

## **PREMESSA**

Con delibera Consiliare n. 41 del 28 settembre 2006 il Comune di Pozzuolo del Friuli ai sensi dell'art. 31 della L.R. 52/91 e s.m.i. approvava le direttive per la predisposizione di una variante generale al P.R.G.C.

Con delibera Consiliare n. 9 del 11.02.2010 venivano ridefinite le direttive precedenti così come previsto dalla L.R. 05/2007 ai sensi dell'art. 63 e art. 63 bis della legge Regionale summenzionata.

Pertanto, nelle nelle more dell'adeguamento di cui all'art. 12 della L.R. 05/2007, viene predisposta la seguente variante non sostanziale e definita in base alle norme previgenti alla L.R. 05/2007.

## **SITUAZIONE URBANISTICA ESISTENTE**

Attualmente sono esecutivi i seguenti strumenti urbanistici:

- Variante generale n. 30 redatta ai sensi L.R. 52/91 entrata in vigore in data 14.04.2001.
- Variante urbanistica n. 37 redatta ai sensi art. 32 bis L.R. 52/91 entrata in vigore in data 25.05.2006.
- Variante n. 44 relativa alla reiterazione dei vincoli decaduti entrata in vigore in data 25.12.2008.
- Variante n. 41 relativa alla zona "A" entrata in vigore in data 29.10.2009.

## **SINTESI DELLE DIRETTIVE**

L'Amministrazione Comunale ha inteso predisporre una variante non sostanziale che, effettuata un'analisi dello stato di attuazione dei vari strumenti urbanistici vigenti, inserisca quegli aggiustamenti che si ritengono necessari per ottenere un migliore assetto del territorio; rimandando eventualmente ad un periodo successivo la redazione di una variante generale complessiva, atteso che è in corso di redazione da parte dell'Amministrazione Regionale il Piano Regionale Territoriale che sicuramente introdurrà degli elementi di novità.

## **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Il territorio del Comune di Pozzuolo del Friuli, che si estende a sud di Udine a circa 10 chilometri di distanza dalla città, è punto di cerniera con le sue piccole collinette (resti di un antico vallo), tra l'alta e la bassa pianura friulana.

La superficie del Comune pari a 34,28 Kmq. si presenta come una fertile pianura movimentata verso nord dal colle dell'antico castello e dai terreni che si affacciano sul Cormor.

I Comuni limitrofi che determinano i confini sono: a nord-est Udine, a est Pavia di Udine, a sud Mortegliano, a sud ovest Lestizza e a nord Campoformido.

Particolare risalto all'ambiente è conferito dal letto del torrente Cormor che attraversa il Comune in direzione nord-sud e crea quelle zone "agricolo-paesaggistiche" così particolari di questa pianura pedemorenica centrale.

La struttura del territorio è costituita da un sistema radiale che vede nel Capoluogo l'elemento centrale e le frazioni quali elementi autonomi, che hanno avuto uno sviluppo differenziato in modo direttamente proporzionale alla vicinanza di Udine.

La località di Zugliano è quella che ha avuto il maggiore sviluppo e che ha subito la maggiore urbanizzazione; la frazione di Carpeneto è quella che ha mantenuto un'organizzazione storicamente stabile per struttura e dimensione; analogamente, le altre frazioni hanno avuto incrementi intermedi a partire da Terenzano – Cargnacco – Sammardenchia.

Mentre le frazioni di Carpeneto e Sammardenchia hanno mantenuto una propria caratteristica, la frazione di Zugliano si è praticamente fusa con la frazione di Basaldella e il comune Udine.

Il territorio agricolo che connette queste realtà è sostanzialmente omogeneo, intersecato in senso longitudinale da due elementi fisici caratterizzanti quali il Torrente Cormor e l'autostrada "Alpe – Adria".

