

**2.** Sono vietati:

**a)** disboscamento o comunque trasformazione di bosco, se non in terreno ritirato da produzione temporaneamente per intervento pubblico;

**b)** cartelli ed altri mezzi pubblicitari nella fascia di 150 metri per ogni lato della Sp 95, nel tratto dall'intersezione con la Sp 56 all'intersezione con la Sp 93.

## **B) Indici.**

**1.** Le opere rispettano gli indici seguenti:

**a)** altezza:

**1)** in genere: m 7,5, o pari a esistente + m 1;

**2)** a distanza da confine inferiore a m 5:

**2.1)** in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente + m 1;

**2.2)** per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 7,5;

**3)** sili, se non di servizio, a distanza da zone A, B, C e GH superiore a m 150: m 15;

**b)** distanza da confine:

**1)** in genere: m 5, o pari a esistente;

**2)** per servizi ed accessori: m 0. Gli edifici di nuova realizzazione fruanti di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte distante dal confine meno di m 5 superiore a m 7,5;

**3)** in corrispondenza di edificio posto in lotto contiguo a confine: m 0;

**4)** per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;

**c)** distanza da lago soggetto a vincolo paesaggistico di cui a Dlgs 42/2004, parte terza: m 50;

**d)** distanza da strada, per nuova realizzazione e ampliamento:

**1)** in genere: m 20;

**2)** provinciale di interesse regionale: m 30;

**3)** vicinale: m 10;

**4)** in corrispondenza di incroci e biforcazioni la distanza è incrementata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza a partire dal punto di

intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio della distanza, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi. Restano salve le possibilità di deroga previste dalla legge;

- e) distanza di allevamento zootecnico, in caso di costituzione, ampliamento, spostamento, mutamento di specie o riattivazione dopo dismissione:
  - 1) da zone A (comparsa A0), B, C e GH e zone S2, S3, S4 e S5:  $m \ 6 \times \text{numero di Uba} \times \text{coefficienti di cui alla tab. 2}$ , ma non minore di:
    - 1.1) in genere: m 150, se non per allevamento costituente servizio ed accessorio della residenza;
    - 1.2) per allevamento superiore a 50 Uba: m 400;
  - 2) da abitazione estranea:  $m \ 3 \times \text{numero di Uba} \times \text{coefficienti di cui alla tab. 2}$ , ma non minore di m 100 se non per allevamento costituente servizio ed accessorio della residenza.  
Il numero di Uba è calcolato mediante la tab. 2. Il recinto di allevamento all'aperto rispetta da zone e da abitazione estranea le distanze di cui ai punti 1) e 2) ridotte del 20%, salvo il limite di cui al punto 1.2);
- f) indice di fabbricabilità fondiaria:
  - 1) per opere per residenza in funzione della conduzione di fondi e delle esigenze di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della Lr 6/1996, art. 2:  $m^3/m^2 \ 0,02$ . Ai fini di verifica del volume edificabile sono assunti a base di calcolo tutti i fondi in zone E in disponibilità del richiedente, anche se non adiacenti all'area delle opere, anche di comune diverso, purché funzionalmente contigui;
  - 2) per recupero e integrazione di edifici esistenti non altrimenti ammessi:
    - 2.1) in genere: pari a esistente della stessa destinazione d'uso + 150 m<sup>3</sup> per ogni unità funzionale esistente;
    - 2.2) per recupero e integrazione di residenza esistente o ricavo di una abitazione aggiuntiva in complesso costituito da opera residenziale e opera agricola dismessa o sottoutilizzata: pari a esistente del complesso + 150 m<sup>3</sup> per il complesso;
- g) rapporto di copertura:
  - 1) in genere:  $m^2/m^2 \ 0,4$ , o pari a esistente + 100 m<sup>2</sup> per ogni unità funzionale esistente;
  - 2) per serre fisse:  $m^2/m^2 \ 0,8$ , o pari a esistente + 100 m<sup>2</sup> per ogni unità funzionale esistente;
  - 3) per recupero e integrazione di edifici esistenti non altrimenti ammessi:
    - 3.1) in genere: pari a esistente della stessa destinazione d'uso + 100 m<sup>2</sup> per ogni unità funzionale esistente;
    - 3.2) per recupero e integrazione di residenza esistente o ricavo di una abitazione aggiuntiva in complesso costituito da opera residenziale e opera agricola dismessa o sottoutilizzata: pari a esistente del complesso + 100 m<sup>2</sup> per il complesso;
- h) superficie per parcheggio, per nuova realizzazione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile e per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:
  - 1) stanziale:
    - 1.1) in genere: 1 posto auto per ogni 2 addetti;
    - 1.2) per residenza: 1 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>3</sup>; ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
  - 2) di relazione:
    - 2.1) in genere: 1 posto auto per ogni 2 utenti;
    - 2.2) per residenza: 1 posto auto per ogni unità immobiliare residenziale;
- i) superficie utile di opere per attività produttive agricole rispetto alla superficie aziendale, se non per serre, massima:  $m^2/m^2 \ 0,03$ , o pari a esistente + 200 m<sup>2</sup>;
- j) (soppressa).

