



COMUNE DI
COSEANO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE n° 55

Art.63 sexies, lett.c) - L.R.5/2007 e s.m.i.

- **RELAZIONE GENERALE**
 - **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**
 - **ASSEVERAZIONI**
 - **RELAZIONE DI INCIDENZA**

RELAZIONE GENERALE

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Comune di Coseano è dotato di P.R.G.C. - Variante generale n 24 - approvata con delibera di C.C. n.33 del 19.09.2006 e confermata nella sua esecutività con DGR n.0374 del 11.12.2006.

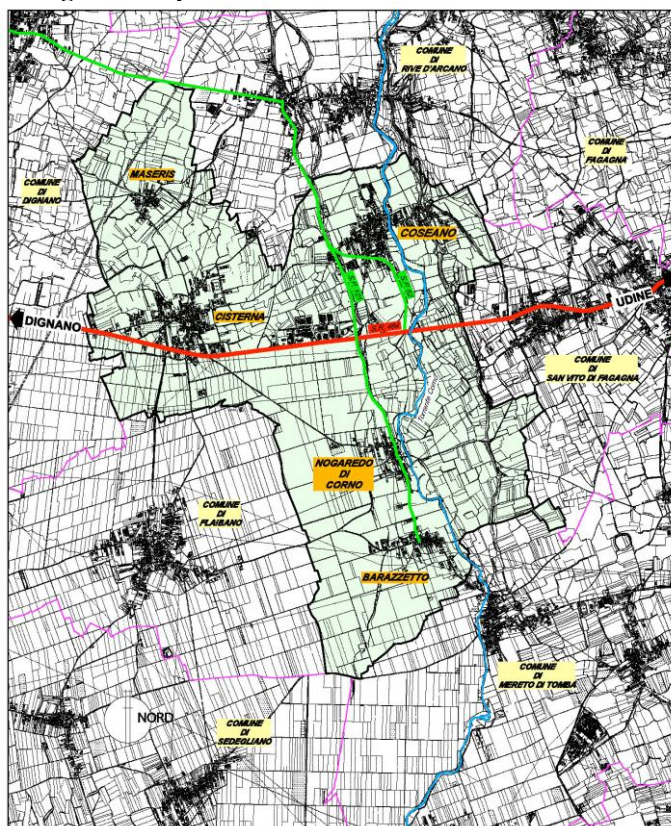
Si presenta ora la necessità di intervenire con una nuova Variante al P.R.G.C. vigente (n.55) che riguarda l'integrazione normativa per due zone produttive D3, al fine di consentire ad esse anche a vendita di prodotti non strettamente legati alla produzione, secondo le norme di legge vigenti.

Dal punto di vista urbanistico la citata modifica, che si limita ad integrare le norme di attuazione delle Zone D3/11 e D3/16, viene assunta come variante di livello comunale ai sensi dell'Art. 63sexies, lett. c) della L.R.5/2007, in quanto in sintonia con le previsioni del Piano Struttura e rispettosa degli obiettivi e strategie dal momento che prevede:

- *le modifiche alle norme di attuazionesenza incrementi dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura.*

Dal momento poi che il lotto D3/11 ricade marginalmente all'interno del vincolo paesaggistico, ai sensi della Parte terza del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, dovuto alla presenza del corso del Torrente Corno (n.439), acqua pubblica ai sensi del R.D. 1775/33, che scorre ad est dell'area stessa, si rende necessario effettuare una valutazione sull'impatto paesaggistico conseguente attraverso apposita relazione di compatibilità con il Piano paesaggistico regionale (PPR).

Figura 1-Inquadramento territoriale.



1.2 CONTENUTI DELLA VARIANTE

La proposta di variante è promossa dalle Ditte già insediate a Coseano, proprietarie rispettivamente delle aree classificate nelle seguenti Zone D3:

- Area D3/11, ubicata all'ingresso meridionale del Capoluogo, lungo la SP 62, di proprietà parte della Cooperativa agricola di Coseano soc. coop. a r.l., (fg. 8 map. 1292) a nord e parte della Ditta Di Bidino s.n.c. – di Di Bidino Anilo & C. (fg. 8 map. 589) a sud;



Figura 2-Estratto di mappa. Foglio 8, mapp. 1292 (consultazione: cartografia.friulicollinare.it)

