



COMUNE DI REMANZACCO
Piazza Paolo Diacono, 16
33047 REMANZACCO (UD)
p.i. 00298690306

VARIANTE AL P.R.G.C.
ai sensi dell'art.63 bis e sexies della L.R. 5/2007

Lotto distinto al Fg. 14 mapp. 399
Strada di Oselin – civ. 89/4

PROPONENTE:

Società Agricola "AgriBosco S.S."
Strada San Martino, 94
33047 Remanzacco (UD)
P.IVA 02994030308

PROGETTISTA:



Architetto Valentina Modonutti
Via Matteo Deganutti 23
33047 Remanzacco (UD)
tel. 346 0440662
mail vale.modonutti@gmail.com
pec valentina.modonutti@archiworldpec.it
p.iva 02846770309

OGGETTO:

Relazione di piano in Variante al PRGC

Data: dicembre 2021

1. PREMESSA ED INQUADRAMENTO PROCEDURALE DELLA VARIANTE

1.1 PREMESSA

Il Comune di Remanzacco è attualmente dotato di un Piano Regolatore Generale Comunale approvato con DPGR 03359/Pres. Del 16/11/1999.

A livello generale sono seguite:

- la varinata n. 5, approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 6 del 05.03.2004 la cui esecutività è stata confermata con D.G. R. n. 1173 del 07/05/2004.

- la variante Generale n. 28, approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 32 del 27/09/2017 la cui esecutività è stata confermata con D.P.R. n. 0244/Pres del 13.12.2013 su BUR n.1 del 02/01/2014.

- la variante Generale n. 34, approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 25 del 30/06/2017 la cui esecutività è stata confermata con la pubblicazione su BUR n. 31 del 02/08/2017.

Il Piano Struttura Comunale, tavola P1, posto a base della Variante n. 38, è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 27/09/2013, reso esecutivo dal D.p.R. n. 0244/Press del 13/12/2013 su B.U.R. n. 1 del 02/01/2014.

Risultano inoltre approvate anche una serie di varianti puntuali e/o tematiche del medesimo strumento urbanistico di cui l'ultima porta il n. 43, tutte già approvate ed in vigore.

La presente Variante riguarda la modifica puntuale delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale per quanto riguarda gli ambiti assoggettati a prescrizioni particolari all'interno della zona omogenea **D3.1 "Zona per insediamenti industriali/artigianali aggregati esistenti"**, ai sensi dell'art. 15.2 comma 6.2.

L'attuale proprietà, la Società Agricola Agribosco S.S., ha ritenuto opportuno proporre la presente variante allo strumento urbanistico vigente avendo la necessità di utilizzare un'immobile di sua proprietà per una destinazione non contemplata nelle attuali destinazioni d'uso previste per la zona D3.1 seppur ammessa, stante alla definizione di Zona omogenea D, data dall'art. 37 delle Norme di attuazione del Piano urbanistico Regionale Generale del Friuli Venezia Giulia.

2. STATO DI FATTO

2.1 LOCALIZZAZIONE E CONTESTO DELL'INTERVENTO

La variante interessa un'area localizzata all'interno della zona industriale del capoluogo di Remanzacco, tra la S.P. n. 48 di Prepotto_ via Strada di Oselin e la S.P. n. 96 di Cerneglons_ via S. Martino, immediatamente a sud di una zona ad ambito agricolo. L'area in oggetto presenta una conformazione planimetrica rettangolare con accesso che si diparte dalla pubblica via tramite una servitù di transito.

Il bene immobile sito in Comune di Remanzacco (UD) in via Strada di Oselin n. 89/4 è catastalmente identificato al:

- Fig. 14 mappale 399, corrispondente ad un capannone artigianale con annessa corte.

Si precisa che il lotto confina a nord con un'area ad ambito agricolo ed in particolare con il mappale 139 di proprietà anch'esso della Società Agricola Agribosco S. S.

