



**Comune
di Gradisca d'Isonzo**

Variante n. 33

alle Norme del P.R.G.C.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

UFFICIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Gradisca d'Isonzo, 10 maggio 2017

IL PROGETTISTA
arch. Giovanni Bressan

VARIANTE N. 33

alla N.T.A. del P.R.G.C.

--OOOO--

1. Contenuti della Variante

Il Comune di Gradisca d'Isonzo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale adeguato ai contenuti della L.R. n. 52/1991, approvato con deliberazione consiliare n. 191 del 12.06.1998 e confermata esecutività con Decreto n. 06/Pres. del 08.01.1999. Il P.R.G.C. è stato successivamente modificato con n. 32 Varianti, per risolvere problematiche di carattere puntuale o per affrontare nuovi aspetti della programmazione urbanistica che non potevano essere diagnosticati nel momento di redazione del P.R.G.C..

Con la Variante n. 26, l'Amministrazione Comunale ha provveduto alla revisione e alla reiterazione dei vincoli espropriativi e procedurali che risultavano decaduti, mentre con la Variante n. 29 si è provveduto ad adeguare le norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. ai contenuti della L.R. 11 novembre 2009, n. 19 "Codice Regionale dell'Edilizia" e s.m.i. e al suo relativo Regolamento di attuazione.

La presente Variante n. 33 verte su un'unica modifica al solo testo della normativa tecnica di attuazione per quanto riguarda la zona territoriale omogenea "D3.1 – Insedimenti singoli" ampliandone le destinazioni d'uso.

La Variante, nella sua generalità, si configura come variante "di livello comunale" e segue l'art. 7, comma 1, lett. f) della L.R. n. 21/2015; per la sua approvazione si fa riferimento alla procedura di cui all'art. 8 della medesima legge.

2. Modifica alle norme

La modifica di cui all'oggetto, come anticipato, agisce al solo livello normativo e intende ampliare le destinazioni d'uso ammesse all'interno della zona omogenea "D3.1 – insediamenti singoli" per le funzioni industriali - artigianali esistenti, permettendo altresì l'insediamento di attività direzionali, tra cui quelle amministrative professionali, ricreative, istruzione e ricerca tecnico - scientifica, così come definite dalla L.R. n. 19/2009, art. 5, comma 1, lett. e). Allo stato attuale nella zona in esame è già possibile insediare, oltre alle consuete funzioni artigianali - industriali esistenti ed in aggiornamento, anche il commercio al dettaglio a basso impatto secondo le indicazioni contenute nel piano comunale di settore per il commercio.

La volontà è quella di andare a riutilizzare degli spazi dismessi, i locali non utilizzati che ricadono all'interno della zona citata, con funzioni alternative ma in ogni caso compatibili con i luoghi e con le tipologie in essere.

Si specifica che nei Comuni limitrofi, all'interno della medesima zona omogenea, è già possibile realizzare funzioni ed attività di questo tipo e si intende pertanto dare questa possibilità anche al territorio gradiscano.

Con tali motivazioni viene aggiornato l'art. 34 delle N.T.A. come segue.

Art. 34 (Z.T.O. D3.1: Insedimenti singoli)

(definizione)

- La categoria urbanistica degli Insedimenti singoli costituisce zona territoriale omogenea e concerne gli impianti produttivi da confermare nell'attuale posizione (pasticceria, meccanico e autocarrozeria in via Udine, nonché S. Marco e Polinar in via Venuti, azienda vinicola Felluga in via Gorizia, La Grafica in via dei Campi, il Fabbro in via Palmanova), o da orientare, seppure in tempi lunghi, alla rilocalizzazione (meccanico in via Venuti, SIMEK, Edilfognature, ~~movimenti di terra in via Fermi - via Lungo Isonzo, Capannoni Bressan in via Roma~~).

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1/5000. La figura corrisponde in legenda alla lettera D con indici 3.1.

