

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI CASTIONS DI STRADA



ZONA D2/H2-INDUSTRIALE/COMMERCIALE
DI INTERESSE COMUNALE
PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
Legge 22 ottobre 1971, n.865, art.27

VARIANTE 4

R

Relazione

Il professionista incaricato:
Dott. Pian. PAOLO DE CLARA

Collaboratori
Dott. RICCARDO MEDEOSI

INDICE

1. Inquadramento territoriale	3
2. Inquadramento urbanistico	5
3. La variante urbanistica	6
4. Verifica superfici e standard	8
5. Aspetti paesaggistici e vigenza del PPR.....	9

Asseverazioni

Premessa

Il Comune di Castions di Strada è dotato di Piano per Insediamenti produttivi denominato zona D2/H2 – “Industriale/commerciale di interesse comunale” approvato con deliberazione consiliare n. 2 del 02.02.1995. Nel corso del tempo sono state apportate 3 distinte varianti, che hanno definito l’attuale assetto pianificatorio e di sviluppo delle aree. Con deliberazione giunta n. 8 del 08.02.2021, su istanza di una società che opera entro la zona produttiva, è stato impartito un atto di indirizzo funzionale alla formazione di una variante a cui viene assegnato l’identificativo progressivo n. 4.

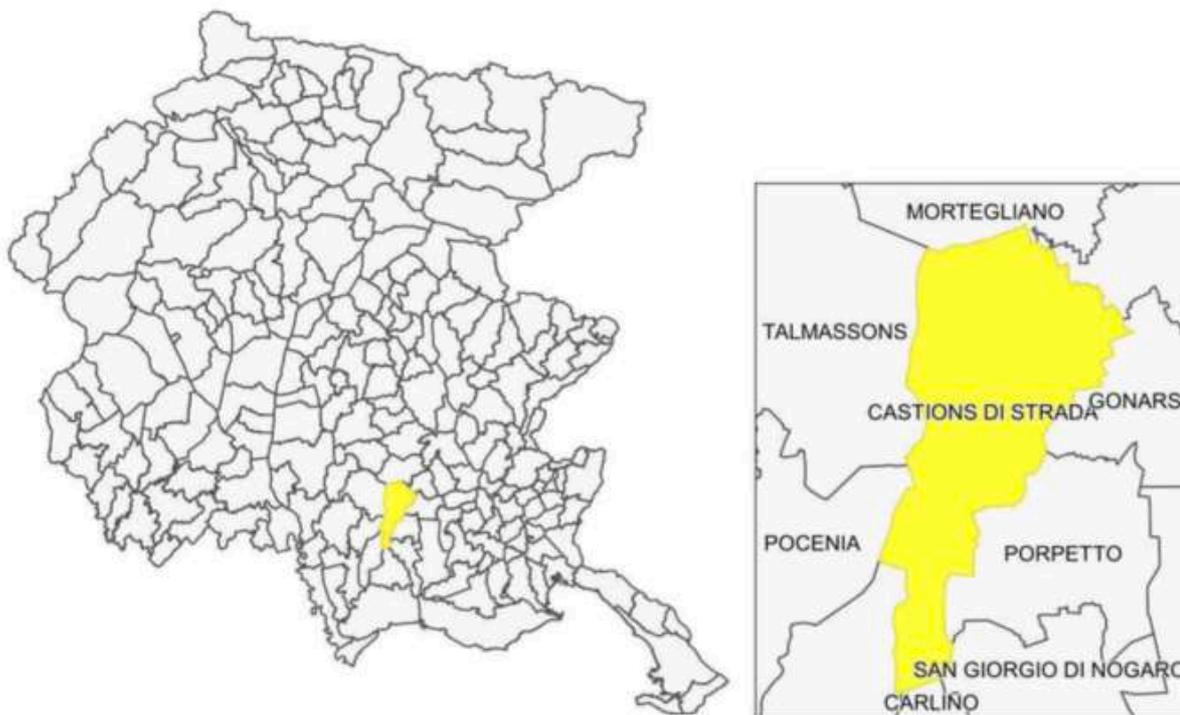
Nello specifico, l’atto di indirizzo ha orientato la formazione della variante a partire dalle seguenti linee:

- la previsione di un’area funzionale alla realizzazione di una “Pesa” per esigenze di una società insediata da asservire all’uso pubblico e per gli scopi delle realtà insediate nella zona industriale;
- l’interscambio di destinazioni d’uso nell’ambito dell’assetto azzonativo vigente del PIP, coinvolgendo aree di proprietà pubblica e privata;
- la rivisitazione localizzativa della previsione di una viabilità di distribuzione secondaria all’interno del PIP”;

1. Inquadramento territoriale

Il Comune di Castions di Strada, posto nella bassa pianura friulana, si estende su una superficie di 32,84 Km² con un'altitudine media di 23 m s.l.m. La popolazione residente nel capoluogo e nella frazione di Morsano di Strada, è di 3.746 abitanti (al 31.03.2019, dati Demo ISTAT), con una densità abitativa di 114,07 ab/km².

I Comuni confinanti sono così individuati: Bicinicco, Carlino, Gonars, Mortegliano, Muzzana del Turgnano, Pocenia, Porpetto, San Giorgio di Nogaro e Talmassons.



In termini viabilistici il comune viene attraversato dalle strade regionali SR 252 “Strada Napoleonica” e SR 353 “Della Bassa Friulana” che si incrociano a nord del capoluogo mediante una rotatoria di recente realizzazione. La frazione di Morsano ed il capoluogo sono collegati direttamente mediante la strada SRUD 65 “Ungarica”.

Per quanto riguarda, invece, la viabilità ad alto scorrimento, il territorio è attraversato nella porzione meridionale dal tracciato dell’autostrada A4 Venezia – Trieste. Quanto alle infrastrutture ferroviarie, il comune non è interessato da alcuna linea.

Il PIP, che si estende su un’estensione di 25 ettari, ha una sua vigenza a partire dalla sua formale approvazione avvenuta nel 1995. Nel tempo hanno trovato collocazione diverse aziende con un buon grado di saturazione delle previsioni di sviluppo, che connotano anche la posizione privilegiata dell’area rispetto alla maglia infrastrutturale, che va a servire l’area a nord in attestazione alla SR 252 e ad est alla Sr 353. L’area, classificata nel PRGC in zona D2/H2 è collocata nel quadrante nord del territorio comunale, proprio per la presenza di due assi infrastrutturali che la mettono in relazione con gli assi viari di primo di livello e con la rete autostradale.