Identificazione catastale:

Catasto Terreni

Fg	Mapp	Qualità	cl.	Superficie			R.D.	R.A.
				Ha	are	cent		
14	399	Ente Urbano		00	10	40		

Catasto Fabbricati

Fg	Mapp	Sub.	Indirizzo	Categoria	cl.	Rendita
14	399		STRADA DI OSELIN n. 89 Piano T-1	D/7		Euro 2.62,07



Fig. 1: area oggetto di variante evidenziata su estratto di mappa catastale vigente

Provenienza realtà immobiliari:

Il compendio immobiliare è pervenuto alla "Parte Prominente" in ragione della compravendita avvenuta in data 04 novembre 2021 Repertorio n. 8718 del notaio Rinci dottor. Alberto, registrato a Udine in data 05/11/2021 al n. 23093.

Confini:

Il compendio immobiliare confina a nord col mapp. 139, ad est col mappale 138, a sud coi mapp.li 282 e 394, ad ovest col mapp. 430.



Fig. 2: ortofoto con perimetrazione area oggetto di variante



Fig. 3: foto 1



Fig. 4: foto 2



Fig. 5: foto 3



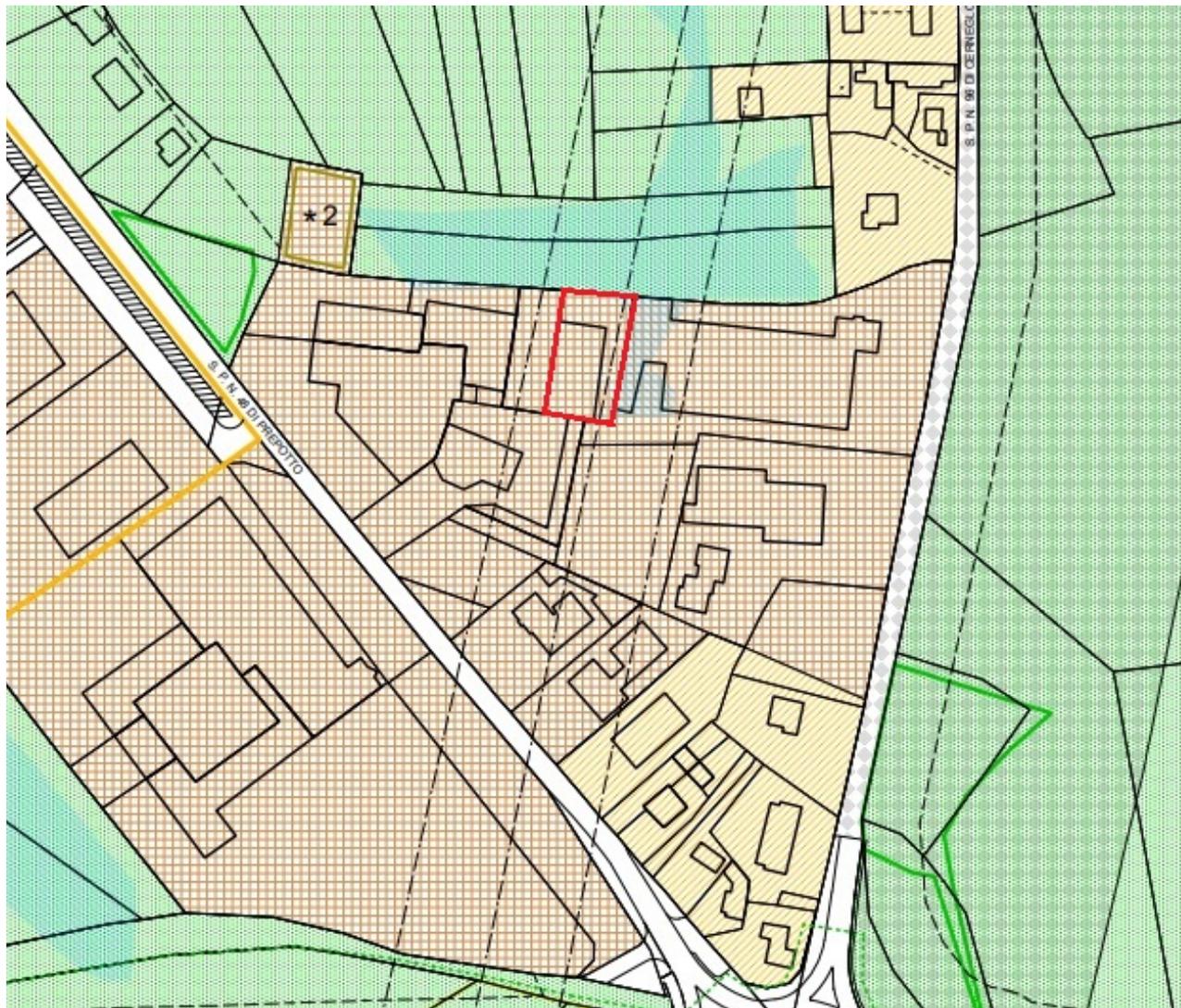
Fig. 6: foto 4

2.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE

Zonizzazione Vigente (Var. 38)

Allo Stato di Fatto l'area è così classificata all'interno del PRGC comunale:

- mappale 399: **Zona Omogenea D3.1: Zona per insediamenti industriali/artigianali aggregati esistenti.**



Legenda P.R.G.C. Vigente

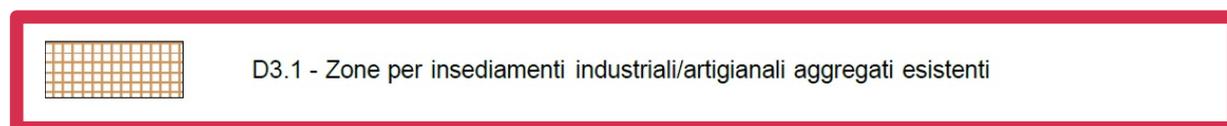


Fig. 7: Estratto da tavola P 3.6 Zonizzazione (Zona Industriale) PRGC con perimetro area intervento

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 15.2- ZONA OMOGENEA D1.3

(Zona per insediamenti industriali/artigianali aggregati esistenti)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

