

# Piano Attuativo Comunale “Pellis 2”

Ciconicco, settembre 2025



# Contesto

- Villa padronale costruita nel XVIII/XIX sec.
- Mappe napoleoniche
- Muro di cinta
- lotto di oltre 10.500 mq. (10.700?) posto tra l'esistente lottizzazione (Pellis) e l'antico complesso edilizio di stampo padronale (risalente alla seconda metà del 1800) denominato "Villa Calligaris" a cui originariamente apparteneva l'intera braida ora in parte lottizzata.



# Precedente inquadramento PRGC

Lottizzazione Pellis, anno 1998 (approvata,  
collaudo circa 2004)

E0 - agricola intensiva di pertinenza dei borghi

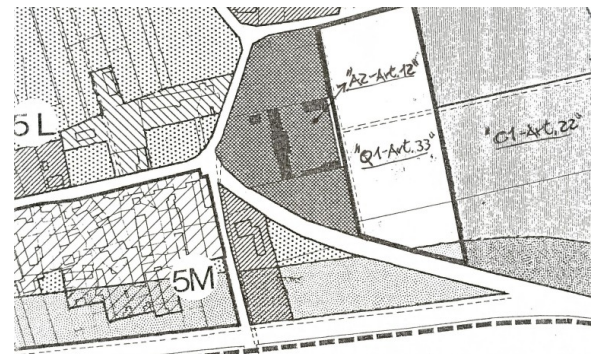
Accordo non scritto su conservazione dell'area.

Proprietà acquisita da impresa edile Ganzini srl.

La zona in oggetto viene classificata come sottozona E0 - zona agricola intensiva di pertinenza dei borghi.



- immobili soggetti a conservazione tipologica
- immobili soggetti a ristrutturazione edilizia
- immobili soggetti a ristrutturazione edilizia con demolizione
- immobili soggetti a demolizione anche con ristrutturazione urbanistica
- immobili soggetti a demolizione senza ricostruzione
- sottozona E0, zona agricola intensiva di pertinenza dei borghi
- area libera a verde privato
- area di livellamento massimo per l'ampliamento



**1° P.R.G. DEL COMUNE DI FAGAGNA** (ADOSSATO NEL GIUGNO 1979 APPROVATO NEL 1° AGOSTO 1981)  
**ESTRAITTO DELLA TAVOLA "P2" ZONIZZAZIONE DELLE TERREZIONI DI CIOVINCO - V. ULLATTA** (Scala 1:2000)  
Art. 12 - SOTTOZONA A2 (immobili soggetti a conservazione tipologica)  
Art. 22 - SOTTOZONA C1 (attività estensiva di espansione)  
Art. 33 - (ZONA A1) Area per attrezzature pubbliche