(destinazione)

- La zona è destinata all'aggiornamento delle funzioni industriali - artigianali esistenti, ad attività commerciali al dettaglio a basso impatto nei limiti e secondo le indicazioni contenute nel piano comunale di settore per il commercio *ed alle funzioni direzionali per attività amministrative professionali, ricreative, istruzione e ricerca tecnica scientifica.*

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

a) Interventi di nuova costruzione (art. 4, c. 1) - autorizzazioni ai sensi del D.P.G.R. 02.01.1998, n. 01/Pres.).

b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1).

c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1) negli insediamenti confermati. In quelli orientati alla rilocalizzazione di cui al precedente paragrafo "definizione", senza demolizione e ricostruzione.

. Di rilevanza edilizia:

a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).

b) interventi di manutenzione straordinaria (art. 4, c.2).

c) attività edilizia libera (art.4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art.19),

denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art.16).

(tipologia)

- Gli interventi devono essere lineari e coordinati -a seconda delle condizioni specifiche- all'impiego ragionato o dei componenti modulari dell'edilizia industrializzata o degli elementi normali delle costruzioni tradizionali.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . Q (rapporto max di superficie SC/SF %): 50%.
- . H (altezza max degli edifici ML): 8, escluse le apparecchiature tecnologiche.
- . VL (indice di visuale libera ML/ML): 0,50 con min. di ML 5 e fatta eccezione per le costruzioni a contatto. Nei confronti delle strade statali la distanza minima è di ML 7,50.
- . DF (distacco min. tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti fatta eccezione per le costruzioni a contatto e nei confronti di edifici preesistenti in altrui proprietà e ubicati a meno di ML 5 dal confine quando la parete del nuovo edificio non sia finestrata.
- . DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): 5 e 7,50 nei confronti delle strade statali.
- . PS (superficie min. per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, con un minimo di 1 e MQ 10 di (Sp) ogni MC 100 di volume utile (Vu) residenziale.

- Nelle aree di pertinenza devono essere previste aree da riservare a parcheggi di relazione (PR), nella misura minima del 30% della superficie utile (SU) degli edifici o eccezionalmente in misura inferiore purché quella max possibile nelle condizioni esistenti dell'insediamento.¹

- Nel caso si preveda l'insediamento di attività commerciali al dettaglio a basso impatto, dovranno essere ricavate aree da destinare a parcheggi di relazione (PR) nel rispetto dei limiti dimensionali indicati dal piano comunale di settore.

- Nel caso si preveda l'insediamento di attività direzionali, le aree da riservare a parcheggi di relazione (PR) dovranno essere recuperate nelle aree di pertinenza o in prossimità, nella misura minima dell'80% della superficie utile (SU) degli edifici.

- I lotti devono essere altresì circondati da barriere alberate o da siepi con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.

- Sono escluse le attività comprese nell'elenco di cui all'articolo 216 TU delle leggi sanitarie e tutti i tipi di lavorazione chimica, galvanica e conciaria. Per le attività diverse da quelle menzionate deve essere richiesto il preventivo parere dell'Unità sanitaria locale.

- Le funzioni residenziali di servizio all'attività artigianale e industriale devono essere comprese nel corpo di fabbrica principale e non distinguibili all'esterno in entità fisiche autonome. Le medesime devono inoltre essere motivate da una necessità obiettivamente documentabile di presenza continuata di persone in loco, essere costituite di 1 sola unità

¹ Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 17, c. 3, p. 2.

residenziale e non superare i 350 MC di volume utile (Vu).

- Agli insediamenti in regola con le norme di cui al presente paragrafo è consentito derogare, una tantum, al parametro QF (riferito alla situazione edilizia esistente alla data di adozione del P.R.G.C.) nella misura del 10%. Tale ampliamento dovrà interessare superfici con destinazione d'uso non produttiva ma a servizi, quali uffici, depositi, locali tecnici e residenza qualora ammessa.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni.

