
REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

COMUNE DI FONTANAFREDDA

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CON DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
DEL PUNTO DI VARIANTE

Il Tecnico

ordine
degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
della provincia di
pordenone

appc pordenone

Arch. Andrea Ceolin

ceolin andrea
albo sezione A
numero 756
architetto

LOCALIZZAZIONE

Fontanafredda (PN), via Luigi Gortani, s.n.c.
Foglio 17, Particella 159 e 266

RICHIEDENTE

DEL TEDESCO Diego - *Omissis* -
DEL TEDESCO Sonia - *Omissis* -
PERIN Giulietta - *Omissis* -

PROGETTISTA

Arch. Andrea Ceolin, albo architetti PN n.756 -
- *Omissis* -

DATA

18/01/2023

REVISIONE

R.0

1. PREMESSA
2. PROCEDURA
3. STATO DI FATTO GENERALE
4. STATO DI FATTO AREA OGGETTO DI VARIANTE
5. OGGETTO E OBIETTIVI DELLA VARIANTE PUNTUALE AL P.R.G.C.
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL PUNTO DI VARIANTE

1. PREMESSA

Il sig. Diego Del Tedesco, residente a Fontanafredda (PN), via G. Leopardi n. 81, c.f. DLTDGI79P16G888Z, ha intenzione di costruire, nel prossimo futuro, un edificio residenziale da adibire a propria prima casa di abitazione.

Volendo rimanere ad abitare in questo comune e per non allontanarsi dalla casa di famiglia si sono quindi valutate le possibilità edificatorie previste dall'attuale P.R.G.C. per i terreni di sua proprietà ubicati in questo comune nei pressi dell'intersezione tra le viale G. Leopardi e via L. Gortani, censiti catastalmente Foglio 17, Particella 159 e 266 ricadenti rispettivamente in "Zona B.2 - Zone residenziali di completamento estensive" e in "Zona E.6.1 -Zone agricole di interesse agricolo da trasformare".

Nello specifico la Proprietà ha rilevato che per usufruire in modo conveniente della volumetria prevista per la parte di terreno attualmente ricadente in zona B.2 sarebbe opportuno procedere a un riordino delle destinazioni d'uso delle superfici di loro proprietà mediante un interscambio funzionale tra le zone omogenee adiacenti che risultano entrambe già urbanizzate.

Tanto premesso il sig. Del Tedesco ha commissionato al sottoscritto architetto Andrea Ceolin, con studio in Roveredo in Piano (PN), via Cavour n.64, lo studio e l'elaborazione della suddetta modesta variazione puntuale della zonizzazione del P.R.G.C. che prevede la redazione di una variante al P.R.G.C. di livello comunale per l'interscambio di funzioni tra due zone omogenee urbanizzate adiacenti.

2. PROCEDURA

La presente Variante puntuale al P.R.G.C. di Fontanafredda viene redatta ai sensi dell'art. 63sexies, comma 1, lett. e) della L.R. n. 5/2007 (varianti non sostanziali di livello comunale - interscambio di destinazioni d'uso tra zone omogenee urbanizzate esistenti) come introdotto dall'art. 2 L.R. n° 6/2019 (Disposizioni in materia di varianti urbanistiche di livello comunale e contenimento del consumo di suolo), in quanto si individua un interscambio di destinazione d'uso tra due zone omogenee già urbanizzate adiacenti senza alcuna modifica alle superfici complessive delle singole zone.

