

Regione autonoma del Friuli Venezia Giulia
COMUNE DI MORTEGLIANO

Progetto:
PAC zona produttiva D.2

Individuazione catastale:
Foglio 3
mapp. 346, 347, 348

Proprietario:
Ditta Fantini - eco s.r.l.

Progettista_Collaboratore:
Toniutti Raffaele_Toniutti Serenella



LUGLIO 2017

Dott. Arch. Raffaele TONIUTTI
via Viuzza 3 - Brazzacco - 33030 Monuzzo (UD)
raffaele@toniutti.org - 0432672148 / 3358029888

PREMESSA

Il presente Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata viene presentato, redatto ai sensi della LR n.5 del 23.2.2007 e s.m.i., come prescritto dall'art.2 BIS-PIANI ATTUATIVI comma 1 dalle NTA del vigente PRGC di Mortegliano, in conseguenza della decadenza di validità del precedente PUC avvenuta in data 07/11/2015.

Il presente PAC ripropone nella sostanza quanto previsto e prescritto dal decaduto piano attuativo, aggiornandolo sulla base delle opere e delle infrastrutture nel frattempo realizzate.

Di fatto, come prescritto dal vigente PRGC, indici e standard urbanistici sono stati mantenuti inalterati e verificati in analogia con quello previgente al fine di non ridurre la quantità di servizi e spazi legati alle attrezzature collettive minime.

Le seguenti norme regolano e determinano le modalità per il completamento attuativo del comparto facente parte della zona D.2 industriale artigianale di Mortegliano (UD) che interessa le proprietà della ditta Fantini Eco srl, site in via Buiatti 39, ivi insediata e contraddistinte catastalmente al foglio 3 mapp. 346, 347, 348.

L'attuazione futura del Piano sarà inoltre regolata nei regimi disposti dalla L.R.19 del 11 novembre 2009 e , successive modifiche e integrazioni, da provvedimenti emessi dalle autorità competenti ai fini del rilascio di Permesso di Costruire o ai fini autocertificativi di Denuncia di inizio attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività o di Edilizia Libera.

Contestualmente alla presentazione del seguente PAC, i proprietari ripropongono lo schema di convenzione dove sono ribaditi:

- a) l'impegno a realizzare gli interventi di urbanizzazione previsti dal PAC;*
- b) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;*
- c) l'assunzione, a carico dei proponenti, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative al piano o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona a pubblici servizi;*
- d) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere nonché le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla stipula della convenzione.*

1. CARATTERISTICHE GENERALI

L'attività seppur consolidata può prevedere ampliamenti o modifiche planivolumetriche o frazionamento degli edifici e delle aree a condizione che non vengano alterate le caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e degli standard.

In caso contrario si renderà necessaria la redazione di una specifica variante di PAC.

Inoltre per modifiche significative, per cambio di attività produttiva insediata o per possibile frazionamento del lotto, che rischino di variare la salvaguardia della sostenibilità, verrà richiesta una **procedura di Valutazione Ambientale Strategica**.

In caso di frazionamento degli immobili per insediare un maggior numero di attività, si dovrà dimostrare che, per ogni nuovo lotto ottenuto, qualora autonomamente recintato, siano rispettati per ogni singolo lotto le quantità minime qui di seguito prescritte per aree verdi interne e per i parcheggi stanziali nonché le seguenti superfici minime di intervento:

- artigianali con edificazione a schiera	500	mq
- artigianali con edificazione singola	1.000	mq
- industriali	2.000	mq

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- Opere di urbanizzazione primaria;
- Attività produttive artigianali e industriali;
- Commercio all'ingrosso, di:
 - 1) beni di produzione propria, beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio artigianale, beni soggetti a lavorazione parziale o finitura, beni anche di produzione diversa da propria, similari e accessori a quelli di produzione propria;
 - 2) beni non alimentari a basso impatto come definiti dalle norme di settore.
 I beni di cui al punto 1) sono commerciabili nel lotto delle opere di destinazione d'uso artigianale o industriale;
- Commercio al dettaglio, di:
 - 1) beni di produzione propria, beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio artigianale, beni soggetti a lavorazione parziale o finitura, beni anche di produzione diversa da propria, similari e accessori a quelli di produzione propria;
 - 2) beni non alimentari a basso impatto come definiti dalle norme di settore.
 I beni di cui al punto 1) sono commerciabili nel lotto delle opere di destinazione d'uso artigianale o industriale;
- Attività direzionali;
- Attività tecniche ed amministrative connesse funzionalmente sul medesimo lotto ad una delle precedenti;
- Depositi intermedi e finali che si configurino come aree coperte, aperte o chiuse, connesse alle attività produttive artigianali od industriali;
- Attività di deposito, noleggio e vendita al dettaglio di macchinari, attrezzature e materiali per l'edilizia;
- Impianti generali o connessi alle attività produttive o di deposito;
- Abitazioni per il proprietario o personale di custodia;
- Mense e servizi sanitari;
- Autorimesse coperte;
- Parcheggi;
- Aree verdi a prato o prato alberato;
- Impianti di depurazione a livello aziendale o consortile tra più aziende.

Sono escluse tassativamente le attività destinate allo smaltimento di rifiuti anche se connesso alla produzione di energia, oltre che la possibilità di stoccaggio, uso e/o lavorazione di materiali, prodotti o sostanze radioattive e di tutti i processi ed i cicli produttivi considerabili ad elevato rischio ambientale come previsti dalle vigenti norme di legge.

