

Comune di Marano Lagunare

**ZONE A e B1 -
PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE**

≡ **ARCHIUR Srl** UDINE



(NORME DI ATTUAZIONE)

- A) RELAZIONE.**
- B) MODIFICHE.**
- C) MODIFICA DEL PRGC.**

INDICE

A)	RELAZIONE	3
A 1)	PREMESSA	3
A 2)	INQUADRAMENTO	4
A 3)	VARIANTE	5
B)	MODIFICHE	6
C)	MODIFICA DEL PRGC	7
C 1)	CONSIDERAZIONI	7
C 2)	MODIFICA	8

A) RELAZIONE.

A 1) PREMESSA.

Nel Comune di **Marano Lagunare** opera un piano regolatore particolareggiato comunale (Prp) delle zone **A** (nucleo storico) e **B1** (Zone Genio e Mure), di iniziativa **pubblica**, approvato nell'anno **2000**.

Il Prp è stato modificato con variante **1**, avente ad oggetto zonizzazione e norme di attuazione.

La variante qui presentata, numero **2**, ha per oggetto una modifica puntuale delle **norme di attuazione**.

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

La variante qui presentata è possibile anche dopo **10** anni dall'approvazione del Prp originario per effetto della legge regionale **12/2008**, articolo **3**, comma **7 bis**, inserito dalla legge regionale **14/2012**, articolo **4**, comma **119** (*7 bis. Le indicazioni tipologiche, gli allineamenti e le altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal piano, con esclusione di quelle relative alle aree e ai beni assoggettati a vincoli preordinati all'esproprio o a vincoli che comportino l'inedificabilità assoluta, possono essere oggetto di variante parziale allo stesso anche successivamente al decorso del termine di cui al comma 7.*).

A 2) INQUADRAMENTO.

Marano Lagunare è antico insediamento in **laguna**.

La sua struttura, come esistente oggi, è formata in epoca di dominazione **veneziana**.

La sua natura originaria è di **fortezza**, con una porta verso il mare e una porta verso terra.

Il **nucleo** è caratteristico, per impianto concentrato, ad **asse** principale nord-sud e **calli** trasversali, con **piazza** centrale e **piazze** sparse, parzialmente circondato da **acqua**, e ricco di edifici testimonianti la storia ed il ruolo dell'insediamento nel contesto territoriale.

L'intero nucleo era protetto da **mura**, fino all'"800.

Oltre il nucleo vero e proprio sorgono le aree di **prima espansione**, **Genio** a est e **Mure** a nord ovest, oltre una **viabilità**, corrente al limite delle antiche mura, e costituente una sorta di **circonvallazione**.

Il **nucleo** storico mantiene tuttora molte delle caratteristiche **originarie** dell'antica fortezza.

L'edificato, disposto a **doppio pettine**, presenta soprattutto nella parte centrale l'antica organizzazione, con edifici stretti fra le calli e disposti ortogonalmente all'asse principale, costituito da via Sinodo.

Nelle zone **Genio** e **Mure** l'edificazione è di tipo **puntuale**, disomogenea, su lotti di piccola dimensione, occupati quasi totalmente, fino a filo stradale.

La forma è di **piccoli blocchi**, preminentemente a due piani più sottotetto, o tre piani, privi in genere di caratteri di pregio o documentali di uno stile particolare.

Il Prp classifica mediante una tavola di **zonizzazione** (tavola 9) zona **A** il **nucleo** antico, e zona **B1** le due aree di **prima espansione**, **Genio** e **Mure**.

In zonizzazione il Prp individua anche zone per **servizi** ed attrezzature collettive e **viabilità**.

Il Prp regola le opere e attività mediante individuazione di **tipi** di intervento, **destinazioni** d'uso e **particolarità** varie.

A 3) VARIANTE.

Tra le varie previsioni di Prp vi sono le **destinazioni** d'uso da rispettarsi nelle zone **A** e **B**.

Tra queste vi è quella **commerciale** al **minuto**, con la particolarità che sono **esclusi** esercizi di superficie di vendita superiore a m² **400** in entrambe le zone, **A** e **B**, e che in zone **B** sono inoltre esclusi esercizi commerciali nuovi per vendita di generi **alimentari** e **bar** e **ristoranti**, **se non** attuati mediante **trasferimento** di esercizi già presenti in zone B comprese nel Prp.

Per un verso un principio affermatosi nel tempo di libertà di **impresa** e di **mercato**, comunque entro certe regole, e per altro verso l'opportunità di non reprimere iniziative che comunque potrebbero contribuire a **vitalizzare** la parte comunque **storicizzata** di Marano e costituire motivo di **attrazione** nel complesso di questa, inducono a **riconsiderare** le previsioni.

In particolare è ritenuto **superato** il **divieto** di esercizi commerciali nuovi per vendita di generi **alimentari** e **bar** e **ristoranti** nella zona **B**.

Per questo motivo la variante qui presentata **sopprime** questo **divieto**.