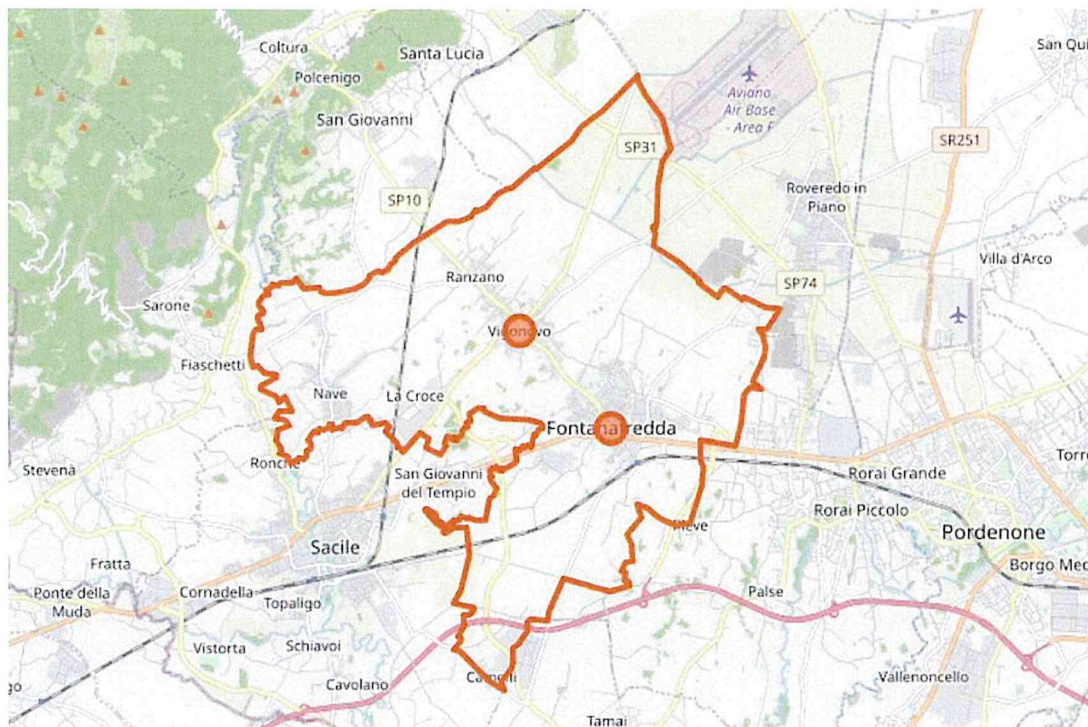
3. STATO DI FATTO GENERALE

Il comune di Fontanafredda trova collocazione nella pianura friulana occidentale, ha un'estensione di 46,40 km² e un'altitudine media di 52 m s.l.m.. La disposizione dell'agglomerato urbano è di tipo sparso suddivisa nelle frazioni di Camolli, Casut, Ceolini, Fontanafredda, Nave, Ranzano, Romano, Ronche, Talmasson, Vigonovo (sede comunale), Villadolt con la sede municipale posta in frazione Vigonovo.

Il comune ha fatto parte della provincia di Pordenone fino alla sua soppressione mentre ora rientra nell'Unità Territoriale Intercomunale del Noncello.

Per quanto riguarda la rete viaria principale nella parte sud il comune è attraversato dalla Autostrada A28 e dalla "SS 13 - Pontebbana", mentre al suo interno è attraversato dalla SP 10 con andamento Nord-Sud che lo mette in collegamento con il comune di Polcenigo, dalla SP 52 con direzione Est che lo mette in

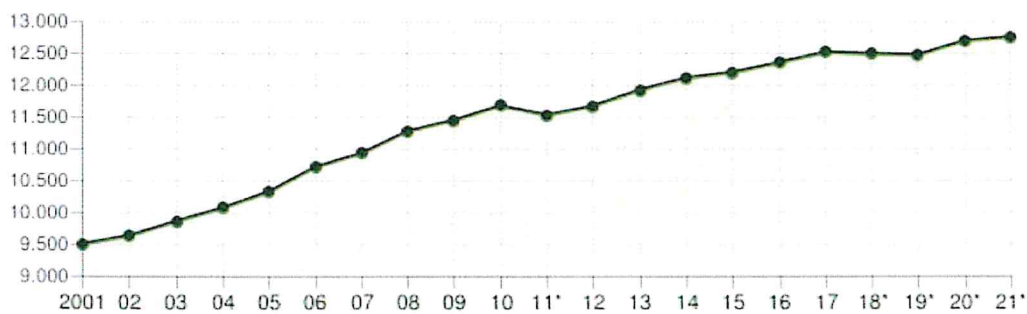
collegamento con i comuni di Aviano e Budoia, dalla SP 17 con direzione Ovest che lo mette in collegamento con il comune di Sacile. Vi sono tre aree industriali principali rispettivamente a Ovest della frazione di Vigonovo in direzione del comune di Sacile e del raccordo autostradale, a Sud con collegamento diretto alla SS 13 Pontebbana, a Est in direzione del comune di Roveredo in Piano.