Fig. 1.1. estratto PRGC – in giallo il perimetro del PIP

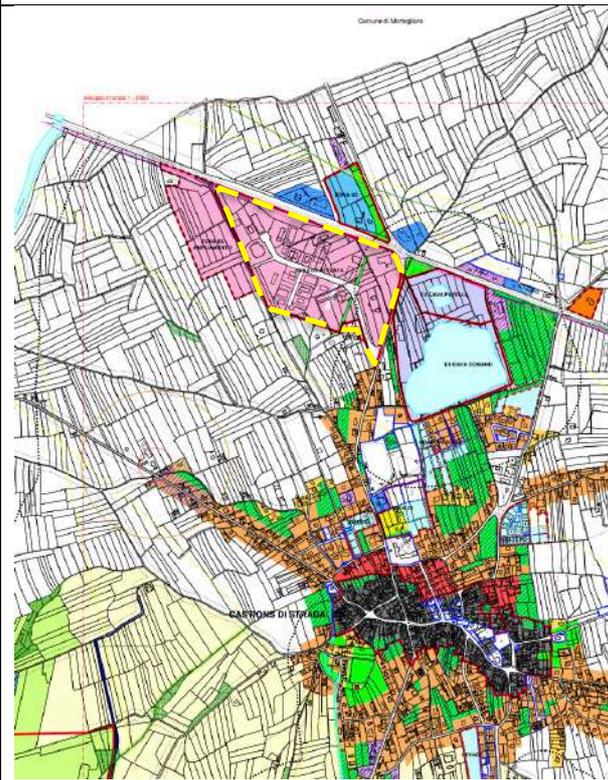


Fig. 1.2. estratto Ortofoto – in giallo il perimetro del PIP

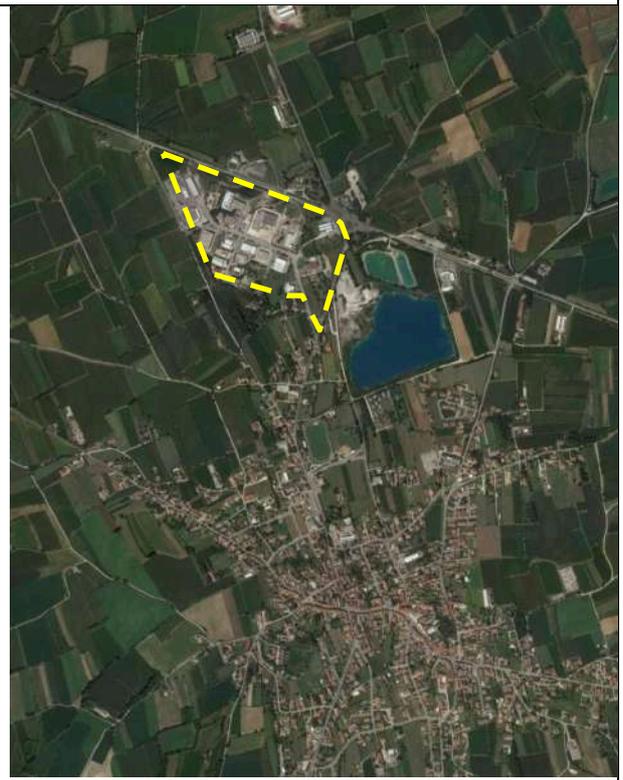


Fig. 1.3. ambito PIP – in rosso il quadrante oggetto di modifiche



2. Inquadramento urbanistico

Come anticipato in premessa, il comune di Castions di Strada è dotato di Piano di insediamenti produttivi approvato con deliberazione consiliare n 2 del 02.02.1995

Nel corso del tempo sono intervenute 3 distinte varianti:

- Variante n.1 approvata con deliberazione consiliare n.39 del 29.09.1999
- Variante n.2 approvata con deliberazione consiliare n.30 del 20.09.2002
- Variante n.3 approvata con deliberazione consiliare n.44 del 29.11.2004

In applicazione dell'art. 3 della LR 12/2008 e smi è facoltà di procedere dal parte dell'Amministrazione comunale con l'adozione di un nuovo Piano o come nel caso di specie con l'adozione di una variante parziale al PIP. La presente variante, preso atto di un'avanzata attuazione del Piano e tenuto conto della limitata azione di intervento su aree confinate nel quadrante est del PIP, assume i seguenti obiettivi:

- il proseguimento dell'attuazione del PIP mediante alienazione di aree di proprietà comunale a destinazione produttiva rimaste al patrimonio pubblico per mancata acquisizione per iniziative imprenditoriali;
- la realizzazione di una "pesa" di iniziativa privata da regolarsi all'uso pubblico dotando la zona produttiva di un servizio tuttora carente, o meglio, non attuto nell'attuale previsione;
- il riconoscimento di un'area servizi e attrezzature collettive su un sedime già di proprietà pubblica venendo meno l'acquisizione su sedimi di proprietà privata. (evitando il ricorso a procedure espropriative con oneri a carico della pubblica amministrazione)
- il perseguimento di una politica di contenimento del consumo di suolo dando completamento ad un Piano già vocato alla funzione produttiva e rafforzando lo sviluppo imprenditoriale di realtà già insediate.

3. La variante urbanistica

La variante interviene puntualmente sulle previsioni di Piano, con alcune riclassificazioni, funzionali a dare compimento ad alcune previsioni rimaste inattuato e orientandole anche verso nuove esigenze imprenditoriali che possono rappresentarsi entro l'ambito.

La trattazione dei contenuti avviene per punti ed è accompagnata da due rappresentazioni grafiche di stato di fatto e modificata (Tav.1 e Tav.2) che riguardano la tavola di zoning del PIP. Si riprendono di seguito i perimetri riportati nella tavola di stato di fatto per rappresentare le singole modifiche apportate e relative motivazioni nel rispetto delle linee di indirizzo impartite dall'Amministrazione comunale.