## **EVOLUZIONE DELLA POPOLAZIONE**

Dall'analisi dell'andamento demografico ipotizzato con le varianti precedenti del P.R.G.C. si prevedeva che la popolazione presente sul territorio comunale dal 2001 pari a 6.450 unità avesse un incremento costante, i dati reali invece hanno dimostrato un aumento negli ultimi dieci anni dai 6.658 abitanti del 2005 ai 6.808 del 2007 agli attuali 6.910 (maggio 2011).

Se raffrontiamo questi dati con l'andamento demografico del capoluogo di provincia (in costante diminuzione) si evidenzia la migrazione dal centro alla periferia.

Queste analisi indicano un andamento costante di incremento, ancorché modesto, della popolazione residente sul territorio Comunale.

Ad evidenziare ciò è la saturazione delle zone di espansione (zone C) che si è manifestato in questi ultimi anni.

Relativamente alle singole questioni poste dalle direttive, di seguito si illustrano le proposte di variante.

## **DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO DI SERVIZI PUBBLICI ED ATREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO**

L'analisi della dotazione dei servizi esistente costituisce un punto fermo dal quale partire per poter raggiungere l'obiettivo prioritario di garantire a tutto il paese una rete di servizi rispondenti alle reali esigenze, che consenta un continuo miglioramento della qualità urbana.

Dai dati indicati nel Capitolo precedente (EVOLUZIONE DELLA POPOLAZIONE) emerge che la popolazione presente nel mese di maggio 2011 pari a 6910 abitanti, risulta inferiore agli 8400 abitanti sui quali sono stati effettuati i calcoli per la verifica degli standards.

Pertanto, in questa fase non sono state apportate variazioni di rilievo e non sono stati inseriti nuovi vincoli, atteso che sulla base della popolazione presente gli standards vengono soddisfatti; eventuali modifiche e/o ampliamenti potranno essere oggetto di valutazione successiva in relazione ad un nuovo calcolo della capacità insediativa teorica.

Di seguito si riportano i dati del calcolo delle aree e del soddisfacimento degli standards.

Con riferimento agli standards del P.U.R. per la classe di comuni compresi tra i 5.000 e i 10.000 abitanti, di seguito si esplicitano le tabelle con le dotazioni previste dalla variante n. 44 al P.R.G.C. relativa alla reiterazione dei Vincoli.

Il calcolo del fabbisogno abitativo è stato effettuato su un'ipotesi di 8.400 abitanti (tale dato era già stato approvato con la variante generale n. 30 al P.R.G.C. e che si ritiene ancora valido)

## 1) VIABILITA' E TRASPORTI

Parcheggi per la residenza mq/ab. 3,00

Dotazione prevista dal P.U.R.

8.400 abitanti \* 3,00 mq/ab.                      mq. 25.200

Dotazione prevista dal P.R.G.C.                      mq. 37.272

Note: Del presente conteggio non fanno parte i parcheggi destinati alle attrezzature sportive.

Inoltre, la dotazione di P.R.G.C. è leggermente più elevata, in quanto le aree destinate a parcheggi per la loro caratteristica e funzionalità devono essere localizzate in modo uniforme in tutte le località e dotate di una superficie minima funzionale; pertanto i parametri necessariamente risultano superiori.

## 2) CULTO - VITA ASSOCIATIVA - CULTURA

Dotazione prevista dal P.U.R.

8.400 abitanti \* 2,25 mq/ab.                      mq. 18.900

Dotazione prevista dal P.R.G.C.                      mq. 26.014

Note: Nel presente conteggio è stato inserito il Tempio di Cagnacco che è una struttura a carattere nazionale; pertanto la dotazione comunale è sostanzialmente in linea con i parametri.

### **3) ISTRUZIONE**

Dotazione prevista dal P.U.R.

8.400 abitanti \* 3,50 mq/ab.                      mq. 29.400

Dotazione prevista dal P.R.G.C.                      mq. 26.405

Note: La dotazione di P.R.G.C. è leggermente inferiore al 10% tenuto conto che nei conteggi non è stato inserito l'Istituto Professionale in quanto trattasi di scuola di valenza Provinciale.