# Variante 52 al PRGC

Raccolta firme

Osservazioni

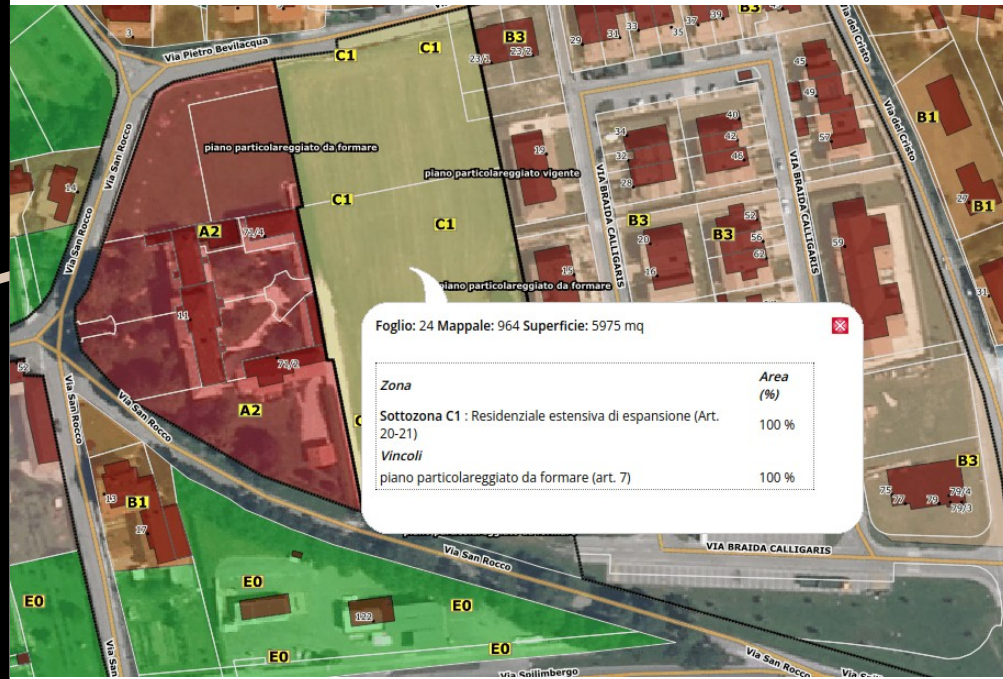
Emendamenti



# Inquadramento attuale PRGC

C1 - Residenziale estensiva di espansione

PRPC di iniziativa pubblica dei Borghi rurali di  
antica formazione di Ciconicco e Villalta del 2004



# Inquadramento attuale PRGC - NTA

## Art.20 - Sottozona C1 (residenziale estensiva di espansione)

### A) DESCRIZIONE

Le zone residenziali C sono caratterizzate nello stato di fatto:

- dal configurarsi come aree agricole o incolte, con scarsa edificazione ad uso residenziale;
- dall'assenza di opere di urbanizzazione.

### B) OBIETTIVI

Obiettivo del PRGC è quello di raggiungere, attraverso la razionale utilizzazione di queste aree, un corretto rapporto di accrescimento della residenza in relazione all'aumento della popolazione e, più in generale, il soddisfacimento del fabbisogno aggiuntivo di abitazioni con una dotazione completa di opere di urbanizzazione.

### C) DESTINAZIONI D'USO E TIPOLOGIE AMMESSE

Nelle zone C sono consentite le seguenti destinazioni d'uso dei suoli e dei volumi:

- a) residenziale e destinazioni accessorie alle funzioni residenziali (autorimesse, depositi, cantine, etc.), aree di parcheggio scoperto, orti, giardini, attrezzature private per lo sport e il tempo libero (campi da tennis, piscine, voliere, gazebo, pergolati, barbecue, etc), min. 70% del volume da insediare;
- b) alberghiera e ricettivo-complementare (alberghi, pensioni, motels, etc);
- c) attività direzionali in genere, uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, sedi ed uffici di associazioni (sportive, culturali, politiche, etc.);
- d) commerciale al minuto (esercizi commerciali di piccolo o medio dettaglio, con superficie di vendita inferiore a 400 mq) e pubblici esercizi;
- e) trasporto di persone;
- f) artigianale di servizio alle funzioni residenziali e di produzione purché non moleste e compatibili con la residenza per tipo di attività e per configurazione architettonica dell'edificio;
- g) opera pubblica e di interesse pubblico;

Per gli esercizi commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiore a 400 mq, nel caso di edifici di nuova realizzazione, dovranno essere previste, nell'ambito del lotto di pertinenza ovvero in prossimità dell'esercizio stesso o nell'area idonea più vicina entro un raggio di 100m di percorso, adeguate aree da riservare a parcheggi stanziali e di relazione, in misura non inferiore al 60% della superficie di vendita; tali parcheggi sono aggiuntivi a quelli previsti ai sensi della L. 122/89.

La destinazione residenziale deve essere prevista nella misura minima del 70% dell'intervento complessivo, avente anche altre eventuali destinazioni.

Tipi edilizi ammessi:

- uni o bifamiliari isolate



# Inquadramento attuale PRGC - NTA

- plurifamiliari a schiera o a corte

## D) STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti attuativi previsti per le zone C sono:

- 1 Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa pubblica
- 2 Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata
- 3 Permessi di costruire, SCIA e CILA conformi ai piani attuativi approvati

Per le zone C gli strumenti attuativi previsti dovranno attenersi ai perimetri indicati nella cartografia del PRGC. Le aree comprese nei perimetri delle zone C indicati in cartografia, in fase attuativa, potranno variare al massimo del 10% rispetto a quelle indicate e ciò per consentire di connettere o di escludere lotti e/o edifici posti in posizione limitrofa e non vincolanti.

Più Zone C di espansione, purché attigue, possono essere oggetto di un unico P.R.P.C. di iniziativa privata, qualora per una delle suddette zone, alla data di adozione della Variante Generale n.13 al PRGC (20.10.1999), sia stato approvato il relativo P.R.P.C. e stipulata la Convenzione urbanistica.

