



**studio 4a** s.r.l. di architettura e urbanistica

33100 Udine, via Cja vecis, 3 tel. +39 0432 499900 fax +39 0432 499903  
e-mail: info@studio4a.it



COMUNE DI POZZUOLO DEL FRIULI

PROVINCIA DI UDINE

Oggetto:

# VARIANTE N. 48 AL P.R.G.C.

Progettista:	Progetto:	Data:
	VARIANTE URBANISTICA	GIUGNO 2013
architetto Luciano Snidar.	Titolo:	n° commessa:
	<b>RELAZIONE ILLUSTRATIVA</b>  <b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	
Collaboratori specialisti:	RPR/ls	PRG/az
	Revisioni	
	Committente:	
	COMUNE DI POZZUOLO DEL FRIULI	

*Luciano Snidar*  
 Ordine degli architetti  
 pianificatori paesaggisti  
 e urbanisti della  
 provincia di Udine  
 iscritto al n. 447  
 dell'elenco

Il presente elaborato è di proprietà dello Studio 4a. La riproduzione e/o divulgazione non autorizzata è vietata. I diritti saranno tutelati a termini di legge.

COMUNE DI POZZUOLO DEL FRIULI - PROVINCIA DI UDINE  
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE ADOTTATO CON DELI-  
 BERAZIONE CONSILIARE N. **19** DEL **04** LUG. 2013



IL SEGRETARIO COMUNALE

*[Handwritten signature]*

## **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, in considerazione di quanto su indicato, viene predisposta la seguente variante non sostanziale al P.R.G.C. e definita in base alle normative di cui alla L.R. 05/2007 e ss.mm.ii e del Regolamento di Attuazione della Parte I urbanistica, ai sensi della L.R. n. 5 del 23 febbraio 2007 approvato con Decreto Presidente della Regione 20/03/2008 n.086/Pres.

## **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.
- Variante n. 45 ricognitiva generale entrata in vigore in data 26.01.2012.

## **CONTENUTI**

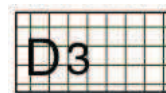
L'Amministrazione Comunale ha inteso predisporre questa variante non sostanziale al fine di adeguare la normativa delle Zone Omogenea D3 alle disposizioni legislative regionali vigenti in materia .

La variante quindi prendendo atto del ruolo strategico della zona industriale Udinese per tutti i Comuni a Sud del Capoluogo, ritiene comunque importante e prioritario 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 ed a tal fine in attuazione ai disposti dell'art.16, comma 5 e dell'art.18 comma 6 della L.R. 05.12.2005 n.29 nella Zona Omogenea D3 (industriali – artigianali) ed in particolare nelle Norme di Attuazione della medesima è stata inserita la possibilità di insediamento di esercizi per la vendita di generi non alimentari a basso impatto.

Ciò può essere desunto dalla lettura del nuovo art.15 ZONA D3 (industriale – artigianale) delle Norme di Attuazione oggetto della presente variante di seguito riportato nelle parti in corsivo-grassetto evidenziate in grigio.

ART. 15 ZONA D3 (industriale - artigianale)

15.1 Indicazione grafica



15.2 Caratteristiche

Corrisponde ai lotti ed alle aree di pertinenza di attività produttive a carattere industriale, artigianale, singoli esistenti.

15.3 Obiettivi

Le zone D3 sono individuate dal P.R.G.C. allo scopo di consentire il mantenimento delle attività produttive esistenti nel settore secondario e terziario, di permettere nei limiti del possibile un loro ulteriore sviluppo a livello aziendale e, nei casi di maggiore autonomia dagli insediamenti abitativi, di prevedere integrazioni delle attività presenti congruenti nel Piano Comunale e sovracomunale.

15.4 Destinazioni d'uso

Questa zona è relativa agli insediamenti produttivi artigiano-industriali singoli esistenti con le relative pertinenze (un alloggio per ogni insediamento, utilizzabile dal titolare o dal personale di custodia) che vengono confermati nella loro localizzazione e nella destinazione d'uso.

Gli interventi ammessi in tale zona riguardano operazioni di ampliamento e ristrutturazione atte ad assicurare e meglio garantire l'adeguamento tecnologico ed organizzativo dei sistemi produttivi.