### C) Attuazione e disposizioni particolari.

- 1. Le opere sono realizzate:
  - a) in genere: mediante Id;

- b) per conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per l'agricoltura e per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole, *esorbitanti dal concetto di attività connesse alle attività di imprenditore agricolo come previste dalle legge:* mediante Prp;
  - c) ove previsto perimetro: mediante Prp.
2. L'allevamento zootecnico:
- a) se produttore reflui convogliati o tecnicamente convogliabili è dotato di una struttura per deposito idonea al loro contenimento per almeno 6 mesi. Per allevamento esistente la norma vale in caso di ristrutturazione edilizia e integrazione;
  - b) se avente consistenza superiore a 50 Uba è schermato verso spazi pubblici mediante fascia di verde di alberi preminentemente autoctoni, alti almeno metri 2 alla piantagione e metri 4 a maturità, alla densità media di almeno 1 per ogni 2 metri di fronte, e arbusti preminentemente autoctoni, alla densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte, distribuiti secondo schemi di naturalità, per l'intero fronte libero da costruzioni e accessi. Per allevamento esistente la norma vale in caso di ristrutturazione edilizia e integrazione;
  - c) se localizzato diversamente da previsione di distanza da zone e da abitazione estranea può essere recuperato e integrato fino al 20%, per esigenze funzionali o tecnologiche, purché sia realizzato un miglioramento igienico-sanitario e paesaggistico, e non sia aumentato il numero di Uba.
3. Le opere per stazionamento o commercializzazione di animali rispettano le norme previste per allevamenti.
4. Le opere di recupero o integrazione di edifici esistenti per destinazione d'uso residenziale o agrituristica, rispettano le caratteristiche seguenti:
- a) tipologia edilizia di base, se tipica storica: conservata;
  - b) copertura:
    - 1) preminentemente a falda/e o a botte. E' ammessa copertura a terrazza, con parapetto, di superficie fino a 1/4 della superficie coperta dell'edificio. Sono ammessi abbaini e lucernai;
    - 2) con colmo o, per portico, linea di attacco alla facciata: orizzontale. La norma non vale se la copertura è a botte;
    - 3) con pendenza di falda/e, anche per l'intradosso della sporgenza perimetrale se non realizzato cornicione o altra opera tipica storica:
      - 3.1) minima pari a esistente in recupero senza demolizione e in ampliamento; 60
      - 3.2) compresa tra 40% e 45% in nuova realizzazione e in ristrutturazione con demolizione. La norma non vale se la copertura è a botte;
    - 4) con manto:
      - 4.1) di copertura a falda/e: di laterizio naturale;
      - 4.2) di copertura a botte: di lamiera di rame;
  - c) muri esterni:
    - 1) intonacati con malta di calce o cemento, o a vista di sasso, mattone o misti di sasso e mattone;
    - 2) colorati armonizzati con il contesto tipico storico, non vistosi, o al naturale di sasso, mattone o misti di sasso e mattone a vista. *Sono vietati inserti di sasso o mattone nuovi o da recupero se non con contorno lineare;*
  - d) aperture di facciata:
    - 1) con rapporto tra altezza e larghezza compreso tra 1 e 1,6, eccetto porte, porte-finestre e portoni;
    - 2) con schema di allineamento orizzontale e verticale. Resta salva la possibilità di mantenimento, *ripristino* o conformazione a caratteristiche tipiche storiche locali diverse. Gli edifici sistemi difforni dalle caratteristiche previste in questo comma sono degnati per le opere oggetto di intervento.
5. Il progetto per opere di nuova realizzazione è corredato di una relazione giustificativa.
6. La recintazione di nuova realizzazione è costituita:
- a) come muro di edificio interno o laterale o di recintazione laterale, o di legno, ferro e/o siepe o con opere di ingegneria naturalistica;
  - b) di altezza massima:

- 1) verso strada:
  - 1.1) la parte di muro: m 1,5;
  - 1.2) complessiva: m 2,2;
- 2) verso confine: m 2,2.