- Le recinzioni devono essere del tipo elementare a rete metallica su basamento in calcestruzzo armato affogato nel terreno e siepi. Ove necessario possono essere usati pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato. Possono altresì essere riproposte verso strada recinzioni con muratura tradizionale faccia a vista o in mattoni Leca faccia a vista o con basamento, con altezza di ml. 0,70 e sovrastante ringhiera metallica. Sono consentite altezze complessive fino a ml. 200 sui lati interni e fino a ml. 160 verso strada. L'altezza complessiva verso strada va misurata dal piano del marciapiede su cui prospettano. Altezze e tipologie diverse saranno consentite per uniformarsi eventualmente ai fronti recintati preesistenti.

- Nelle more di adeguamento degli insediamenti alle presenti norme non può essere autorizzato alcun intervento.

- Sono escluse le lavorazioni nocive - sentito il parere dell'ASS - negli insediamenti orientati alla rilocalizzazione. Negli insediamenti confermati gli interventi di rilevanza urbanistica sono subordinati alla stipula di un atto unilaterale d'impegno sui limiti di accettabilità delle imprese.²

² *Gli interventi industriali e/o artigianali che comportino scarichi di natura liquida o gassosa e la produzione di residui solidi devono essere accompagnati alla richiesta di concessione o autorizzazione da un atto unilaterale di impegno con cui l'imprenditore riconosce di dover osservare tutte le norme vigenti in materia di scarichi nelle acque superficiali e sotterranee e le relative prescrizioni che saranno contenute nell'atto concessorio o autorizzativo e assume ogni responsabilità in ordine all'idoneità delle opere progettate e alla conformità a esse di quelle eseguite.*

Nell'atto medesimo deve essere altresì specificato.

- . l'ambito territoriale complessivo interessato dall'intervento;*
- . la qualità e la quantità delle materie prime in ingresso;*
- . i tipi di attività che si intendono svolgere con l'indicazione dei cicli di trasformazione previsti;*
- . i prodotti finiti o semilavorati in uscita;*
- . la qualità e la quantità di prodotti solidi, liquidi, gassosi necessari alle esigenze tecnologiche dei cicli di trasformazione;*
- . la qualità e quantità degli effluenti liquidi, gassosi e residui solidi da considerarsi come scarti finali dei cicli di trasformazione;*
- . la specificazione di come si intende procedere alla depurazione, allo scarico e smaltimento degli stessi con la descrizione degli impianti di abbattimento e di depurazione che si intenda installare e quindi la dimostrazione di ottemperare alle vigenti norme in materia;*
- . la quantità e qualità degli apporti energetici necessari ai cicli di trasformazione;*
- . le modalità di prelievo idrico e l'assolvimento delle prescrizioni in materia.*

Il Sindaco, vista la documentazione allegata, alla richiesta di concessione o autorizzazione, sentiti i pareri competenti, può esprimere con giudizio motivato parere negativo all'insediamento di attività

- I lati di via Matteotti (SS 351) e di via Udine (SS 305) sono preclusi alla formazione di nuovi accessi a scopo edilizio.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

- Nei casi di interventi di rilevanza urbanistica fanno parte integrante della documentazione una relazione tecnica sull'attendibilità economica dell'iniziativa e uno studio dettagliato sulla compatibilità ecologica degli insediamenti.

produttive, o alla trasformazione delle medesime, nonché alla realizzazione di opere che pur rispettando norme, regolamenti e prescrizioni possano essere ritenute potenzialmente inquinanti, nocive o moleste sulla base dei tipi di attività proposti, dei processi di lavorazione previsti, delle caratteristiche fisico-chimiche dei medesimi.

Il rilascio della concessione o autorizzazione comunale può essere subordinata alla contestuale realizzazione a carico dei cicli produttivi di opportuni impianti di depurazione degli effluenti liquidi e/o gassosi prima della immissione degli stessi rispettivamente nelle reti di fognatura o nell'aria.

Eventuali modifiche delle caratteristiche dei dati relativi alla qualità dei cicli di trasformazione sugli effluenti di qualsivoglia natura devono essere tempestivamente segnalati.

certificazioni

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI GRADISCA D'ISONZO

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE N. 33**

Il sottoscritto arch. Giovanni Bressan in qualità di progettista incaricato della redazione della Variante in oggetto con la presente

CERTIFICA

che le modifiche apportate allo strumento urbanistico generale comunale non hanno per oggetto variazioni alla destinazione d'uso ed alle modalità d'intervento su beni immobili:

- tutelati dal D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato;
- appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile della Regione;
- di competenza degli Enti di cui all'art. 63 bis, comma 3, lettera g) della L.R. n. 5/2007 e s.m.i..