***E' consentito l'insediamento di esercizi per la vendita di generi non alimentari a basso impatto così come previsto dall'art. 16, 5° comma della L.R. 05.12.2005 n. 29 e successive modifiche ed integrazioni sia per edifici di nuova realizzazione, sia in relazione al rilascio delle autorizzazioni per la nuova localizzazione, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi commerciali di cui sopra.***

***Per gli esercizi di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto, gli standard urbanistici delle aree da riservare a parcheggio sono indicati al punto 15.6, fermo restando l'obbligo di ripristinarne l'osservanza, ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita in caso di mutamento di settore merceologico.***

Viene comunque vietato lo stoccaggio, l'immagazzinamento, l'uso, la lavorazione di materiali, prodotti o sostanze radioattive.

E' fatta comunque salva per le attività industriali e artigianali la commercializzazione dei loro prodotti in loco con una superficie di vendita massima di mq 400.

#### 15.5 Strumenti di attuazione

Permessi di costruire conformi alle norme del presente piano, per interventi di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti.

Ai fini del rilascio dei Permessi di costruire per ampliamento degli edifici esistenti il progetto dovrà essere corredato da rilievo aggiornato delle superfici coperte.

Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla presentazione del progetto corredato da una dichiarazione impegnativa per il proprietario contenente l'indicazione:

- delle qualità e quantità di materie prime di ingresso o prodotti in arrivo;
- dei cicli di trasformazione previsti;
- dei prodotti finiti o semilavorati in uscita;
- della quantità e qualità di prodotti solidi e gassosi necessari alle esigenze tecnologiche di trasformazione;
- della qualità e quantità degli effluenti solidi e gassosi da considerarsi come scarti finali di trasformazione;
- delle quantità e qualità dei flussi energetici ai cicli di trasformazione.

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 leggi vigenti - alla contestuale realizzazione, a carico dei nuovi cicli produttivi, di opportuni impianti di depurazione degli effluenti liquidi o gassosi prima della immissione nelle reti comunali di fognatura o nell'aria, secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia.

#### 15.6 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Nelle zone D3 dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- Q max 50% Sf
- H (esclusi gli impianti) esistente o max 10,00 ml.
- Ds esistente, indicato graficamente o min. 12,00 ml.

- Dc esistenti o min. 6,00 ml.
- Dc di zona e dalle opere di urbanizzazione secondaria min. 10,00 ml.
- De (distanza degli edifici residenziali da altri edifici) 10,00 ml.
- Parcheggio per la parte produttiva:
  - pubblici 10% dell'area di pertinenza
  - privati 1 posto macchina ogni 2 addetti

**- per la parte commerciale al minuto (per la commercializzazione di generi non alimentari a basso impatto) [1]:**

**A) per esercizi con S.V. (Superficie di Vendita)[1] fino a 400 mq.: minimo del 30% della superficie di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a 200 metri di percorso;**

**B) per esercizi con S.V. compresa tra 401 e 1.500 mq.: minimo del 45% della superficie di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a 200 metri di percorso.**

**- stanziali 1 posto macchina ogni 2 addetti**

Andranno adottate opportune mascherature sui confini con impianto di essenze arboree e/o siepi.

Le aree scoperte andranno opportunamente sistemate.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio per ciascuna unità produttiva, purché incorporato nel fabbricato principale senza soluzione di continuità.

Le distanze degli edifici dai confini verificate alla data di adozione del P.R.G.C. minori di quelle indicate dalla norma suindicata sono considerate minime inderogabili.

---

[1] Così come definiti dall'art.2, comma 1, lett.e) della L.R.29/2005: "I materiali dell'edilizia ivi compresi quelli elettrici, dell'agricoltura e della zootecnia, la ferramenta, i legnami, i mobili e gli articoli di arredamento, gli elettrodomestici, i veicoli, incluse le imbarcazioni, e i prodotti a questi similari che richiedono ampie superfici di esposizione e di vendita in rapporto al numero di visitatori e acquirenti."

[1] Così come definita dall'art.2, comma 1, lett.o) della L.R.29/2005: "L'area alla quale ha accesso il pubblico, compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature o quella comunque destinata a mostra o esposizione di merce, con esclusione dell'area destinata ai magazzini o ai depositi, ai locali di lavorazione o agli uffici e ai servizi, nonché dell'area interna adibita a deposito dei carrelli;

Per gli accessi ai lotti edificati o da edificare affacciati sulle strade statali, provinciali e comunali, l'Amministrazione comunale potrà richiedere l'adeguamento degli accessi e l'uso coordinato delle aree di pertinenza di ciascuna azienda, comprese nei limiti di rispetto, al fine di ridurre il numero e la pericolosità degli innesti.