**omissis**

In allegato alla presente variante si trasmetto i seguenti elaborati:

**Elaborati di variante:**

Tav. p1                      **Estratto del P.R.G.C. Vigente**

Tav. p2                      **Estratto del P.R.G.C. Variante Nr. 6**

**ALLEGATO 1 - Procedura di verifica della VAS ai sensi dell'art. 5 e 11 della L.R. 11/2005**

**ALLEGATO 2 - Verifica di incidenza dei contenuti di piano sul SIC**

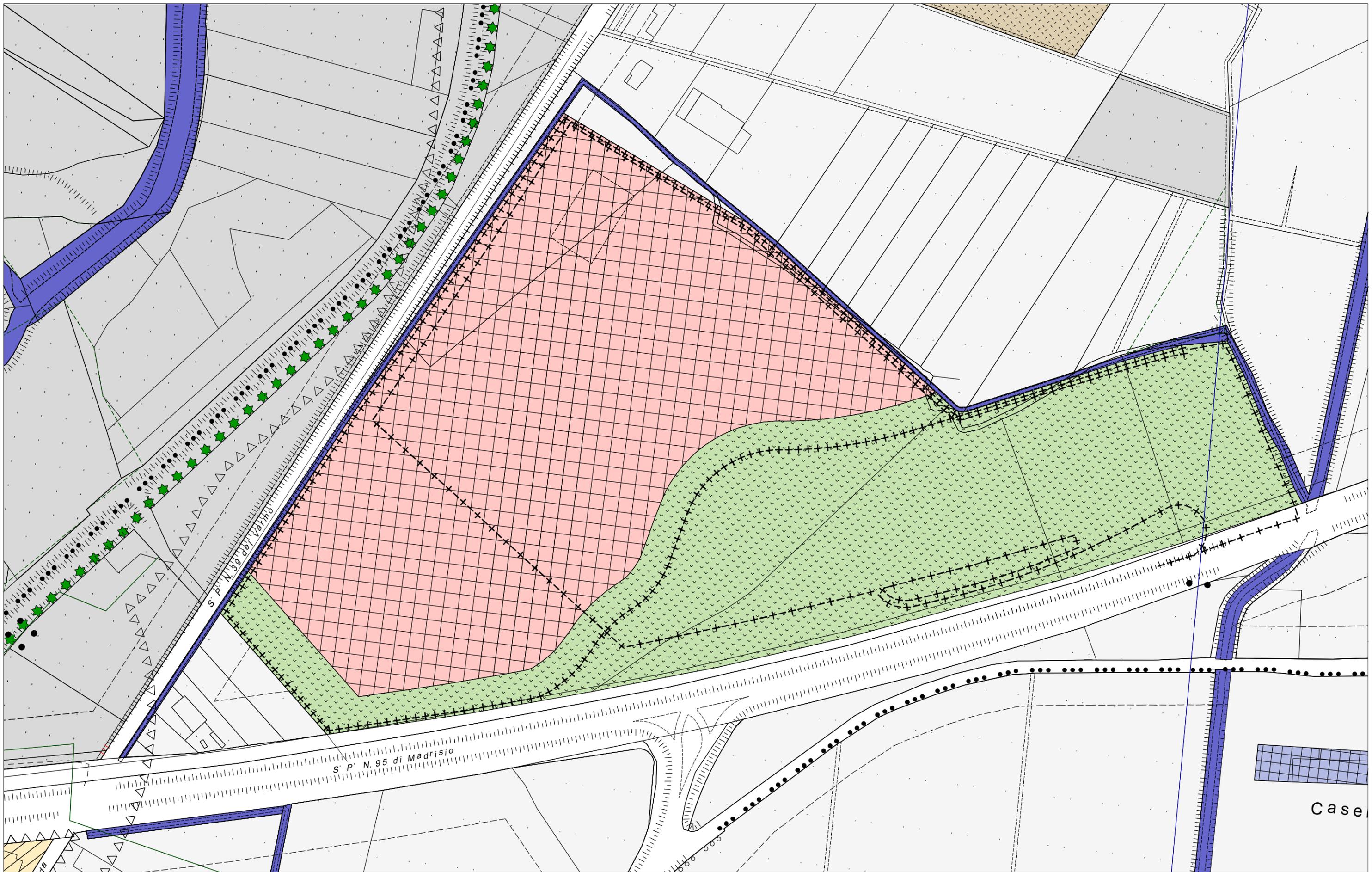
Codroipo, 26 agosto 2009

Arch. Fabio Saccon

**Elaborati di Variante**

Tav. p1

**Estratto del P.R.G.C. Vigente**



Casa

Tav. p2

**Estratto del P.R.G.C. Variante Nr. 8**