Gradisca d'Isonzo, 10 maggio 2017

IL PROGETTISTA
arch. Giovanni BRESSAN

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI GRADISCA D'ISONZO

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE N. 33**

Il sottoscritto arch. Giovanni Bressan, iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Gorizia al n. 108 di posizione, in qualità di progettista incaricato per la redazione della Variante n. 33 al Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Gradisca d'Isonzo, ai sensi del 5 comma, dell'art. 1 della Legge n. 1/1978;
considerato che la variante modifica unicamente le destinazioni d'uso di una zona omogenea senza aumentare il carico antropico e senza dare volumi edificabili aggiuntivi;

ASSEVERA

che per la citata Variante allo strumento urbanistico generale non si rende necessario il parere geologico di cui all'art. 11 della L.R. n. 27/1988, come modificata ed integrata dalle LL.RR. n. 15/1992 e n. 8/1994.

Gradisca d'Isonzo, 10 maggio 2017

IL PROGETTISTA
arch. Giovanni BRESSAN

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI GRADISCA D'ISONZO

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE N. 33**

**RELAZIONE DEL PROGETTISTA INCARICATO DELLA REDAZIONE
DELLO STRUMENTO URBANISTICO E ASSEVERATA DAL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO CHE DIMOSTRA IL RISPETTO DELLE CONDIZIONI
DI CUI ALL'ARTICOLO 7 DELLA L.R. N. 21/2015.**

La Variante n. 33 al P.R.G.C. si costituisce come Variante di livello comunale e con rappresentazione schematica delle strategie di piano, ovvero di piano struttura, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 21/2015 *“altre varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici dotati di rappresentazione schematica delle strategie di piano, ovvero di piano struttura”*.

Detta Variante rispetta il comma 1, lett. f) dell'articolo citato: *“modificare le norme tecniche di attuazione che disciplinano le zone e le categorie urbanistiche previste nell'assetto azionato degli strumenti urbanistici vigenti, a condizione che si rispettino i carichi insediativi, gli obiettivi e le strategie, nonché gli indici di edificabilità, i rapporti di copertura massimi previsti negli strumenti stessi e i criteri tipologico insediativi previsti per le zone A, B0 e altre a esse assimilabili”*.

Essa non incide pertanto:

- sui carichi insediativi;
- sugli obiettivi e le strategie indicati nel piano;
- sugli indici di edificabilità;
- sui rapporti di copertura massimi previsti negli strumenti urbanistici;
- sui criteri tipologico insediativi previsti per le zone A, B0 e altre a esse assimilabili.

Gradisca d'Isonzo, 10 maggio 2017

IL PROGETTISTA
arch. Giovanni BRESSAN

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI GRADISCA D'ISONZO

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE N. 33**

ASSEVERAZIONE

(Lettera b) Comma 9, art. 8 L.R. n. 21/2015)

Il sottoscritto arch. Giovanni Bressan in qualità di “Responsabile del Procedimento” per la redazione della Variante n. 33 al Piano Regolatore Generale Comunale di Gradisca d'Isonzo;

Visti i contenuti della variante;

Considerato che lo strumento urbanistico del Comune di Gradisca d'Isonzo è dotato di “*rappresentazione schematica delle strategie di piano, ovvero di piano struttura,*” così come richiesto dall'art. 7 della L.R. n. 21/2015;

Verificato che i contenuti della Variante sono conformi a quanto disposto dalla L.R. n. 21/2015 all'art. 7, comma 1, lett. f);

ASSEVERA

Che la presente Variante n. 33 al Piano Regolatore Generale Comunale di Gradisca d'Isonzo si costituisce come “*Variante di livello comunale*”.

Gradisca d'Isonzo, 10 maggio 2017

Il Responsabile del Procedimento
arch. Giovanni BRESSAN