Inquadramento generale del territorio comunale e comuni limitrofi

Oltre che degli uffici deputati al funzionamento dei normali servizi municipali e postali, è sede della stazione dei carabinieri. L'economia locale, che non ha abbandonato l'agricoltura, si avvale, tra l'altro, della produzione di cereali (in particolare frumento), ortaggi, foraggi, uve e frutta; diffuso è l'allevamento di avicoli, seguito da quello di bovini e suini. Sviluppata è l'industria metalmeccanica, affiancata da numerose aziende che operano nei comparti alimentare, edile, tessile, del legno e altri. Il terziario si compone di una buona rete commerciale di dettaglio, di servizi alla persona e di alcuni centri della G.D.O..

Al 31 dicembre 2021 la popolazione ammontava a 12.762 persone, in generale nell'ultimo decennio si è assistito ad un trend positivo che ha visto un aumento complessivo di 1.225 persone.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI FONTANAFREDDA (PN) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

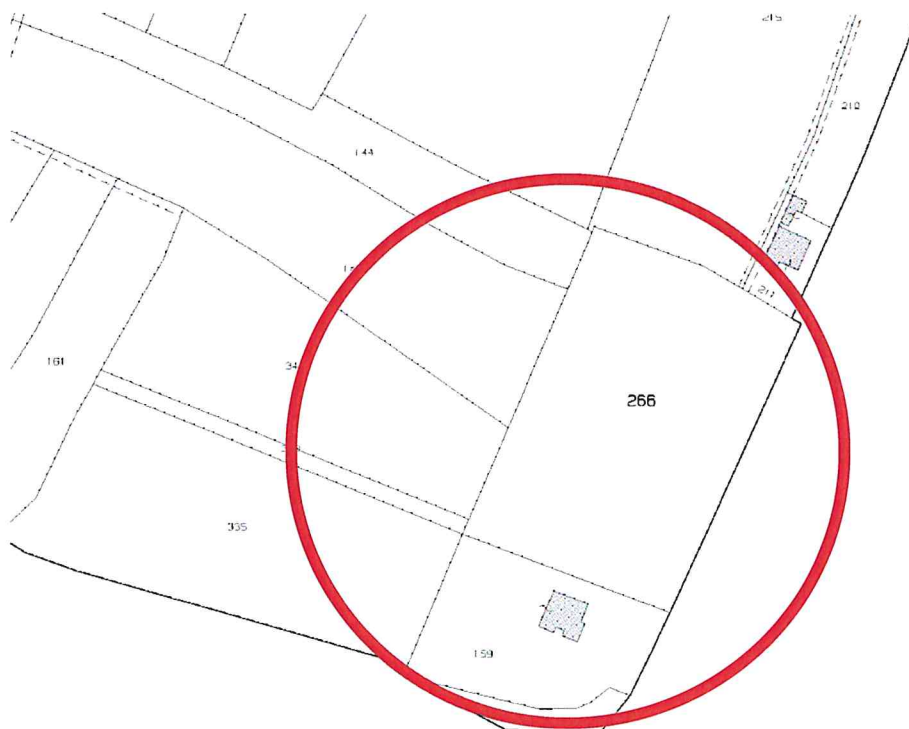
(*) post-censimento

4. STATO DI FATTO AREA OGGETTO DI VARIANTE

L'area di proprietà privata oggetto della presente richiesta di variante si trova nei pressi dell'intersezione tra viale G. Leopardi e via L. Gortani e catastalmente è censita al Foglio 17, Particella 159 e 266 del comune censuario di Fontanafredda.