Interessa aree prevalentemente saturate ubicate in forma aggregata nei poli industriali/artigianali comunali esistenti che, risultando già completamente infrastrutturate, non necessitano d un piano attuativo che le organizzi.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano si propone di riconoscere tali aree per consentire la saturazione dell'edificazione anche non connessa alle attività esistenti.

3. DESTINAZIONE D'USO E INTERVENTI AMMESSI

La zona è destinata alle seguenti attività:

- artigianale e industriale e funzioni pertinenziali a iniziative imprenditoriali artigianali e industriali, quali:
 - depositi
 - uffici
 - servizi per il personale
 - attività espositiva e di commercializzazione dei propri prodotti. E' consentita anche la funzione mista industriale/artigianale e commerciale a condizione che la vendita sia limitata ai prodotti provenienti dall'insediamento produttivo connesso e a quelli di provenienza anche esterna, purché integrativi e similari del settore specifico, con superficie di vendita non superiore a 400 mq.
 - esercizi commerciali al dettaglio, esclusivamente per le vendite di generi non alimentari a bassi impatto (definiti all'Art. 2, comma 1, lett. E della L.R. 29/2005), con superficie di vendita non superiore a 1500mq
 - direzionale, solo relativamente alle sottoclassi ricreativa e sanitaria
 - residenziale, per il proprietario o per il personale di custodia, una per ogni unità funzionale, purché la superficie utile dell'attività svolta superi i 300 mq.