3.1. Previsione di una pesa (privata di uso pubblico)



previsione pesa (privata di uso pubblico)

In sede di variante n. 3 al PIP, era stata individuata un'area da destinare alla realizzazione di una "pesa" a servizio delle realtà insediate. Valutato che è pervenuta presso l'Amministrazione comunale una richiesta funzionale a consentire ad una società privata di realizzare tale intervento, peraltro in posizione limitrofa, con la disponibilità a renderla di "uso pubblico", con la presente variante si intende dare accoglimento all'istanza. Tale manifestazione, può rappresentare un'opportunità per dotare la zona produttiva di tale servizio, in luogo dell'attuale individuazione che non ha trovato concreta attuazione nel tempo. Con la presente modifica si consente pertanto, in zona per "attività di progetto", di insediare una pesa ad uso pubblico mediante riconoscimento a livello di zonizzazione di una nuova sigla "(Pe)" che permetta l'attivazione di tale servizio

Al fine di regolare l'attuazione di tale intervento, si rende necessario operare un'integrazione normativa all'art. 4 "destinazioni d'uso" delle Nda del PIP, con l'introduzione del comma 1 bis:

1bis In spazio di attività contrassegnato con la sigla (Pe) è ammessa la realizzazione una pesa preceduta da stipula di apposita convenzione regolante le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica.



da Servizi ed attrezzature collettive
a Attività di progetto (+ 1.040 mq)

L'individuazione di una nuova area su cui ammettere la realizzazione di una pesa, comporta lo stralcio dell'attuale zona servizi, ripristinando la destinazione azionativa precedente alla variante 3 al PIP, quale "attività di progetto".

3.2 L'interscambio di destinazioni d'uso nell'ambito dell'assetto azionativo vigente del PIP



da Servizi ed attrezzature collettive
a Attività di progetto (+ 3.542 mq)

Con la modifica si prevede di intercambiare l'area servizi e attrezzature collettive che oggi insiste su aree di proprietà privata entro aree di proprietà comunale che ad oggi non hanno trovato un interesse

all'acquisizione da parte di operatori privati, anche in presenza di una diversità di destinazioni d'uso. L'area servizi viene riclassificata in zona per attività di progetto uniformandola alle destinazioni antistanti, ed in particolare alla destinazione assegnata in sede di approvazione del PIP e variata nella condizione attuale in sede di variante n.3 al PIP.

-  da Attività commerciale (H2)
a Attività di progetto (+ 1.113 mq)
-  da Attività commerciale (H2)
a Servizi ed attrezzature collettive (+ 590 mq)
-  da Attività di progetto
a Servizi ed attrezzature collettive (+ 2.052 mq)

La dotazione di spazi per servizi e attrezzature collettive, riclassificata al punto precedente, viene garantita in un'area già di proprietà comunale che possa assolvere al rispetto degli standard e rispondere alle caratteristiche morfologico/dimensionali per accoglierli. Le modifiche conseguenti prevedono anche lo stralcio della previsione di una zona H2, che a distanza di tempo non ha suscitato interessi imprenditoriali, della quale si riconosce una parte in zona servizi ed una parte in zona per "attività di progetto". Per effetto di tale riclassificazione, si opera un interscambio di destinazioni, garantendo uno standard di aree per servizi ed attrezzature collettive.

-  (1) da Attività di progetto
a Attività esistente (+ 1.241 mq)
-  (2) da Attività di progetto
a Attività esistente (+ 821 mq)
-  (3) da Attività di progetto
a Attività esistente (641 mq)
-  (4) da Attività di progetto
a Attività esistente (+ 2.011 mq)

Nell'ambito della presente variante, si coglie l'occasione altresì per riconoscere alcune destinazioni antistanti alle modifiche operate, che risultano ancora classificate in "attività progetto" mentre trattasi di "attività esistenti".

Tale intervento interessa quattro distinte aree per complessivi mq 4714.