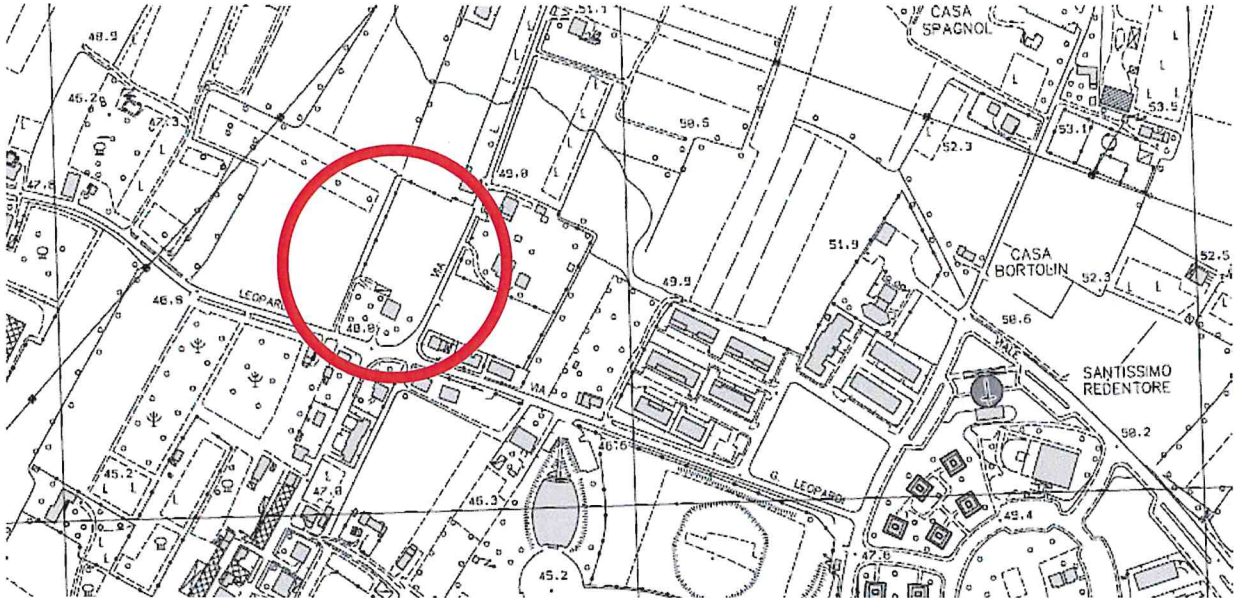
L'area in oggetto è individuata dai seguenti dati catastali:

Fg.	Map.	Sub.	Sup. Catastale	Qualità	Intestazione
17	159	-	2.640 m ²	Ente Urbano	DEL TEDESCO Diego (CF DLTDGI79P16G888Z)
17	266	-	6.990 m ²	Semin. Arbor.	DEL TEDESCO Diego (CF DLTDGI79P16G888Z) per 1/3 DEL TEDESCO Sonia (CF DLTSNO71P53G888N) per 1/3 PERIN Giulietta (CF PRNGTT48A42I904O) per 1/3



Estratto della mappa catastale fg.17, particelle 159 e 266

La strumentazione urbanistica vigente del comune di Fontanafredda, allo stato attuale, fa riferimento al combinato disposto della Variante n. 39 al PRGC avente carattere generale e delle Varianti n. 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49 e 50 aventi carattere puntuale con modifica di aspetti zonizzativi e normativi specifici.