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE

Tale zona si attua per intervento diretto.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

5.1 Edifici produttivi

S.C. max: 50 % del lotto

H. max: 10,00 m salvo altezze superiori motivate da esigenze tecnologiche e funzionali;

D.C. min: 10,00 m o non minore di quella esistente, se inferiore, ma con min. 5,00 m

D.E. min: - da altri fabbricati produttivi: 6,00 m o a contatto;

- da fabbricati di altre zone: 10,00 m

Per le nuove edificazioni ad uso residenziale:

- 10,00 m tra parete finestrata e antistanti

- 6,00 m tra pareti cieche contrapposte

D.S. min.: -10,00 m da viabilità regionale di primo livello esistente all'interno dei centri abitati;

- 40,00m da viabilità regionale di primo livello all'esterno dei centri abitati se è previsto, ma non ancora esecutivo, al 04/01/2012, il Piano Attuativo Comunale;

- 20,00 m da viabilità regionale di primo livello all'esterno dei centri abitati se l'attuazione è diretta o se è già esecutivo, al 04/01/2012, il Piano attuativo Comunale;

- 10,00 m da viabilità locale.

Silos: D.C. min_ - 3,00m

D.E. min: -10,00 m da fabbricati ad uso residenziale o terziario

Cabine elettriche: D.S. min: secondo Codice Civile

D.C. min: secondo Codice Civile

Sistemazione aree scoperte: min.10% del lotto di pertinenza a verde inerbito e/o arborato.

Gli interventi di sistemazione delle aree scoperte dovranno essere realizzati in contemporanea al primo intervento soggetto a permesso di costruire.

Parcheggi stanziali e di relazione:

Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e di cambio di destinazione d'uso verso il commerciale e il direzionale, relativamente alla nuova superficie, dovranno essere reperiti i parcheggi di stanziali e quelli di relazione nelle misure di seguito riportate:

P stanziali: min. 1 posto macchina ogni due addetti, con un minimo di 1 posto.

P di relazione:

a) Attività artigianali e industriali:

min. 10% della superficie utile degli edifici, da ricavarsi in aree di pertinenza

b) Attività commerciale con superficie di vendita inferiore a 400 mq:

min. 100% della superficie di vendita, reperita nell'ambito del lotto di pertinenza

c) Attività commerciale non alimentare a basso impatto:

min. 30% della superficie di vendita, reperita nell'ambito del lotto di pertinenza

d) Direzionale ricreativa e sanitaria:

min. 60% della superficie utile degli edifici, reperita nell'ambito del lotto di pertinenza

e) Attività di servizi:

min. 100% della superficie utile destinata a tale attività

5.2 Residenza

Per gli edifici abitativi esistenti alla data di adozione del presente PRGC è consentito l'ampliamento, per una sola volta, per motivi igienico – funzionali, in deroga all'indice di copertura, fino ad un massimo di 150 mc/alloggio, per adeguare la ricettività abitativa o per ricavare locali accessori, ma non per realizzare ulteriori unità abitative.

Per i nuovi edifici abitativi, la superficie lorda ammessa non può superare 160 mq.

6. NORME PARTICOLARI

6.1 Limiti di accettabilità delle imprese produttrici

Per gli interventi di ampliamento e nuova costruzione relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi solidi o gassosi, oltre alla documentazione prevista dalle norme vigenti in tale materiale fatte salve le speciali prescrizioni, concessioni, convenzioni ed autorizzazioni previste dalle leggi e/o regolamenti, dovrà essere altresì presentato all'atto della richiesta di concessione ad edificare o a realizzare opere inerenti gli insediamenti produttivi, un atto unilaterale di impegno con il quale il proprietario dell'area od altra persona avente diritto su di essa, si obbliga ad osservare, per le destinazioni d'uso previste dal progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi nelle acque e le relative prescrizioni della concessione od

autorizzazione ed assuma ogni responsabilità anche in ordine all' idoneità delle opere progettate ed alla conformità ad esse di quelle eseguite.