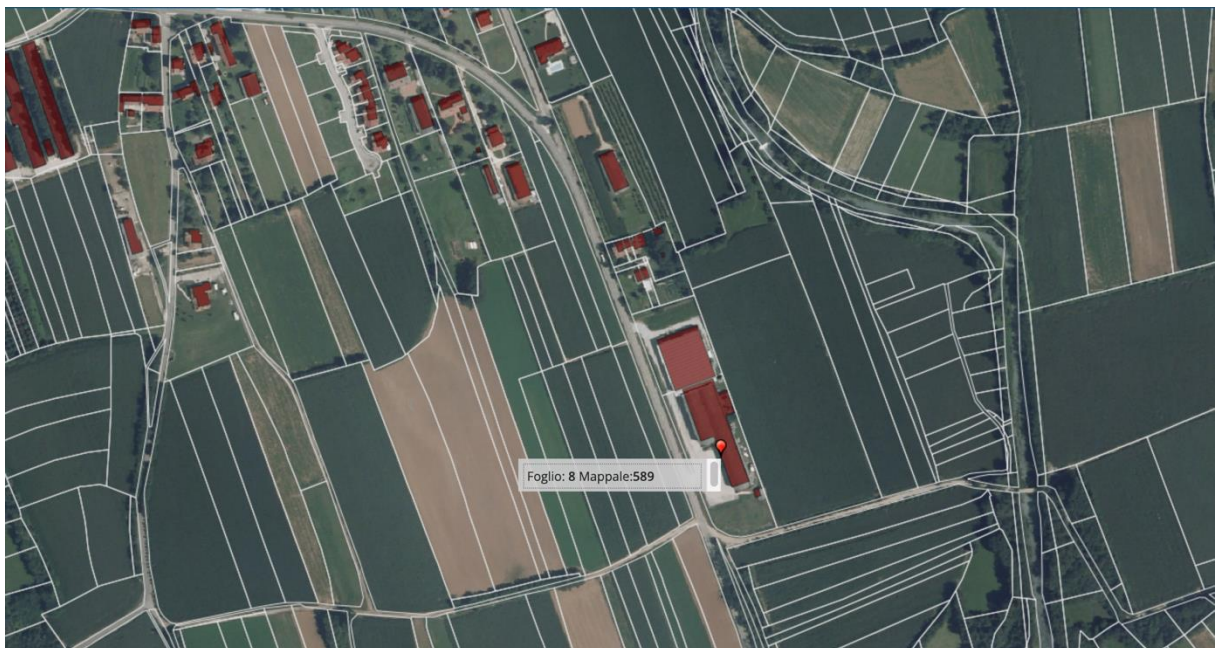


Figura 3-Estratto di mappa. Foglio 8, mapp. 589 (consultazione: cartografia.friulicollinare.it)



Figura 4-Zonizzazione. Stralcio tavola P3.1, Zonizzazione Coseano-Coseanetto

- Area D3/16, ubicata all'ingresso orientale di Cisterna lungo la SR 464 di proprietà Calzaturificio Norton srl (fg. 11 map. 420-422).



Figura 5- Estratto di mappa. Foglio 11, mapp. 420-422 (consultazione: cartografia.friulicollinare.it)