### **4) SANITA' E IGIENE**

Dotazione prevista dal P.U.R.

8.400 abitanti \* 2,00 mq/ab.                      mq. 16.800

Dotazione prevista dal P.R.G.C.                      mq. 18.458



Note: Il dato di Piano è leggermente superiore ma ciò è dovuto al fatto che principalmente si tratta di attrezzature già esistenti sul territorio.

## **5) SPETTACOLO - RICREAZIONE - VERDE**

Dotazione prevista dal P.U.R.

8.400 abitanti \* 12,00 mq/ab.                      mq. 100.800

Dotazione prevista dal P.R.G.C.                      mq. 214.943

Note: Nel conteggio sono state computate esclusivamente le aree presenti nei centri abitati, escludendo l'A.R.I.A. n. 15 del Cormor (V11).

Si specifica che per le aree sportive il raggio di influenza dell'impianto per sua caratteristica è limitato, deve avere una localizzazione capillare su tutto il territorio comunale ed è costituito da superfici consistenti per ogni attività sportiva specialmente se all'aperto (es. campi di calcio, piste, ecc.). Tra l'altro, per gli impianti all'aperto non si rendono necessari altri investimenti.

Infine, nel conteggio è inserita la pista di Speedway (impianto per manifestazioni internazionali).

## **ANALISI DELLO SVILUPPO DI SATURAZIONE**

E' stata effettuata un'analisi dello stato di saturazione delle aree residenziali con particolare attenzione alla verifica delle aree soggette a piani attuativi (zone C).

Attualmente lo strumento urbanistico prevede lo sviluppo delle seguenti aree:

CAPOLUOGO	Lottizzazione San Martino
	Lottizzazione via Lavariano
ZUGLIANO	Lottizzazione Udine sud
	Lottizzazione "Z"
	Lottizzazione campo sportivo
TERENZANO	Lottizzazione via Verdi

Complessivamente la loro dotazione di superficie ammonta a circa 179.800 mq.

Attualmente sono stati attuati/convenzionati n. 5 comparti per una superficie complessiva di 144.200.

Per effetto di quanto previsto al piano struttura vigente qualora venisse superato il limite di saturazione del 80% è possibile attivare i piani attuativi ivi previsti e denominati "*di futura urbanizzazione residenziale*"

Relativamente alle "zone B" il piano struttura prevede che qualora venisse superato il limite di saturazione del 70% è possibile prevedere ampliamenti nel limite del 10% per le zone B1 e del 5% nelle zone B.

Analizzato l'indice di saturazione delle due zone è stato riscontrato che complessivamente a fronte di una superficie complessiva di P.R.G.C. di 2.182.660 mq. l'area edificata risulta essere di 1.747.220 mq. con un

indice di saturazione pari all'80% e quindi sono applicabili gli ampliamenti nel limite della flessibilità sopracitati.

Gli ampliamenti progettati prevedono un aumento di 2.560 mq. in zona B (pari ad un aumento del 0,7%, l'attuale zona B è di 344.900 mq.) ed un aumento di 55.710 mq. in zona B1 (pari ad un aumento del 3% l'attuale zona B1 è di 1.822.020 mq.)

Tali modifiche portano al seguente aumento di abitanti:

(il calcolo è stato effettuato utilizzando la TAB 2 allegata alla variante n. 30 al P.R.G.C.)

### **ZONA B**

mq. incrementati	2.560
indice di fabbricabilità fondiaria	2,00 mc/mq
volumi aggiuntivi mq. $2.560 \times 2,00$	5.120 mc
mc. unitari per stanza	203 mc/st
stanze aggiuntive di piano mc. $2.560/203$	n. 25 stanze
indice di affollamento previsto	0,62 ab/st
stanze n. $25 \times 0,62$ ab/st	15 abitanti