Nell'atto medesimo dovranno essere altresì specificati:

- l'ambito territoriale complessivo interessato dall'intervento;
- le qualità e le quantità delle materie prime in ingresso o prodotti in arrivo;
- i tipi di attività che si intendono svolgere con l'indicazione dei cicli di trasformazione previsti;
- i prodotti finiti o semilavorati in uscita;
- la quantità e qualità dei prodotti solidi, liquidi o gassosi necessari alle esigenze tecnologiche dei cicli di trasformazione;
- la specificazione di come si intende procedere alla depurazione ed allo scarico degli stessi con al descrizione degli impianti di abbattimento e di depurazione che si intendono installare e quindi la dimostrazione di ottemperanza alle norme vigenti in materia;
- la quantità e la qualità dei flussi energetici necessari ai cicli di trasformazione.

L'atto unilaterale d'impegno, di cui alla presente norma, costituisce parte integrante della documentazione da inviare al Comune, ai fini delle determinazioni dello stesso per il rilascio della concessione edilizia.

Eventuali modifiche delle caratteristiche dei dati sui depositi, sui cicli di trasformazione e sugli effluenti, dovranno essere tempestivamente segnalati.

Il rilascio del permesso di costruire potrà essere subordinato, in rapporto ai dati forniti e nel rispetto delle norme del P.R.G.C., del Regolamento Edilizia Comunale, del D. Lgs 152/2006 recante "Norme in materia ambientale", alla contestuale realizzazione a carico dei nuovi cicli produttivi di adeguati impianti di trattamento degli scarichi liquidi, che li rendano conformi ai parametri chimico-fisici e biologici stabiliti dal vigente regolamento di fognatura o, qualora lo stesso fosse mancante, dei parametri delle leggi vigenti in materia.

Le immissioni in atmosfera devono rispettare il D.P.R. 203/88.

Sono fatti salvi specifici e motivati interventi restrittivi o integrativi da parte delle Autorità Sanitarie competenti, per quanto concerne le questioni relative agli usi potabili dell'acqua ed alla protezione della salute pubblica.

I depositi all'aperto, se disposti lungo i confini con aree residenziali o destinate a opere di urbanizzazione secondaria, sono permessi solo ad una distanza pari all'altezza del materiale stoccato, o comunque non inferiore a cinque metri.

6.2 Ambiti assoggettati a prescrizioni

- Per l'attività produttiva contraddistinta con **simbolo (*1)** sulla Zonizzazione, valgono i parametri e le prescrizioni di cui al presente articolo con le seguenti eccezioni:
 - R.C. max: 30%del lotto.
 - Sistemazione aree scoperte: min. 20% della superficie del lotto, a verde inerbito e/o arborato.
- Per l'attività produttiva contraddistinta con **simbolo (*2)** sulla Zonizzazione, valgono i parametri e le prescrizioni di cui al presente articolo con le seguenti eccezioni:
 - l'area non concorre al calcolo della superficie coperta;
 - su di essa è consentita la posa di attrezzature precarie di supporto all'attività commerciale per l'esposizione delle merci al pubblico.
- Per l'attività produttiva contraddistinta con **simbolo (*3)** sulla Zonizzazione, è consentita anche la destinazione d'uso "SERVIZI".

Le aree oggetto della presente variante sono incluse nel Piano Struttura (tavola P1) della Variante n. 28 al vigente Piano Regolatore Generale Comunale all'interno delle "Ambiti per insediamenti industriali/artigianali di interesse comprensoriale e comunale".



SISTEMA PRODUTTIVO

Industria/artigianato



Ambiti per insediamenti industriali/artigianali di interesse comprensoriale e comunale



Elettrodotti

Fig. 8: estratto da Tavola P1 _ Piano Struttura Variante n. 28

3. VARIANTE

3.1. OGGETTO DELLA VARIANTE

La Variante proposta predispone una modifica puntuale alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale, prevede di **integrare le Norme Particolari**, nello specifico gli **"Ambiti soggetti a prescrizioni speciali"** attualmente previsti per la **zona D3.1, art. 15.2, punto 6.2, esclusivamente per gli immobili ubicati in adiacenza ad attività agricole**, con la destinazione d'uso: *"deposito mezzi ed attrezzature agricole e deposito e prima trasformazione di prodotti agricoli di propria produzione."*

Per quanto riguarda il rispetto degli obiettivi e delle strategie perseguite dall'Amministrazione, tenuto conto degli attuali orientamenti di pianificazione del territorio comunale improntati allo sviluppo sostenibile anche attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente ed inutilizzato e vista la presenza di numerosi fabbricati a

carattere industriale e commerciale vuoti presenti sul territorio comunale, la variante proposta favorisce la rigenerazione urbana ed il contenimento del consumo di nuovo suolo ed allo stesso tempo da risposta immediata alle esigenze di sviluppo ad attori economici locali.