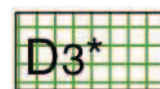
Potrà chiedere altresì, ove possibile, la creazione di nuovi accessi su strade di lottizzazione in sostituzione di accessi esistenti su strade di classe superiore.

E' vietato l'insediamento di industrie insalubri di prima e seconda classe di cui alle leggi vigenti in materia.

In tutti gli interventi soggetti a Permesso di costruire sugli insediamenti produttivi, individuati con i nn. 3-8-14-15-20-21-26-29-32-36-37-40-41-44-45-49-50-51-52-53-54-55, dovranno essere eseguiti anche gli interventi puntualmente indicati nell'allegato "Criteri per gli insediamenti industriali ed artigianali" nel paragrafo "Interventi consentiti".

## 15.7 Disposizioni particolari

### 15.7.1 Indicazione grafica



### 15.7.2 Caratteristiche

Corrisponde ai lotti ed alle aree di pertinenza di attività produttive a carattere industriale, artigianale, singoli esistenti e localizzate all'interno dell'edificato.

### 15.7.3 Obiettivi

Le zone D3\* sono individuate dal P.R.G.C. allo scopo di consentire il mantenimento delle attività produttive esistenti nel settore secondario e terziario, di permettere nei limiti del possibile un loro ulteriore sviluppo a livello aziendale per le attività compatibili in relazione al loro contesto, mentre per le attività non compatibili attivare una trasformazione o adeguamento tecnologico funzionale dell'attività produttiva.

### 15.7.4 Destinazioni d'uso

Questa zona è relativa agli insediamenti produttivi artigiano-industriali singoli esistenti con le relative pertinenze (un alloggio

per ogni insediamento, utilizzabile dal titolare o dal personale di custodia) che vengono confermati nella loro localizzazione e nella destinazione d'uso.

Gli interventi ammessi in tale zona riguardano operazioni di ampliamento e ristrutturazione atte ad assicurare e meglio garantire l'adeguamento tecnologico ed organizzativo dei sistemi produttivi.

***E' consentito l'insediamento di esercizi per la vendita di generi non alimentari a basso impatto così come previsto dall'art. 16, 5° comma della L.R. 05.12.2005 n. 29 e successive modifiche ed integrazioni sia per edifici di nuova realizzazione, sia in relazione al rilascio delle autorizzazioni per la nuova localizzazione, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi commerciali di cui sopra.***

***Per gli esercizi di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto, gli standard urbanistici delle aree da riservare a parcheggio sono indicati al punto 15.7.6, fermo restando l'obbligo di ripristinarne l'osservanza, ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita in caso di mutamento di settore merceologico.***

Vengono comunque vietati lo stoccaggio, l'immagazzinamento, l'uso, la lavorazione di materiali, prodotti o sostanze radioattive.

E' fatta comunque salva per le attività industriali la commercializzazione dei loro prodotti in loco con una superficie di vendita massima di mq 400.

#### 15.7.5 Strumenti di attuazione

Permessi di costruire conformi alle norme del presente piano, per interventi di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti. Ai fini del rilascio del Permesso di costruire per ampliamento degli edifici esistenti il progetto dovrà essere corredato da rilievo aggiornato delle superfici coperte.

Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla presentazione del progetto corredato da una dichiarazione impegnativa per il proprietario contenente l'indicazione:

- delle qualità e quantità di materie prime di ingresso o prodotti in arrivo;
- dei cicli di trasformazione previsti;



- dei prodotti finiti o semilavorati in uscita;
- della quantità e qualità di prodotti solidi e gassosi necessari alle esigenze tecnologiche di trasformazione;
- della qualità e quantità degli effluenti solidi e gassosi da considerarsi come scarti finali di trasformazione;
- delle quantità e qualità dei flussi energetici ai cicli di trasformazione.

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 leggi vigenti - alla contestuale realizzazione, a carico dei nuovi cicli produttivi, di opportuni impianti di depurazione degli effluenti liquidi o gassosi prima della immissione nelle reti comunali di fognatura o nell'aria, secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti in materia.