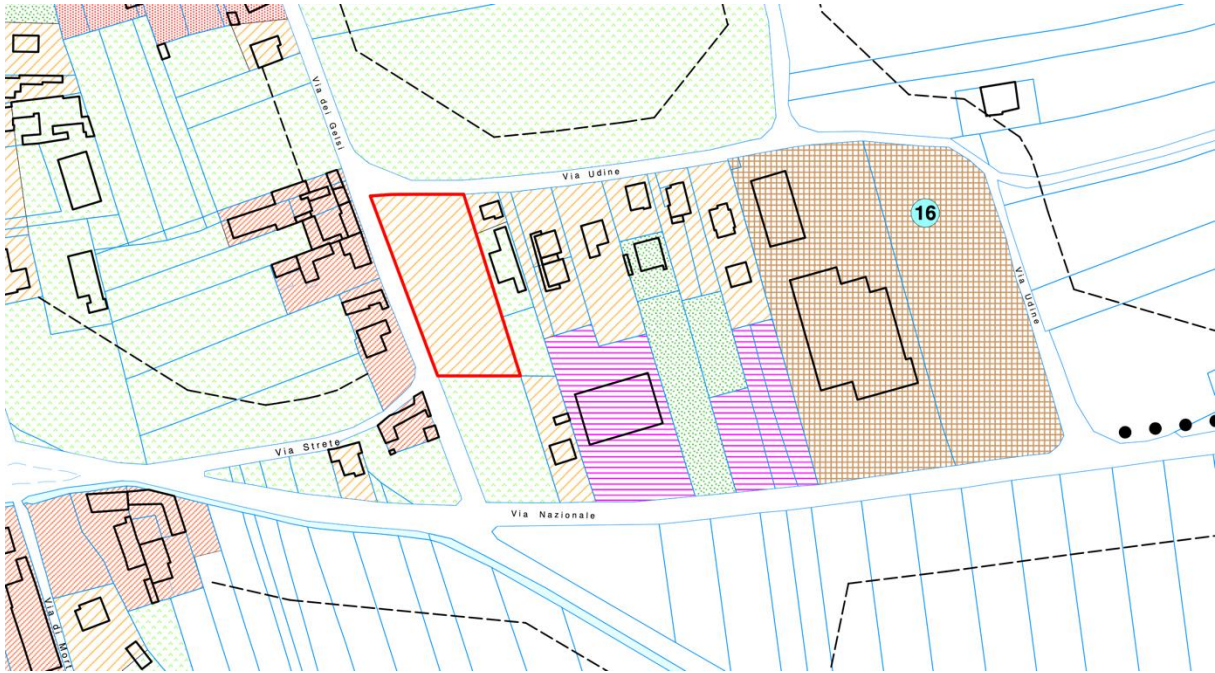


Figura 6-Zonizzazione. Stralcio tavola P3.3, Zonizzazione Cisterna

Il P.R.G.C. ha riconosciuto in “Zona D3 - Insedimenti industriali e artigianali singoli esistenti”, diversi fabbricati produttivi sparsi sul territorio comunale tra cui quelli dei proponenti evidenziati rispettivamente con i nn. 11 e 16, con destinazioni d’uso proprie delle zone industriali e artigianali e accessorie, come comunemente intese, pure consentendo attività di esposizione e vendita di prodotti derivanti dalla propria produzione.

Tuttavia, l’esuberante presenza di tali fattispecie nel contesto comunale, le mutate e contenute richieste del mercato, unitamente al lungo inutilizzo dei fabbricati in oggetto, fanno optare per una riqualificazione funzionale per ulteriori finalità compatibili con il contesto, implementando le attuali destinazioni d’uso con quella *commerciale non alimentare a basso impatto*, con conseguenti riflessi positivi anche sul piano del recupero edilizio ambientale dei manufatti esistenti.

La funzione commerciale al dettaglio per la vendita di generi non alimentari a basso impatto è temperata dall’Art.61 della L.R.17/2025, “*considerata la contenuta frequenza di acquisto e il limitato impatto viabilistico*”, e prevista proprio a sostegno delle attività produttive industriali artigianali.

Si tratta di attività, come definite all’Art.3, punto c) della L.R.17/2025, che richiedono ampie superfici di esposizione e di vendita, in rapporto al numero di visitatori e acquirenti, come ad esempio “: *di materiali dell’edilizia, ivi compresi quelli elettrici, dell’agricoltura e della zootecnia, la ferramenta, i legnami, i mobili, i veicoli, incluse le imbarcazioni, e i prodotti accessori*”.

Si ritiene, pertanto, legittimo di poter venire incontro alle necessità segnalate inserendo la citata previsione all’interno delle norme di attuazione della Zona D3 - nn. 11 e 16, integrando il relativo Art. 18 come di seguito riportato ed evidenziato:

**“ART. 18 - ZONA OMOGENEA D3
(insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti)**

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende le parti del territorio comunale su cui insistono insediamenti produttivi singoli, il cui riconoscimento è giudicato compatibile con l'assetto delle aree contermini.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano riconosce gli insediamenti esistenti consentendo interventi mirati al miglioramento dell'integrazione ambientale e all'adeguamento funzionale e tecnologico.