3.3 La rivisitazione localizzativa dell'attuale previsione di una viabilità di distribuzione secondaria all'interno del PIP;

-  da Attività commerciale (H2)
a Viabilità e reti tecnologiche di progetto (+ 468 mq)
-  da Viabilità e reti tecnologiche di progetto
a Attività di progetto (+ 1.981 mq)

Per effetto della rivisitazione azzonativa operata, viene meno la necessità di prevedere una viabilità di distribuzione interna secondaria con tipologia a "cul de sac", prevedendo di confinare tale previsione con un collegamento più contenuto così come rappresentato nella tavola, che possa servire sia il lotto

esistente con affaccio diretto sulle Sr 252 e 353 e relativa zona servizi e attrezzature collettive rilocalizzata.



aggiornamento come da PPR

Per effetto della avvenuta vigenza del Piano paesaggistico regionale, ed in particolare per quanto stabilito all'art. 59 co.1 delle Norme tecniche di attuazione del PPR "La delimitazione dei beni paesaggistici di cui ai Capi II e III si applica a far data dall'adozione del PPR", si è provveduto all'aggiornamento della fascia di tutela paesaggistica come da strato informativo del Piano paesaggistico. Eventuali approfondimenti ricognitivi sulla determinazione di tale fascia sono demandati all'attività di conformazione del PRGC al PPR.

4. Verifica superfici e standard

Nella tabella 4.1 si riprendono le superfici in ultimo quantificate in sede di variante n.3 al PIP, quelle aggiornate con la presente variante e la relativa differenza.

Tab. 4.1: rapporto superfici PIP

DESTINAZIONE	Superfici (mq) alla Variante n.3	Superfici (mq) alla Variante n.4	Scostamento
a) Attività - Esistente	143.236	147.950	+4.714
b) Attività - Di progetto	46.856	47.765	+909
c) Attività Commerciale	9.090	6.919	-2.171
d) Servizi ed attrezzature collettive	29.081	27.142	-1.939
e) Viabilità	22.500	20.987	-1.513
f) Pertinenza Stradale	0	0	=
Totale	250763	250763	

Di seguito si riporta anche la verifica delle superfici per attrezzature e servizi collettivi così come condotte in sede di Piano e successive varianti, in aggiornamento con la presente variante.

Capacità insediativa teorica:

ha 25,07 x 50 addetti/ha = 1.254 addetti
 standard per addetto mq 27142/addetti 1254 = 21,64 > 15 mq./addetto
 superficie fondiaria per attività= 195.715 mq
 standard percentuale= 27.142/195.715 * 100 = 13,87% > 10%

Si riporta inoltre la verifica del rapporto percentuale tra Superficie fondiaria per attività commerciale e Superficie fondiaria per attività insediate:

Sup. fond. H2/Sup. fond. Attività = $6.919/195.715 * 100 = 3,53\% < 30\%$

5. Aspetti paesaggistici e vigenza del PPR

La vigenza del Piano paesaggistico regionale associata alla presenza della fascia di tutela paesaggistica generata dai laghi di cava che si attestano specularmente alla zona del PIP in direzione est, presuppongono un'attività di adeguamento ai sensi dell'art. 57 quater della Lr 5/2007 e smi. Tale attività viene supportata dalla redazione di un documento dedicato "Relazione adeguamento".

Da quanto emerge da tale documento, il recepimento delle prescrizioni d'uso di cui all'art. 22 delle NTA del PPR, ha comportato un'integrazione normativa alle vigenti norme del PIP con l'inserimento del comma 8 all'art. 6bis.

Asseverazioni

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

COMUNE DI CASTIONS DI STRADA**VARIANTE N.4**

Piano per Insediamenti Produttivi
"Zona D2/H2 - Industriale/Commerciale di interesse comunale"

Asseverazione inerente alla rispondenza con il PRGC

Il sottoscritto pian. Paolo De Clara, iscritto all'albo dell'OAPPC della Provincia di Udine al n° 1434 di posizione, in qualità di progettista della Variante n.4 al Piano per Insediamenti Produttivi "Zona D2/H2 - Industriale/Commerciale di interesse comunale" in Comune di Castions di Strada:

- visto il Piano regolatore generale comunale aggiornato alla variante n.13
- visti gli obiettivi e le strategie di cui al punto 5. "Insediamento produttivo di interesse comunale" riportati nel documento "Obiettivi, strategie e limiti di flessibilità" del vigente PRGC;
- vista la LR 5/2007 e relativi Regolamenti attuativi

assevera

la rispondenza delle previsioni della Variante n.4 al PIP alle indicazioni e prescrizioni del PRGC del Comune di Castions di Strada.