### **ZONA B1**

mq. incrementati	55.700
indice di fabbricabilità fondiaria	1,00 mc/mq
volumi aggiuntivi mq. $55.700 \times 1,00$	55.710 mc
mc. unitari per stanza	154 mc/st
stanze aggiuntive di piano mc. $55.700/154$	n. 361 stanze
indice di affollamento previsto	0,59 ab/st
stanze n. $182 \times 0,59$ ab/st	212 abitanti

La variante porta un incremento complessivo di 227 abitanti nelle zone B1, inferiore ai 479 consentiti, senza che si debba effettuare una variante generale al P.R.G.C. Tali aree sono state individuate adiacenti all'edificato e nelle zone urbanizzate, così come indicato nella flessibilità, inoltre lo strumento urbanistico individua un aumento delle superfici fondiari edificabili complessive inferiore ai limiti delle intere aree e volumi residenziali comunali, inferiori anche alle singole zonizzazioni.

Per quanto riguarda le aree di futura espansione, accertato che l'indice di saturazione ha superato l'80%, è stata fatta una verifica sull'aumento potenziale della popolazione e la sua compatibilità con la flessibilità prevista e sono stati attivati gli ambiti previsti nel piano struttura.

## **RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO**

Si intende raggiungere tale obiettivo aggiornando e modificando le norme di attuazione ed inserendo quanto già previsto con la variante n. 41.

Il P.R.G.C. vigente individua gli ambiti di zona A la cui attuazione è demandata ad un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

La gestione del piano ha evidenziato notevoli difficoltà nella formazione dei piani attuativi dovuta a ragioni diverse.

L'iniziativa dei privati è scoraggiata dalla fatica di trovare l'accordo tra i proprietari. Di norma i soggetti interessati al P.R.P.C. sono una netta minoranza ed i costi del P.R.P.C. a fronte di persone mediamente poco interessate fanno il resto.

D'altro canto, in presenza di una diffusa inerzia dei proprietari, il Comune non è stimolato a dar corso a P.R.P.C. di iniziativa pubblica la cui attuazione è in ogni caso demandata ai privati.

A fronte delle difficoltà di ordine generale sopra richiamate i P.R.P.C. delle zone A costituiscono un forte appesantimento burocratico per la necessità di uniformare i due livelli di progettazione urbanistica in caso di varianti del P.R.G.C. o del P.R.P.C.

Sembra dunque opportuna la ricerca di una strategia pianificatoria capace di garantire un livello di accuratezza normativa assimilabile a quello dei P.R.P.C., tuttavia agile e facilmente gestibile.

La soluzione è stata quella di introdurre a livello di P.R.G.C. un apparato di informazioni e di norme i cui contenuti sono assimilabili a quelli di un P.R.P.C. con il risultato di ottenere una maggior agilità nella gestione degli interventi edilizi e nella gestione di eventuali future varianti che interessano sempre e solo il livello di P.R.G.C.

In generale il piano tende a conservare la situazione esistente, ammettendo incrementi solo nei casi in cui detti incrementi non alterano significativamente il contesto ambientale, non ledono diritti di terzi e sono necessari per raggiungere le altezze minime dei locali e migliorano la funzionalità o l'estetica dell'insieme.

Il criterio generale della conservazione della situazione volumetrica e formale esistente, che è basilare nella formazione dei piani di recupero dei centri storici, nel caso è ancora più necessario in quanto le norme che regolano le possibilità trasformative degli edifici sono riferite ai singoli edifici e sono attuabili con concessione diretta. Il modello pianificatorio, considera solo la fisicità dell'edificio e determina le possibilità di intervento per ogni singolo manufatto.

Il generalizzato mantenimento della volumetria esistente è dunque l'unico criterio di equità di comportamento e di garanzia rispetto ai diritti di terzi.

## **RICOGNIZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE-COMMERCIALI.**

La variante prende atto del ruolo strategico della zona industriale Udinese per tutti i Comuni a Sud del Capoluogo, ma nel contempo ritiene importante salvaguardare le piccole attività artigianali sparse sul territorio, che non vanno a creare problematiche al sistema territoriale dal punto di vista della vivibilità, bensì lo valorizzano e lo rendono integrato con il sistema residenziale.