Va inoltre tenuto presente che la Società proponente è attualmente proprietaria e coltiva gli appezzamenti agricoli confinanti a nord con l'area oggetto della presente variante puntuale e che il capannone industriale che insiste sul lotto ad oggi versa in stato di inutilizzo rappresentando un vuoto all'interno del tessuto industriale del capoluogo.

3.2. MODIFICHE AL PRGC ESISTENTE

A livello operativo la modifica introdotta riguarda la zonizzazione presentata nella tavola P3.6 – ZONIZZAZIONE (ZONA INDUSTRIALE) in scala 1:2.000 e la tavola P2 – ZONIZZAZIONE (PROGETTO) in scala 1:10.000.

Le variazioni apportate alle tavole di zonizzazione in termini di superficie sono qui di seguito riportate:

- da ZONA D3.1 a ZONA D3.1 (*4) – Zona per insediamenti industriali/artigianali aggregati esistenti assoggettata a prescrizione : mq 1040 – Foglio 14 – mapp. 399

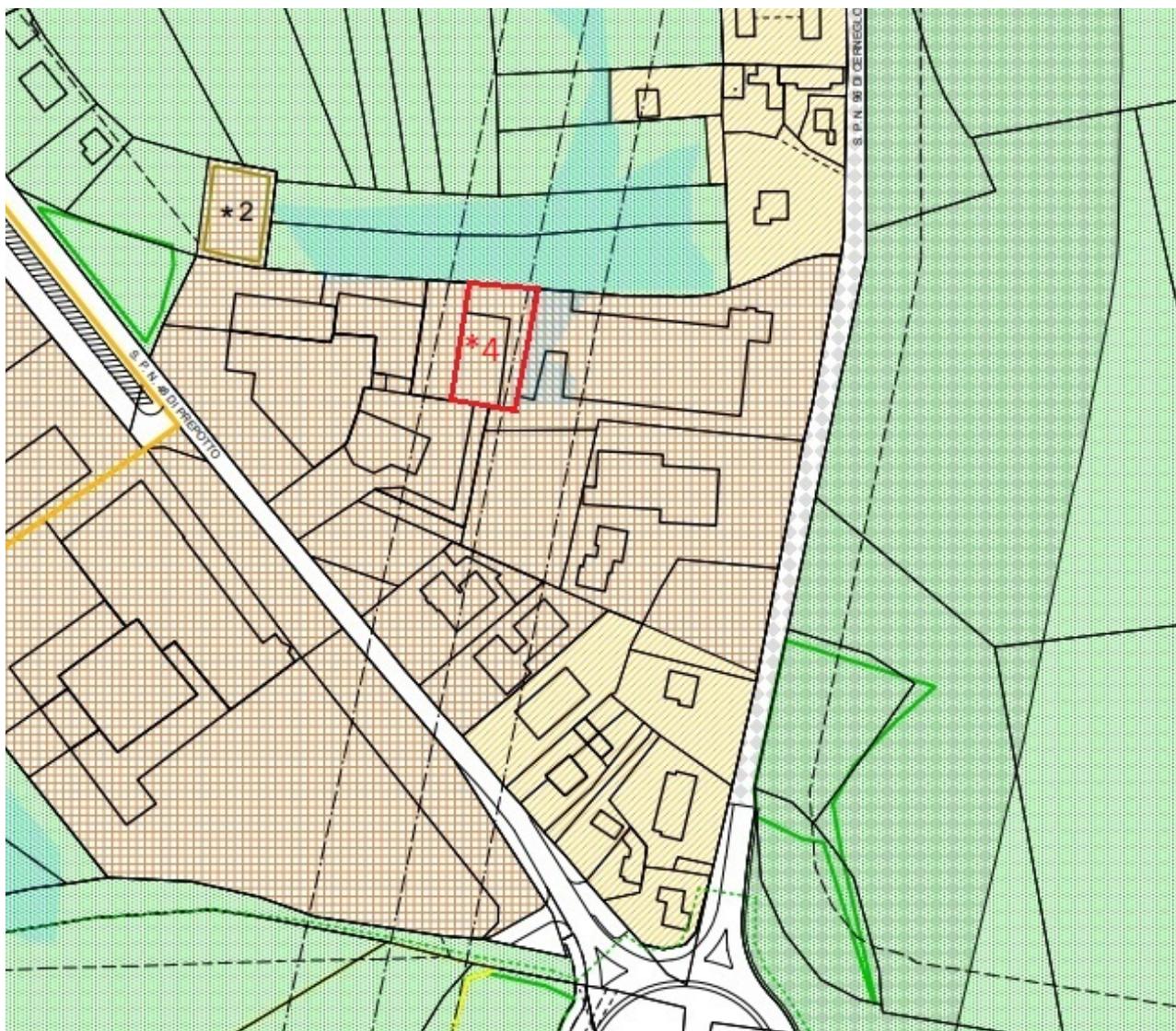


Fig. 9: estratto grafico con modifiche al PRGC esistente

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 15.2- ZONA OMOGENEA D1.3

(Zona per insediamenti industriali/artigianali aggregati esistenti)

(...)