Udine, li 13.04.2021

Il progettista
dott. pian. Paolo De Clara

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

COMUNE DI CASTIONS DI STRADA**VARIANTE N.4**

Piano per Insediamenti Produttivi

"Zona D2/H2 - Industriale/Commerciale di interesse comunale

Asseverazione inerente i Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) di cui al D.P.R. 357/97 – DGR n.1323 dd. 11 luglio 2014
Indirizzi applicativi in materia di Valutazione di Incidenza

Il sottoscritto pian. Paolo De Clara, iscritto all'albo dell'OAPPC della Provincia di Udine al n° 1434 di posizione, in qualità di progettista della Variante n.4 al Piano per Insediamenti Produttivi "Zona D2/H2 - Industriale/Commerciale di interesse comunale" in Comune di Castions di Strada:

- visto il Regolamento recante attuazione della Direttiva 92/43/CEE, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatica, approvato con DPR n. 357 del 08.09.1997;
- visto l'elenco delle zone di protezione speciale (ZPS) designate ai sensi della direttiva 74/409/CEE e dei siti di importanza comunitaria (SIC) proposti ai sensi della direttiva 92/43/CEE approvato con Decreto del Ministero dell'Ambiente 03/04/2000, o le Zone speciali di conservazione (ZSC) di cui al decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare di data 21/10/2013;
- vista la Dgr 1323 dell'11 luglio 2014 "Indirizzi applicativi in materia di valutazione di incidenza";
- visto che all'interno del territorio comunale di Castions di Strada sono presenti tre siti di tutela naturalistica e ambientale appartenenti alla Rete di tutela comunitaria Natura 2000, quali ZSC – Zone speciali di conservazione e ZPS – Zone di protezione speciale.
- visto che tali siti risultano classificati:
 - Palude Moretto (IT3320027);
 - Palude Selvòte (IT3320028);
 - Bosco Boscàt (IT3320033).
- vista la portata delle modifiche individuate dalla Variante n.4 al PIP e la distanza che intercorre tra l'ambito di intervento ed i siti di interesse naturalistico – ambientale, si ritiene che non sussistano

interferenze funzionali o possibile incidenza significativa verso le aree "Rete natura 2000".

Dichiara

che per quanto sopra esposto non sussistono le condizioni stabilite nella Dgr 1323 dell'11 luglio 2014 per l'attivazione della procedura di verifica di significatività dell'incidenza e/o della Valutazione di incidenza.

Udine, li 13.04.2021

Il progettista
dott. pian. Paolo De Clara

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

COMUNE DI CASTIONS DI STRADA**VARIANTE N. 4**

Piano per Insediamenti Produttivi

"Zona D2/H2 - Industriale/Commerciale di interesse comunale

**Asseverazione ai sensi degli articoli 10 e 11, comma 4 della L.R. 27/88,
così come introdotto dall' art. 4 comma 2 della L.R. 15/92 e dalla L.R. 16/09**

Il sottoscritto pian. Paolo De Clara, iscritto all'albo dell'OAPPC della Provincia di Udine al n° 1434 di posizione, in qualità di progettista della Variante n.4 al Piano per Insediamenti Produttivi "Zona D2/H2 - Industriale/Commerciale di interesse comunale" in Comune di Castions di Strada:

VISTI

- gli articoli 10, 11 della L.R. 27/88 modificati dagli art. 4 e 5 della L.R. 15/92
- gli articoli 15 e 16 della L.R. 16/09

ASSEVERA

che per la presente variante non è necessario acquisire il parere geologico di cui agli articoli 10 e 11 della L.R. 27/88, come sostituiti dagli articoli 4 e 5 della L.R. 15/92; in quanto già reso in sede di esame geologico del PRGC, espresso dalla Direzione Regionale dell'ambiente con parere n. 38/98, trasmesso con nota AMB/13995/UD/PG/V del 28.07.1998 e successivamente integrato con parere n. 42/00 del 25.10.2000, trasmesso con nota n. MAB/24324-UD/PG/V