Relativamente alle zone H3 è stato previsto un ampliamento di un'attività esistente lungo la ss. 353 necessario al suo adeguamento funzionale (aree esterne per spazi di manovra, la costruzione di locali tecnici e locali lavorazione prodotti, ecc.) senza modifica del piano del commercio in relazione alla dotazione di aree di vendita.

Analogamente, per le zone D3 sono stati individuati n. 3 ampliamenti di attività produttive esistenti esterne al centro abitato, di cui due lungo la ss. 353 ed una in località Zugliano, che si rendono necessarie al fine di consentire un'ordinata organizzazione della movimentazione delle merci e dei mezzi all'interno dei rispettivi lotti fondiari e, trattandosi di aree già sature, consentire modesti ampliamenti.

## **RIQUALIFICAZIONE DEL SETTORE AGRICOLO**

Premesso che all'interno del territorio Comunale la struttura del settore agricolo è rimasta sostanzialmente inalterata con scarsi insediamenti, una struttura fondiaria ed una presenza naturale tipiche della campagna tradizionale e scarsi interventi di riorganizzazione fondiaria o infrastrutturazione idraulica e viaria, tale zona deve rimanere destinata all'attività agricola e all'insediamento delle eventuali strutture aziendali.

Obiettivo del Piano è quello di non favorire ma neppure di escludere a priori l'insediamento di aziende agricole, onde evitare un'eccessiva urbanizzazione del territorio ed un depauperamento della risorsa agraria.

Sarà quindi possibile introdurre vincoli più restrittivi qualora emergessero spinte insediative particolari di cui oggi non si rileva la presenza.

Si persevera nel mantenimento degli indici e dei parametri precedenti consentendo alla flessibilità di intervenire nella perimetrazione in casi motivati e dimostrati e nella normativa senza stravolgere l'impianto delle Norme di Attuazione (If - Q - Ds).

In tal senso è stata limitata l'introduzione relativa alla realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili a superfici a terra di modesta entità, legate alla necessità aziendale e nei limiti della legislazione vigente (D.Lgs 387/2003), con esclusione delle zone agricole di interesse paesaggistico (zona E4).



## **SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

Il territorio comunale di Pozzuolo del Friuli è attraversato longitudinalmente dal torrente Cormor. Trattasi di un ecosistema naturale costituito da un parco fluviale e da aree boschive. Ha subito negli anni una notevole antropizzazione che ne ha ridotto notevolmente l'ambito.

E' interesse dell'Amministrazione Comunale di Pozzuolo non solo mantenere tale preesistenza, ma rivalutarla.

Il Piano si propone di tutelare gli elementi del paesaggio naturale pur mantenendo l'attività agricola in corso.

Il Comune di Pozzuolo ha già adottato la variante n. 41 ed ha interesse di portare il documento ad approvazione definitiva in adeguamento alle previsioni di cui alla Legge 42/96 art. 5 che disciplina l'area di rilevante interesse ambientale (A.R.I.A. n. 15 – Torrente Cormor) ed alla disciplina prevista dal documento tecnico di indirizzo di cui al D.P.R. n.0143/Pres. del 17.05.2002.

**RECUPERO FUNZIONALITA' DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ  
COMUNALE ATTUALMENTE INUTILIZZATI**

Preso atto che l'Amministrazione Comunale è proprietaria di alcuni immobili destinati ad edifici scolastici, che per effetto dell'invecchiamento progressivo della popolazione e dell'accorpamento dei plessi scolastici per un migliore ed efficiente programmazione delle risorse disponibili sono state definitivamente dimesse, ritiene opportuno riqualificare tali aree al fine di realizzare interventi di edilizia residenziale pubblica, quale intervento calmieratore del mercato.

Coerentemente si prevede la riqualificazione delle aree relative alle scuole elementari di Zugliano, prevedendo altresì un incremento dell'edificabilità previa attuazione di un Piano Attuativo nel caso di realizzazione di edilizia residenziale pubblica.