6.2 Ambiti assoggettati a prescrizioni

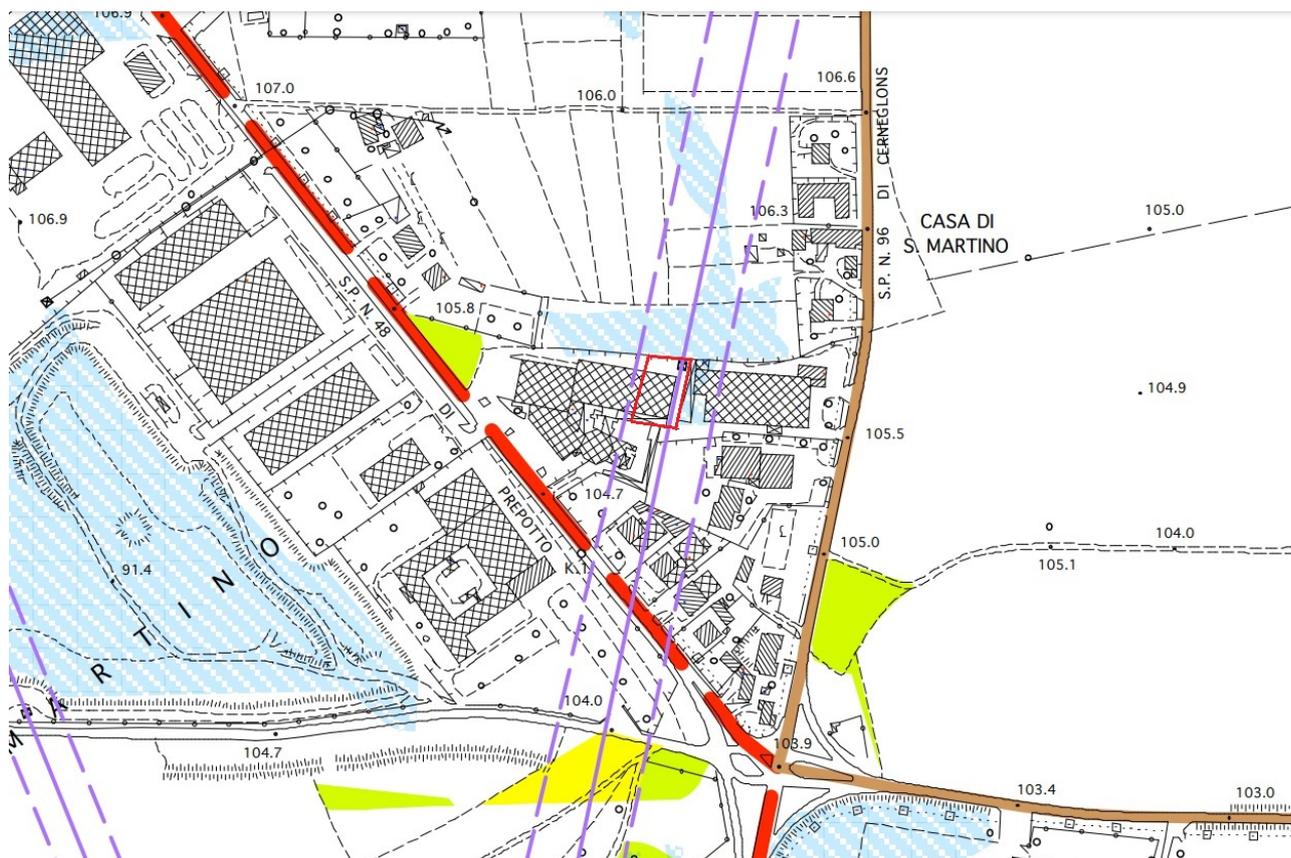
- Per l'attività produttiva contraddistinta con **simbolo (*1)** sulla Zonizzazione, valgono i parametri e le prescrizioni di cui al presente articolo con le seguenti eccezioni:
 - R.C. max: 30%del lotto.
 - Sistemazione aree scoperte: min. 20% della superficie del lotto, a verde inerbito e/o arborato.
- Per l'attività produttiva contraddistinta con **simbolo (*2)** sulla Zonizzazione, valgono i parametri e le prescrizioni di cui al presente articolo con le seguenti eccezioni:
 - l'area non concorre al calcolo della superficie coperta;
 - su di essa è consentita la posa di attrezzature precarie di supporto all'attività commerciale per l'esposizione delle merci al pubblico.
- Per l'attività produttiva contraddistinta con **simbolo (*3)** sulla Zonizzazione, è consentita anche la destinazione d'uso "SERVIZI".
- **Per l'attività produttiva contraddistinta con il simbolo (*4) sulla Zonizzazione, è consentita, esclusivamente per gli immobili ubicati in adiacenza ad attività agricole, anche la destinazione d'uso "deposito mezzi e attrezzature agricole e deposito e prima trasformazione di prodotti agricoli di propria produzione".**

3.3 VINCOLI, TUTELE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE E STORICHE

Dall'analisi delle tavole del PRGC del Comune di Remanzacco ed in particolare della Carta dei Vincoli TAV. A2 della Variante n. 28, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 27/09/2013 e resa esecutiva con D.P.R. n. 244/Pres. del 13/12/2013 su B.U.R: n. 1 del 02/01/2014, l'ambito territoriale oggetto d'intervento esula dall'applicazione delle disposizioni di tutela dei "Beni paesaggistici" di cui al D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

L'area oggetto di variante è interessata dalla fascia di rispetto di elettrodotto e confina a nord ed ad est con aree definite "di accumulo d'acqua o a scolo carente", come si evince dalla TAV 7 dello Studio geologico-tecnico relativo alla Variante n. 28 al PRPC.

Il lotto tuttavia non sarà oggetto di trasformazioni urbanistico - territoriali che andranno ad incidere sul regime idrologico e idraulico dell'area.



ELEMENTI TERRITORIALI DI VINCOLO



Elettrodotti

PRESCRIZIONI IDRAULICHE



Aree di accumulo d'acqua o a scolo carente

Fig.10: estratto da TAV A2_ Carta dei Vincoli Variante n. 28