3. DESTINAZIONE D'USO

La zona è destinata a:

1. attività industriali e artigianali di 2° classe (D.M. 05/09/01994)
2. magazzini e depositi anche non connessi con le precedenti attività
3. attività di esposizione e commerciali della propria produzione con Superficie di vendita (SV) < 400mq
4. uffici annessi alle aziende produttive
5. impianti tecnologici
 - residenza di servizio per il proprietario o per il personale di custodia

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE

Tale zona si attua per intervento diretto.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

RC max:	50% del lotto entro un ampliamento max del 50% dell'esistente
H max:	quella esistente salvo altezze superiori motivate da esigenze tecnologiche e funzionali (camini, silos per deposito materiali, antenne, etc.)
DE min:	10,00 m
DC min:	5,00 m e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio
DS min:	- 10,00 m - 30,00 m. da viabilità di grande comunicazione (s.s. 464) - in caso di ampliamento di fabbricato posto a distanza inferiore: non minore di quella esistente
Parcheggi stanziali:	all'interno delle aree di pertinenza dei lotti industriali nella misura minima di 1 posto macchina/2 addetti con un minimo di 1 posto macchina
Sistemazione aree scoperte:	min. 10% del lotto di pertinenza a verde semplice e arborato

6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Prescrizioni per la presentazione del progetto

Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie il progetto dovrà essere corredato dal rilievo aggiornato delle superfici coperte.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione del progetto corredato da una dichiarazione impegnativa per il proprietario contenete l'indicazione:

1. della qualità e quantità di materie prime in ingresso o prodotti in arrivo;
2. dei cicli di trasformazione previsti;
3. dei prodotti finiti o semilavorati in uscita;
4. della quantità e qualità di prodotti solidi, liquidi o gassosi necessari alle esigenze tecnologiche dei cicli di trasformazione;
5. della qualità e quantità degli affluenti solidi, liquidi e gassosi da considerarsi come scarti finali dei cicli di trasformazione;
6. della quantità e qualità dei flussi energetici necessari ai cicli di trasformazione.

Eventuali modifiche delle caratteristiche dei dati sui depositi, sui cicli di trasformazione e sugli effluenti dovranno essere tempestivamente segnalate.

Il rilascio della concessione edilizia dovrà 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.

Le aree destinate a depositi all'aperto dovranno essere opportunamente recintate e mascherate lungo il perimetro con l'obbligatoria messa a dimora di siepi od alberature di medio fusto.

I depositi all'aperto, se disposti lungo i confini con aree residenziali o destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, sono permessi ad una distanza minima (confine - base del deposito) pari all'altezza del materiale stoccato o comunque mai inferiore a 5 m.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere realizzati, oltre che del regolamento comunale di igiene e polizia urbana, nel rispetto delle normative seguenti per:

- la tutela delle acque dall'inquinamento attraverso il trattamento delle acque reflue (D. Lgs. 152/99);
- mantenere (e anche migliorare) la qualità dell'aria e dell'ambiente, anche in relazione a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotto dagli impianti industriali (DPR 203/88);
- contenere l'inquinamento acustico dell'ambiente esterno (DPCM 1/3/1991, L. 447/95, DPCM 14/11/97)

Residenza di servizio

Nel rispetto dei parametri di zona è ammessa l'edificazione di una sola unità abitativa per ogni attività, compresa nel corpo di fabbrica principale, con una superficie massima di 150 mq lordi.

Attività insalubri e depositi all'aperto

L'insediamento di nuove attività insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. non è ammessa.

L'insediamento di nuove attività insalubri di 2° classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. è ammesso solo a distanza maggiore di 50 m da aree destinate alla residenza o ad opere di urbanizzazione secondaria.

Tale limite non si applica ai fabbricati destinati ad abitazione del custode, uffici, servizi igienico assistenziali e depositi, nonché alle attività valutate di servizio o compatibili con la residenza.

7. NORME PARTICOLARI

Per le attività evidenziate sulla tavola della Zonizzazione con numerazione progressiva, prevalgono le seguenti prescrizioni puntuali sulle precedenti corrispondenti:

- **nn. 4-5-6-7-8-9**

Per tali attività, sui fabbricati esistenti sono consentiti solo interventi soggetti ad autorizzazione e denuncia, senza aumento della superficie produttiva e di quella coperta, se non, per quest'ultima, per opere di adeguamento agli standard antinquinamento e di miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie, nella misura massima del 10%.