Udine, li 13.04.2021

Il progettista
dott. pian. Paolo De Clara

VARIANTE N. 4

Piano per Insediamenti Produttivi
"Zona D2/H2 - Industriale/Commerciale di interesse comunale

Asseverazione di non significatività ai sensi dell'art. 5 co.3 del DPRReg 83/2018
Regolamento recante disposizioni per l'applicazione del principio di invarianza idraulica

Il sottoscritto pian. Paolo De Clara, iscritto all'albo dell'OAPPC della Provincia di Udine al n° 1434 di posizione, in qualità di progettista della Variante n.4 al Piano per Insediamenti Produttivi "Zona D2/H2 - Industriale/Commerciale di interesse comunale" in Comune di Castions di Strada:

VISTI

- il Regolamento recante disposizioni per l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica di cui all'art. 14, comma 1, lettera k) della legge regionale 29 aprile, n.11.
- l'art. 2 comma 1 lett b), l'art. 6 co.3, l'art. 5 co.3 e l'art. 3 co.1 lett.b) del richiamato Regolamento;
- l'assetto azzonativo vigente alla variante n.3 al PIP e quello proposto con la Variante n.4;
- le modifiche introdotte che riguardano l'interscambio di destinazioni d'uso già contemplate entro il PIP;

ATTESTA

che le modifiche operate alla zonizzazione del PIP con la variante n.4, non comportano un'aggravio/variazione del coefficiente di afflusso medio attuale dell'ambito del Piano e che, nel rispetto di tale principio, gli interventi consentiti dovranno essere eseguiti secondo le buone pratiche costruttive di cui al DPRReg. 83/2018

Udine, li 13.04.2021

Il progettista
dott. pian. Paolo De Clara

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

COMUNE DI CASTIONS DI STRADA**VARIANTE N. 4**

Piano per Insediamenti Produttivi

"Zona D2/H2 - Industriale/Commerciale di interesse comunale"

ATTESTAZIONE

Il sottoscritto pian. Paolo De Clara, iscritto all'albo dell'OAPPC della Provincia di Udine al n° 1434 di posizione, in qualità di progettista della Variante n.4 al Piano per Insediamenti Produttivi "Zona D2/H2 - Industriale/Commerciale di interesse comunale" in Comune di Castions di Strada:

ATTESTA

che le modifiche introdotte con la Variante n.4 non hanno per oggetto variazioni alla destinazione d'uso ed alle modalità d'intervento su beni immobili:

- 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 LR n. 05/2007.

Udine, li 13.04.2021

Il progettista
dott. pian. Paolo De Clara

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

COMUNE DI CASTIONS DI STRADA

VARIANTE N. 4

Piano per Insediamenti Produttivi

"Zona D2/H2 - Industriale/Commerciale di interesse comunale

**Asseverazione in merito alla presenza di modifiche
che interessano Beni di cui alla Parte III del D.lgs 42/2004 e smi**

Il sottoscritto pian. Paolo De Clara, iscritto all'albo dell'OAPPC della Provincia di Udine al n° 1434 di posizione, in qualità di progettista della Variante n.4 al Piano per Insediamenti Produttivi "Zona D2/H2 - Industriale/Commerciale di interesse comunale" in Comune di Castions di Strada:

VISTI

- la LR 5/2007 e smi;
- l'art. 57 quater co.3 della LR 5/2007 e smi;
- il Piano paesaggistico regionale;

ATTESTA

- che la variante n.4 al PIP interessa un bene paesaggistico di cui alla parte III, titolo I, capo II del D.lgs 42/2004 e smi, riconosciuto dal Piano paesaggistico regionale ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera b) del Codice: *"i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi"*;
- che la presenza di tale bene, assoggetta la variante alle disposizioni di cui all'art. 57 quater co.3 della LR 5/2007 e smi.

Udine, li 13.04.2021

Il progettista
dott. pian. Paolo De Clara