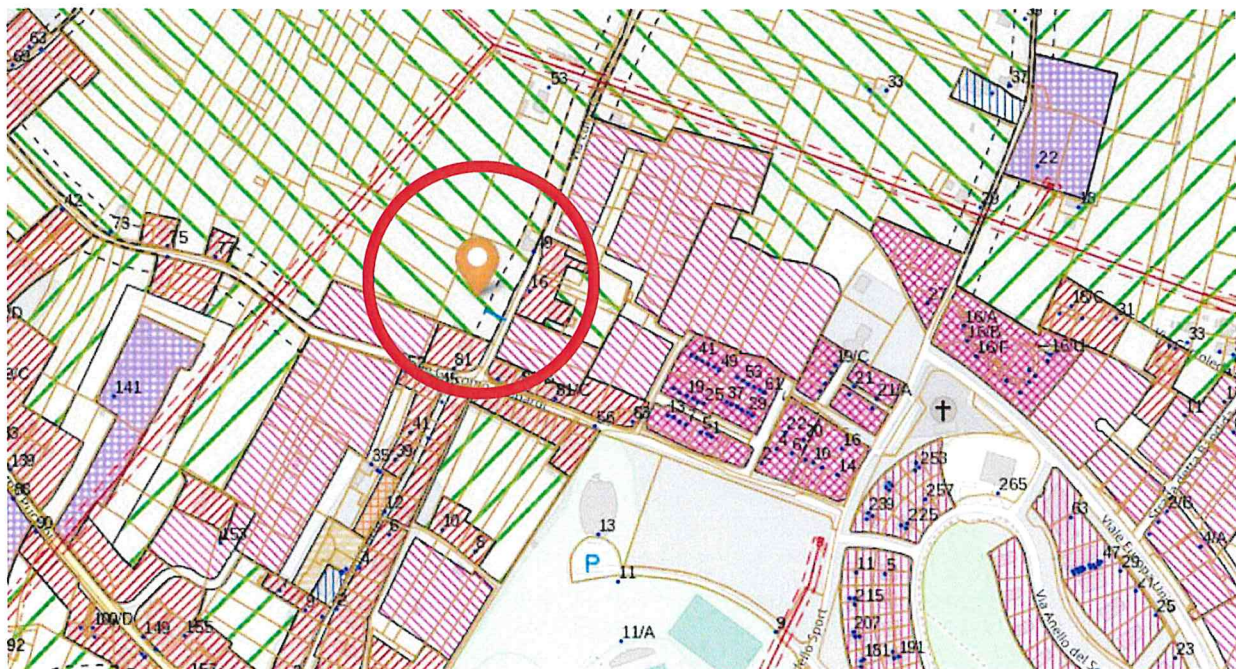


Estratto Carta Tecnica Regionale (fg.085031-Vigonovo) – in rosso l'area oggetto di variante

I lotti si trovano attualmente nella fascia di confine tra zone omogenee residenziali di categoria B.2 residenziale di completamento e C.1 residenziale di espansione di nuovo impianto e la zona omogenea E.6.1 di interesse agricolo da trasformare.

La particella 159 si trova attualmente in zona omogenea "B.2 - Zone residenziali di completamento estensive" e ha accesso da viale G. Leopardi e al suo interno risulta edificato un edificio residenziale che ne ha sfruttato solo parzialmente la capacità edificatoria.

La particella 266 si trova attualmente in zona omogenea "E.6.1 - Zone agricole di interesse agricolo da trasformare" e gode di un doppio accesso diretto da via L. Gortani e da viale G. Leopardi tramite una stradina privata interpodereale, il terreno si presenta libero e privo di qualsiasi costruzione o manufatto.