Con l'occasione la variante, nelle norme di attuazione:

- a) rende in **minuscolo** una parola di un elenco all'articolo **3**, comma **1**, per coerenza con il resto dell'elenco;
- b) **corregge** un refuso all'articolo **7**, comma **9**, lettera **a)**, e all'articolo **11**, comma **4**, lettera **b)**;
- c) sostituisce le parole «della commissione edilizia» con le parole «del Comune» all'articolo **8**, comma **1**, lettera **b)**, punto **1)**, dove trattasi di possibilità di prescrizioni;
- d) **corregge** i numeri in testa alle frasi subordinate all'articolo **8**, comma **1**, lettera **d)**;
- e) **esclude** l'obbligo di realizzare le **tende distinte** per aperture in presenza di più aperture per attività commerciali al piano terra in edifici non soggetti a vincolo culturale, all'articolo **8**, comma **1**, lettera **o)**, punto **4)**;
- f) **corregge** una punteggiatura all'articolo **8**, comma **1**, lettera **o)**, punto **6)**;
- g) riassetta gli **incolonnamenti** dei **commi**, delle **lettere** e dei **numeri** interni ai vari articoli;
- h) adegua l'**indice**.

B) MODIFICHE.

Nelle **norme di attuazione**:

- a) all'articolo **3**, inciso **penultimo** (ZONA B1/DCR, ...), la parola «ZONA» è sostituita con la seguente: «Zona»;
- b) all'articolo **5**, comma **1**, lettera **a**), punto **5**), le parole «. In zone B sono inoltre esclusi esercizi commerciali nuovi per:
 - 5.1)** vendita di generi alimentari;
 - 5.2)** bar e ristoranti,
 se non attuati mediante trasferimento di esercizi già presenti in zone B comprese in Prp» sono soppresse;
- c) all'articolo **7**, comma **9**, lettera **a**), la parola «clapestio» è sostituita con la seguente: «calpestio»;
- d) all'articolo **8**:
 - 1)** nel **titolo**, dopo la parola «**Art**» è inserito punto;
 - 2)** al comma **1**:
 - 2.1)** alla lettera **b**), punto **1**), periodo **1°**, le parole «della commissione edilizia» sono sostituite con le seguenti: «del Comune»
 - 2.2)** alla lettera **d**), i numeri in testa ai punti da **3.1)** a **3.2.2.3.2)** sono sostituiti con numeri da **1.1)** a **2.2.3.2)**;
 - 2.3)** alla lettera **o**):
 - 2.3.1)** al periodo **1°**:
 - 2.3.1.1)** al punto **4)**, alla **fine** è inserito il periodo seguente: «. La norma per tende distinte e per larghezza massima non vale in edificio non soggetto a vincolo culturale di cui al Dlgs 42/2004 (parte seconda) al piano terra per attività commerciale negli spazi intermedi»;
 - 2.3.1.2)** al punto **6)**, alla **fine** il punto e virgola è sostituito con punto;
 - 2.3.2)** al periodo **2°**, alla **fine** il punto è sostituito con punto e virgola;
- e) all'articolo **11**, comma **4**, lettera **b**), la parola «calcestuzzo» è sostituita con la seguente: «calcestruzzo»;
- f) gli **incolonnamenti** dei **commi**, delle **lettere** e dei **numeri** interni ai vari articoli sono riassetati;
- g) l'**indice** è adeguato.

C) MODIFICA DEL PRGC.

C 1) CONSIDERAZIONI.

La variante **modifica** il piano regolatore generale comunale, essendo che già questo esclude in zona **B1** esercizi commerciali nuovi per la vendita di generi alimentari e bar e ristoranti se non attuati mediante trasferimento di esercizi già presenti in zone **B1** comprese nel Prp (PRGC, norme di attuazione, articolo **5**, sezione **C**, comma **2**, lettera **b**).

La modifica è possibile in ragione dei limiti di flessibilità del piano regolatore generale comunale stesso, che al capitolo **2**, paragrafo **2.3**, comma **1**, prevedono che le destinazioni d'uso di zone **B** possono essere modificate e integrate in funzione di attività residenziali o di servizio residenziale.

Gli esercizi **commerciali** per vendita di generi alimentari e **bar e ristoranti** sono funzioni di **servizio** della popolazione, quindi di servizio residenziale.

Quanto ai rapporti con la legge regionale **21/2015** è assunta valere la norma di cui all'articolo **25**, prevedente che *la procedura di formazione degli strumenti urbanistici comunali in corso alla data di entrata in vigore della presente legge è definita sulla base delle norme previgenti.*

A questo proposito si richiama la deliberazione della Giunta comunale n. **91/2015**, del **28 9 2015**, data anteriore a quella di entrata in vigore della legge regionale **21/2015**, **1 10 2015**.

Con questo atto la Giunta comunale ha tra l'altro deliberato di dare **avvio** all'iter procedurale per **variante** al piano particolareggiato del centro storico: modifica destinazioni d'uso zona **B**.

C 2) MODIFICA.

La modifica del piano regolatore generale comunale è la seguente:
nelle norme di attuazione, articolo **5**, sezione **C**), comma **2**, la lettera **b**) è
soppressa.