Ai fini del computo delle specifiche St, va inclusa la viabilità indicata entro i perimetri delle seguenti Zone: C1.3 e C1.4 (tav.P2); C1.2, C1.4 e C1.5 (tav. P4)

## E) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI GENERALI

Gli indici urbanistici ammessi sono i seguenti:

- |   |  |
|---|--|
| - Indice di fabbricabilità territoriale (It):               | mc/Ha 10.000, ovvero come specificato, con riferimento alle diverse zone previste dal PRGC, nel seguente punto F). |
| - area minima del lotto:                                    | mq 700;  |
| - Rapporto di copertura (Q), massimo.                       | 30%  |
| - Aree di parcheggio (P), stanziale, entro il lotto) minimo | mq/mc 1/10   |

Gli standard urbanistici per le urbanizzazioni primarie sono i seguenti:

- |  |             |
|--|-------------|
| - Parcheggi di uso pubblico (di relazione) | mq/mc 0,025 |
| - Nucleo elementare di verde               | mq/mc 0,025 |

Gli standard urbanistici per le urbanizzazioni secondarie sono i seguenti:

- |   |             |
|---|-------------|
| - Servizio sanitario residenziale                         | mq/mc 0,005 |
| - Edifici per i diritti democratici e la vita associativa | mq/mc 0,008 |
| - Centro civico sociale                                   | mq/mc 0,008 |



# Inquadramento attuale PRGC - NTA



I parametri edilizi ammessi sono i seguenti:

- Altezza massima (H):
  - a) mono / bifamiliari. m. 7,50L'altezza massima del colmo di copertura è definita in 2,50 metri al di sopra della altezza massima dell'edificio
- Distacchi (D), minimo:
  - dai confini (Dc). m. 5,00
  - dal ciglio stradale (Ds). m. 6,00
- Larghezza delle strade (minimo). m. 9,00  
(1,50+6,00+1,50)
- Strade a fondo cieco a servizio di singoli edifici (minimo) m. 6,50  
(1,50+5,00)
- Distanze minime tra edifici:  
le distanze minime tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovranno essere pari all'altezza dell'edificio più alto, e comunque non inferiori a m. 10,00, salvo il caso di edifici a contatto e di pareti cieche, ove il distacco minimo si riduce a m. 5,0; sono fatte salve le norme del Codice Civile in materia di luci (artt. dal 900 al 904).

Il Piano attuativo può prevedere la costruzione di manufatti isolati di servizio, quali autorimesse, deposito attrezzi, ecc. posti a confine della proprietà, preferibilmente abbinati a confine e purché l'altezza non sia superiore a ml 3,00.

## F) SPECIFICAZIONI PER I SINGOLI PIANI ATTUATIVI

Fermo restando il rispetto delle norme generali di cui al presente articolo, l'art. 21 detta eventuali norme specifiche per le singole lottizzazioni.

## Art. 21 - Norme della sottozona C1 per piani già approvati ed in corso di attuazione. Specificazioni per i piani da formare.

### A) NORME SPECIFICHE PER LE ZONE C1 INTERESSATE DA PIANI ATTUATIVI APPROVATI, IN CORSO DI ATTUAZIONE

Tali zone sono regolamentate dalla normativa dei rispettivi PRPC. In caso di varianti agli stessi, saranno rispettate le norme del presente articolo, con un indice di fabbricabilità territoriale (It) massimo di mc/Ha 10.000.

Nel caso di trasferimento di diritti edificatori da altre zone, così come stabilito dal precedente art. 16 delle presenti norme, l'If max non potrà essere in ogni caso superiore al 30% a quello massimo previsto per i singoli ambiti.

Il piano attuativo potrà prevedere inoltre una maggiore densità di 0,2 mc/mq (If) per la costruzione di annessi, purché la normativa vincoli tali volumetrie alla destinazione sopraspesificata.

Le zone interessate da **Piani approvati**, sono:



# Inquadramento attuale PRGC - NTA

B) NORME SPECIFICHE PER LE ZONE INTERESSATE DA PIANI ATTUATIVI DA FORMARE O PER VARIANTI A PIANI APPROVATI

## LOCALIZZAZIONI NELLA Tav. P2a - Zonizzazione del Capoluogo

### **C1-2 – PAC via S. Antonio**

- Indice di fabbricabilità territoriale (It) massimo. mc/Ha 10.000

Il piano attuativo potrà prevedere inoltre una maggiore densità di 0,2 mc/mq (If) per la costruzione di annessi, purché la normativa vincoli tali volumetrie alla destinazione sopra specificata.