Le attività di pavimentazione delle aree interne del cortile sono sempre ammesse con semplice comunicazione di edilizia libera.

2. INDICI E DATI DIMENSIONALI DEL COMPARTO

-Superficie territoriale del comparto_16.364,00mq

la superficie risulta inferiore rispetto a quella del PUC previgente in quanto il mappale 317 (di proprietà ENEL di mq 15) risulta catastalmente soppresso

pertanto vengono vincolati:

-Mapp. 346_13.251 mq

-Mapp. 347_950 mq

-Mapp. 348_2.163 mq

-Aree in cessione per urbanizzazione primaria_3.028,1mq > minimo 2.667,18mq

-Superficie fondiaria risultante (Sf)_13.335,9mq

-Rapporto di copertura max (Qf)_0,5 Sc/Sf

-Superficie copribile max (Sc)_6.667,95mq

- **Distanza dalle strade**

-Ds_comunali o locali non inferiore a 10m

-Ds_statali non inferiore a 30 m

- **Distanza dai confini**

-Dc_edifici principali non inferiore a 6m o in aderenza

-Dc_edifici accessori aperti su due o più lati con altezza non superiore a 3m a 6m o a confine

- **Distanza tra edifici**

-De_non inferiore ai 12m o in aderenza

- **Distanza tra pareti finestrate**

non inferiore a 10m

- **Alloggio consentito per ogni lotto**

n 1 per lotto

superficie Qf compresa nel Qf complessivo

volume non superiore al 10% del volume presente sul lotto con un massimo di mc 600

Standard urbanistici:

- **Parcheggi di relazione su aree esterne al recinto_min 2.000,38mq**

-PRnon inferiore al 0,30 della Sc

- **Parcheggi stanziali_min 476,95mq di cui**

-Ps per residenza e uffici_1mq ogni 10 mc realizzati

-Pr per attività produttiva e commerciale_non inferiore a 1 posto macchina ogni due addetti, con un minimo di uno

- **Superficie a verde di uso privato_min 666,8 mq**

Non inferiore allo 0.05 della Sf

- **Attrezzatura a verde su area esterna al recinto_min 666,8 mq**

Non inferiore allo 0.05 della Sf

VERIFICA DEGLI STANDARD:

PARCHEGGI DI RELAZIONE ESTERNI IN PROGETTO mq 2061,27>mq 2.000,38

AREE A VERDE ESTERNE IN PROGETTO mq 687,75>mq 666,8

PARCHEGGI STANZIALI IN PROGETTO mq 572,0>476,95

AREE VERDI AD USO PRIVATO mq 685,27>666,8

Dati attuali dell'azienda:

-Superficie coperta realizzata_3.286mq

di cui : mq 3.087 per l'attività industriale (capannone/tettoie)
mq 199 per Uffici (pari a mc 607)

-Residenze realizzate_ nessuna

-Dipendenti presenti in ditta_ 11

3. CARATTERISTICHE DEGLI STANDARD DA CEDERE

- **Recinzioni**

Particolare attenzione dovrà essere posta per la recinzione che delimiterà l'area fondiaria verso la roggia di Udine e che dovrà essere posta sull'allineamento indicato in TAV.2 allegata e realizzata in paletti e rete di altezza di circa 2,5 m corredata da siepe viva e arbusti.

La recinzione verso via Buiatti è esistente. In caso di sostituzione dovrà mantenere medesime caratteristiche costruttive e di distribuzione.

Le recinzioni delimitanti l'area fondiaria verso le aree private sono esistenti. In caso di sostituzione seguiranno le norme previste dal vigente regolamento edilizio comunale.

- **Superficie a verde**

Il verde deve essere pensato come vegetazione spontanea, a prato o comunque preferibilmente reperito tra le specie locali e disposto in modo armonico con le caratteristiche del verde rurale.

Se il privato si assume la manutenzione di parti di questo si prevede il possibile inserimento di insegne/opere a carattere pubblicitario.

- **La fascia vincolata dalla roggia**

E' di 30 m e inedificabile ma computabile ai fini dell'applicazione degli indici edificatori e recintabile.

- **Strade e parcheggi**

Le strade di accesso ai lotti dovranno avere una carreggiata di larghezza minima 7,5 m.

I parcheggi avranno dimensioni modulari di 5,00x2,50m.

I marciapiedi principali avranno larghezza di 1,50m in accordo con raccordi e allargamenti vari.

4 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

E' consentita la realizzazione per stralci funzionali delle opere di urbanizzazione primaria previste nel seguente ordine schematico:

- **1_Parcheggi di relazione su aree esterne al recinto e accesso al lotto su via Buiatti**
- **2_Aree verdi e illuminazione pubblica su via Cividale**
- **3_Parcheggi di relazione su aree esterne al recinto e accesso al lotto su via Cividale**

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria il lottizzante deve presentare, al comune di Mortegliano, regolare istanza di rilascio dei rispettivi PdC corredati di progetti esecutivi redatti da tecnici abilitati di propria fiducia.

I lavori saranno eseguiti sotto la sorveglianza degli uffici comunali; a cura degli stessi verrà effettuato il relativo collaudo.

Le opere dovranno essere comunque ultimate entro 10 anni dalla stipula della convenzione, purchè quanto di competenza comunale lo consenta.