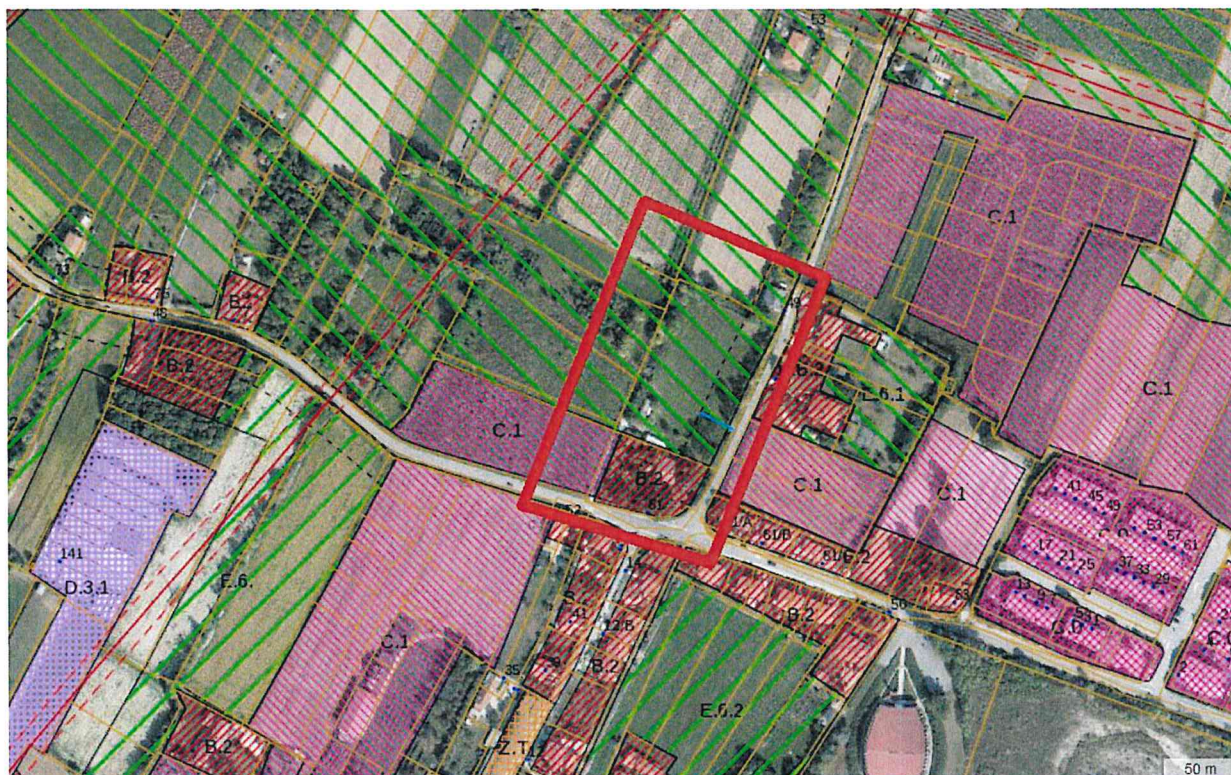
Estratto del P.R.G.C. on line del comune di Fontanafredda

Legenda

OpenStreetMap Mapnik	C.1 'B' zone residenziali di nuovo impianto di riqualificazione	D.6 zona produttiva mista
lineGeoNote	A.0 zone residenziali di interesse storico e ambientale	H.2.2 zone per attrezzature commerciali di nuovo impianto/Fronte Ristorante al
ZONIZZAZIONE	A.1 zone di interesse storico artistico di conservazione	H.2.2' zone per attrezzature commerciali di nuovo impianto per attività di grande
B.1 zone residenziali di completamento semi intensiva	A.3 zone di interesse storico artistico di ristrutturazione	H.2.0 zone per attrezzature commerciali con PAC approvato
B.1 'A' zone residenziali dell'ex PPEP di Villadolt	A.4.1 zone di interesse storico artistico di ricostruzione	H.2.R zone per attrezzature ricettive di nuovo impianto/Fronte Ristorante al
B.2 zone residenziali di completamento estensivo	D.2.0 zone produttive con PAC approvato	H.3 zona per attrezzature commerciali singola esistente
B.0 zone residenziali di interesse ambientale in ristrutturazione	D.2.1 zone produttive esistenti	H.3' zona commerciale esistente di Villadolt
SRA zona S.R.A.	D.2.2 zone produttive di nuovo impianto	H.3.R zone per attrezzature ricettive esistente
ZT zone miste di trasferimento	D.2.S zone di servizio al produttivo di nuovo impianto	E.4.1 zone agricole di valore ambientale
ZT.0 zone di trasformazione o trasferimento attuata	D.2.S.0 zone di servizio al produttivo già attuate	E.4.2 zona di preminente interesse agricolo-paesaggistico
B.T.0 zone residenziali di trasformazione con PAC attuato	D.3.0 zona produttiva esistente di notevole dimensioni	E.5 zona agricola di preminente interesse agricolo
C.0 zone residenziali di espansione con PAC approvato/attuato	D.3.1 zone produttive comprese in zona agricola	E.6.1 zone agricole di interesse agricolo da trasformare
C.1 zone residenziali di espansione di nuovo impianto	D.3.2 zona produttiva compresa in zona residenziale	E.6.2 zone di interesse agricolo
C.1 'A' zone residenziali di nuovo impianto in completamento	D.5 deposito inerti	Allevamento ittico

5. OGGETTO E OBIETTIVI DELLA VARIANTE PUNTUALE AL P.R.G.C.

Con la presente variante si vuole pertanto eseguire un interscambio di destinazione d'uso tra le zone omogenee dei due lotti adiacenti, ciò avverrà trasferendo la porzione di zona B.2, che insiste sulla particella 159 e che non risulta asservita alla costruzione esistente, sulla particella 266 e trasferendo una quota di pari misura della zona E.6.1 dalla particella 266 alla particella 159.