## LOCALIZZAZIONI NELLA Tav. P2d - Zonizzazione delle frazioni di Ciconicco, Villalta

**C1.8 – PAC Pellis 2 (Località Ciconicco):** il piano attuativo dovrà rispettare le indicazioni riportate nella relativa scheda allegata in coda alle presenti norme.

24

Dovrà inoltre necessariamente prevedere lo studio e la realizzazione, in accordo con l'Amministrazione Comunale, di una viabilità di collegamento con via Napoleone Pellis e con la viabilità esistente nella vicina lottizzazione B3-10 – "Pellis".



# Inquadramento attuale PRGC - NTA

scheda con  
indicazioni



Zona "C2 C1" / Località Ciconicco, Via Pellis (tav. P2d)



Scala 1:2.000


## A) DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Sup lotto 10.500 mq  
H. MAX | 9.50 7.50 ml  
I.F. MAX (mc/mq): 1.20

IL PIANO ATTUATIVO DA PREDISPORRE DOVRÀ  
PREVEDERE IL MANTENIMENTO, RIPRISTINO E TUTELA  
DELLA MURAGLIA ESISTENTE LUNGO LA VIA  
BEVILACQUA

## B) INDICAZIONI PROGETTUALI PER LA TRASFORMAZIONE DELL'AREA

 VIABILITA' DA REALIZZARE E  
CEDERE

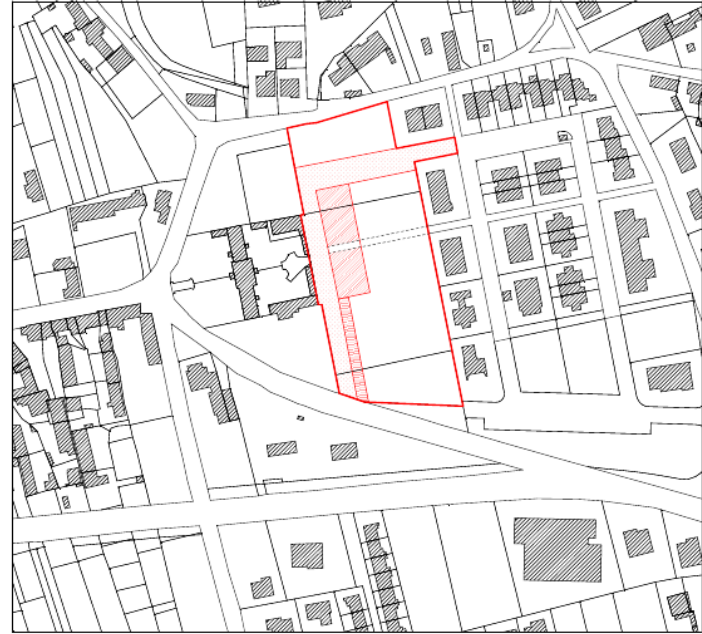
 AREA VERDE E PARCHEGGI  
(CESSIONE)

~~GLI INTERVENTI EDILIZI SONO SOGGETTI AL RISPETTO  
DELL'ABACO DELLE CARATTERISTICHE E TECNICHE  
CONSTRUTTIVE (elab. 84)~~

E' AMMESSA DEROGA AGLI ELEMENTI DI CUI ALLA LETTERA B)  
DELLE PRESENTI SCHEDA, LADDOVE SI CONVENGANO CON  
L'AMM.NE COMUNALE SOLUZIONI MIGLIORATIVE DAL PUNTO DI  
VISTA FUNZIONALE E URBANISTICO/ARCHITETTONICO

# Variante al PRGC - modifica scheda

Zona "C1" / Località Ciconicco, Via Pellis (tav. P2d)



Scala 1:2.000

## A) DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Sup lotto 10.744 mq

H. MAX 7.50 ml

I.T. MAX (mc/mq): 1.00

## B) INDICAZIONI PROGETTUALI PER LA TRASFORMAZIONE DELL'AREA (non vincolanti)

 VIABILITA' DA REALIZZARE E  
CEDERE

 AREA VERDE  
(CESSIONE)

 AREA INEDIFICABILE

IL PIANO ATTUATIVO DA PREDISPORRE DOVRA' PREVEDERE IL MANTENIMENTO, RIPRISTINO E TUTELA DELLA MURAGLIA ESISTENTE LUNGO LA VIA BEVILACQUA

E' AMMESSA DEROGA AGLI ELEMENTI DI CUI ALLA LETTERA B) DELLE PRESENTI SCHEDE, LADDOVE SI CONVENGANO CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SOLUZIONI MIGLIORATIVE DAL PUNTO DI VISTA FUNZIONALE E URBANISTICO/ARCHITETTONICO