#### 15.7.6 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Nelle zone D3\* dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- Q max 50% Sf
- H (esclusi gli impianti) esistente o max 10,00 ml.
- Ds esistente, indicato graficamente o min. 12,00 ml.
- Dc esistenti o min. 6,00 ml.
- Dc di zona e dalle opere di urbanizzazione secondaria min. 10,00 ml.
- De (distanza degli edifici residenziali da altri edifici) 10,00 ml.
- Parcheggi
  - pubblici 10% dell'area di pertinenza
  - privati 1 posto macchina ogni 2 addetti

***- per la parte commerciale al minuto (per la commercializzazione di generi non alimentari a basso impatto) [1]:***

***A) per esercizi con S.V. (Superficie di Vendita)[1] fino a 400 mq.: minimo del 30% della superficie di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a 200 metri di percorso;***

**B) per esercizi con S.V. compresa tra 401 e 1.500 mq.:  
minimo del 45% della superficie di vendita, da ricavare  
in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero  
in aree collocate entro un raggio non superiore a 200  
metri di percorso.**

**- stanziali 1 posto macchina ogni 2 addetti**

Andranno adottate opportune mascherature sui confini con impianto di essenze arboree e/o siepi.

Le aree scoperte andranno opportunamente sistemate.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio per ciascuna unità produttiva, purché incorporato nel fabbricato principale senza soluzione di continuità.

Le distanze degli edifici dai confini verificate alla data di adozione del P.R.G.C. minori di quelle indicate dalla norma suindicata sono considerate minime inderogabili.

Per gli accessi ai lotti edificati o da edificare affacciati sulle strade statali, provinciali e comunali, l'Amministrazione comunale potrà richiedere l'adeguamento degli accessi e l'uso coordinato delle aree di pertinenza di ciascuna azienda, comprese nei limiti di rispetto, al fine di ridurre il numero e la pericolosità degli innesti.

Potrà chiedere altresì, ove possibile, la creazione di nuovi accessi su strade di lottizzazione in sostituzione di accessi esistenti su strade di classe superiore.

Negli interventi soggetti a Permesso di costruire per gli edifici facenti capo agli insediamenti produttivi individuati con i n. 1-13-19-25-31-39-42, nell'allegato "CRITERI PER GLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI" in caso di mantenimento dell'attuale attività produttiva, possono essere ampliati solo per realizzare volumi di servizio alle attività produttive esistenti, quali uffici, spogliatoi, mense, servizi igienici, ecc., purché strettamente necessari per adeguamenti di legge e conseguente recupero di funzionalità interna.

Sugli edifici destinati ad attività industriali e artigianali, invece, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza demolizione con ricostruzione, con il divieto di ampliare la superficie produttiva, nonché di modificare integralmente il processo tecnologico.

Gli stessi interventi devono tendere prioritariamente a migliorare le condizioni igienico-sanitarie e ambientali dei luoghi. Gli interventi edilizi ammessi sono soggetti agli indici e parametri sopra definiti, con un tetto massimo per gli ampliamenti non superiore al 20% della superficie coperta esistente all'atto dell'adozione della Variante n. 19 al P.R.G.

**[1] Così come definiti dall'art.2, comma 1, lett.e) della L.R.29/2005: "I materiali dell'edilizia ivi compresi quelli elettrici, dell'agricoltura e della zootecnia, la ferramenta, i legnami, i mobili e gli articoli di arredamento, gli elettrodomestici, i veicoli, incluse le imbarcazioni, e i prodotti a questi similari che richiedono ampie superfici di esposizione e di vendita in rapporto al numero di visitatori e acquirenti."**

**[1] Così come definita dall'art.2, comma 1, lett.o) della L.R.29/2005: "L'area alla quale ha accesso il pubblico, compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature o quella comunque destinata a mostra o esposizione di merce, con esclusione dell'area destinata ai magazzini o ai depositi, ai locali di lavorazione o agli uffici e ai servizi, nonché dell'area interna adibita a deposito dei carrelli;"**

#### 15.8 Aree perimetrate ai sensi del D. L. 490/99

Le aree prospicienti i corsi d'acqua interessati dalla Legge Galasso per un limite di ml 30.00 saranno inedificabili e sistemate a verde con la messa a dimora di essenze locali.

All'interno della fascia di rispetto (ml 150.00), nelle aree in cui si consente l'edificabilità, i progetti dei manufatti da realizzarsi dovranno dimostrare il corretto inserimento paesaggistico ispirato a criteri della massima naturalità.

Nelle aree libere si dovrà limitare l'impermeabilizzazione alle superfici strettamente necessarie (viabilità e parcheggi automezzi presenti). Tutte le superfici nelle quali ciò non vincoli la funzionalità dell'area, andranno piantumate con specie di alto fusto autoctone.