Estratto del P.R.G.C. on line del comune di Fontanafredda, in rosso i lotti oggetto di variante ricadenti in zona B.2 e zona E.6.1.

L'area interessata dalla presente proposta di Variante puntuale di livello comunale al P.R.G.C. di Fontanafredda è individuata dai seguenti dati:

STATO DI FATTO					
Fg.	Map.	Sub.	Sup. Catastale	Superfici per Zona Omogenea oggetto di interscambio	
				B.2	E.6.1
17	159	-	2.640 m ²	2.484 m ²	0,00 m ²
17	266	-	6.990 m ²	0,00 m ²	6.480 m ²
TOTALI				2.484 m ²	6.480 m ²

A seguito dell'interscambio di superfici si riporta di seguito il dettaglio della proposta di variante:

PROPOSTA DI VARIANTE					
Fg.	Map.	Sub.	Sup. Catastale	Superfici per Zona Omogenea oggetto di interscambio	
				B.2	E.6.1
17	159	-	2.640 m ²	791 m ²	1.693 m ²
17	266	-	6.990 m ²	1693 m ²	4.787 m ²
TOTALI				2.484 m ²	6.480 m ²

Considerato che sulla particella 159 insiste un fabbricato residenziale si procede a verificare che la residua superficie di lotto in zona B.2 sia sufficiente a rispettare degli standard urbanistici della zona.

Pertanto si determina il volume utile dell'edificio residenziale esistente come da dettaglio:

DEFINIZIONE VOLUME EDIFICIO RESIDENZIALE Fg.17, Mapp.159			
Vano	Sup. Utile	Altezza Utile	Volume Utile
Ingresso	8,10 m ²	2,70 m	21,87 m ³
Cucina	16,20 m ²	2,70 m	43,74 m ³
Pranzo	25,00 m ²	2,70 m	67,50 m ³
Disimpegno	5,95 m ²	2,70 m	16,07 m ³
Bagno	7,10 m ²	2,70 m	19,17 m ³
Camera	16,50 m ²	2,70 m	44,55 m ³
Ripostiglio	7,15 m ²	2,70 m	19,31 m ³
Camera	16,20 m ²	2,70 m	43,74 m ³
VOLUME UTILE TOTALE			275,94 m ³

Considerato che le zone B.2, cui appartiene la particella 159, presentano un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 0,50 mc/mq ne consegue che la superficie minima da lasciare in zona B.2 a servizio dell'edificio esistente è pari a:

Vol. Utile / Indice = Sup. minima zona B.2 = $275,94 \text{ m}^3 / 0,50 = 551,88 \text{ m}^2 < \text{Sup. zona B.2 residua (791 m}^2)$

Effetti sulle Norme Tecniche di Attuazione

La presente variante puntuale di livello comunale non prevede e non comporta modifiche alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente.

Capacità insediativa teorica

La variante proposta non modifica di fatto la superficie di zona B.2 e pertanto non incide sulla capacità insediativa teorica.

Standards per servizi e attrezzature collettive

Con la variante qui prevista, la capacità insediativa teorica non viene modificata e pertanto rimangono rispettati gli standard urbanistici individuati con la variante generale vigente del PRGC comunale.

6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL PUNTO DI VARIANTE



1 – affaccio terreni particelle 159 e 226 lungo via L. Gortani



2 – incrocio tra viale G. Leopardi e via L. Gortani



3 – affaccio particella 159 lungo viale G. Leopardi



4 – area particella 266 oggetto di variante urbanistica

Roveredo in Piano, gennaio 2023

IL PROGETTISTA

appo pordenone
delle

Andrea Ceolin

ordine
degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
della provincia di
pordenone

ceolin andrea
albo sezione A
numero 756
architetto