# Variante al PRGC - modifiche NTA

## E) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI GENERALI

Gli indici urbanistici ammessi sono i seguenti:

- |   |  |
|---|--|
| - Indice di fabbricabilità territoriale (It):               | mc/Ha 10.000, ovvero come specificato, con riferimento alle diverse zone previste dal PRGC, nel seguente punto F). |
| - area minima del lotto:                                    | mq 700;  |
| - Rapporto di copertura (Q), massimo.                       | 30%  |
| - Aree di parcheggio (P), stanziale, entro il lotto) minimo | mq/mc 1/10   |

Gli standard urbanistici per le urbanizzazioni primarie sono i seguenti:

- |  |       |       |
|--|-------|-------|
| - Parcheggi di uso pubblico (di relazione) | mq/mc | 0,025 |
| - Nucleo elementare di verde               | mq/mc | 0,025 |

Gli standard urbanistici per le urbanizzazioni secondarie sono i seguenti:

- |  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| <del>Servizio sanitario residenziale</del>                         | <del>mq/mc</del> | <del>0,005</del> |
| <del>Edifici per i diritti democratici e la vita associativa</del> | <del>mq/mc</del> | <del>0,008</del> |
| <del>Centro civico sociale</del>                                   | <del>mq/mc</del> | <del>0,008</del> |
- Versamento delle somme calcolate sulla base delle tabelle parametriche approvate dall'Amministrazione comunale. In alternativa al versamento, cessione di aree e/o a realizzazione di specifiche opere di urbanizzazione (ubicate o meno entro il perimetro del PAC) specificate nell'art. 21 per le singole lottizzazioni.

I parametri edilizi ammessi sono i seguenti:

- |   |    |                  |
|---|----|------------------|
| - Altezza massima (H):  |    |                  |
| a) <del>meno / bifamiliari.</del>   | m. | 7,50             |
| L'altezza massima del colmo di copertura è definita in 2,50 metri al di sopra della altezza massima dell'edificio |    |                  |
| - Distacchi (D), minimo:  |    |                  |
| - dai confini (Dc).   | m. | 5,00             |
| - dal ciglio stradale (Ds).   | m. | 6,00             |
| - Larghezza delle strade (minimo).  | m. | 9,00             |
|   |    | (1,50+6,00+1,50) |
| Strade a fondo cieco a servizio di singoli edifici (minimo)   | m. | 6,50             |
|   |    | (1,50+5,00)      |
| - Distanze minime tra edifici:  |    |                  |



# Variante al PRGC

Pag 19 rel illustrativa variante

## 8.1 Le modifiche alla perimetrazione di Piano

La perimetrazione dell'ambito C1 – Zona residenziale di espansione, al quale il vigente PRGC assegna il n.8, comprende le p.c.c. n. 1179, 1184, 1182, 964, 958 del foglio n.24.

Entro il perimetro di Piano valgono le disposizioni di cui agli artt. 20 e 21 delle NTA e quelle contenute nella allegata scheda.

La necessità di pervenire alla modificazione della perimetrazione dell'ambito da assoggettare a Piano attuativo deriva dalla necessità di:

1. adempiere alla disposizione del citato art.21 delle NTA laddove stabilisce che *“Dovrà inoltre necessariamente prevedere lo studio e la realizzazione, in accordo con l'Amministrazione Comunale, di una viabilità di collegamento con via Napoleone Pellis e con la viabilità esistente nella vicina lottizzazione B3-10 –“Pellis”, inserendo nell'ambito di Piano la porzione di area necessaria alla realizzazione della stessa;*
2. rendere aderente la perimetrazione di Piano alla situazione proprietaria esistente, escludendo la porzione della p.c. n.1179 che costituisce la pertinenza di un edificio realizzato nell'ambito della *Lottizzazione Pellis* già attuata.



# Piano Attuativo

Planivolumetrico



# Criticità

- Deflusso acque piovane (cementificazione)
- Servitu di passaggio
- Spostamento gelsi?
- Distanze tra edifici (10m)
- Altezza edifici (7,50+2,50)
- Intensità abitativa
- Consumo di suolo
- Caratteristiche costruttive (no abaco)



# Conclusioni

- Prossimi step
  - } Esito di questo incontro?
  - } 30gg di pubblicazione per osservazioni ed opposizioni
  - } Variante in Consiglio Comunale