In caso di dismissione dell'attività in atto non saranno più ammesse attività insalubri di 1° classe.

- **nn. 1-2-4-7-8-14-15-18-19**

Per tali attività è prescritta la realizzazione delle previste opere di mitigazione paesaggistica di cui alle schede allegate al fascicolo "Analisi sulle industrie-Verifica di compatibilità" (All.1b), anche in presenza di sola richiesta di autorizzazione.

- **n.13**

Per tale attività valgono, in sostituzione dei corrispondenti Indici urbanistici ed edilizi sopra indicati, i seguenti:

- RC max: 42% del lotto entro un ampliamento max del 50% della superficie coperta esistente

- L'area individuata con apposito segno grafico non concorre al calcolo della SC e del RC.

- **nn. 11-16**

Per tali attività è consentita anche la destinazione **commerciale al dettaglio per la vendita di generi non alimentari a basso impatto (definiti all'Art.3, punto c. della L.R. 17/2025), con superficie di vendita non superiore a 400 mq per ogni attività insediata.**

Inoltre dovranno essere rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni:

- **parcheggi di relazione, da realizzarsi con pavimentazione drenante: min. 30% della superficie di vendita, reperita nell'ambito del lotto di pertinenza;**
- **sistemazione aree scoperte: min. 10% del lotto di pertinenza, a verde semplice e arborato e creazione, relativamente al lotto n.11, di fascia arborata lungo i fronti nord ed est dello spessore di almeno 1,50m."**

2.1 **ASSEVERAZIONE**

COMUNE DI COSEANO
Provincia di Udine

Variante n° 55 al Piano Regolatore Generale Comunale
Asseverazione ai sensi dell'Art.63 sexies - L.R.5/2007 e s.m.i.

Il sottoscritto dott. arch. Marcello Rollo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Udine con posizione n°310, nella sua qualità di estensore della Variante in oggetto,

A S S E V E R A

che le modifiche apportate rispettano i contenuti di cui al comma 1, dell'Art.63 sexies - L.R.5/2007 e s.m.i, secondo le motivazioni espresse nella relazione che precede.

dott. arch. Marcello Rollo

2.2 **ASSEVERAZIONE**

COMUNE DI COSEANO
Provincia di Udine

Variante n° 55 al Piano Regolatore Generale Comunale

Il sottoscritto dott. arch. Marcello Rollo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Udine con posizione n°310, nella sua qualità di estensore della Variante in oggetto,

A S S E V E R A

che le modifiche di cui alla presente Variante interessano un bene sottoposto a vincolo paesaggistico - di cui al D.Lgs. 42/2004 Parte Terza.

dott. arch. Marcello Rollo

2.3 ASSEVERAZIONE

COMUNE DI COSEANO **Provincia di Udine**

Variante n° 55 al Piano Regolatore Generale Comunale

Asseverazione ai sensi dell'art. 10 comma 4 ter, della Legge Regionale 27/88, come introdotto dall'art. 4, della Legge Regionale 15/92.

Il sottoscritto dott. arch. Marcello Rollo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Udine con posizione n°310, nella sua qualità di estensore della Variante in oggetto,

A T T E S T A

che per la presente Variante non è necessario il parere 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 dal Servizio Regionale di consulenza ed accertamento idrogeologico, al fine di verificare la compatibilità delle previsioni urbanistiche e le condizioni geo-morfologiche del territorio, in sede di formazione della Variante n.24 al P.R.G.C. del Comune di Coseano (cfr. Parere n.66 del 24/08/2005).

dott. arch. Marcello Rollo

2.4 ASSEVERAZIONE

COMUNE DI COSEANO
Provincia di UDINE

Variante n° 55 al Piano Regolatore Generale Comunale

Asseverazione ai sensi del D.P.R. 27/03/2018 n° 083/Pres.

Il sottoscritto dott. arch. Marcello Rollo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Udine con posizione n°310, nella sua qualità di estensore della Variante in oggetto,

ASSEVERA

che il Regolamento recante disposizioni per l'applicazione dell'invarianza idraulica, di cui all'Art. 14, comma 1, lettera k) della L.R.29/04/2015, n.11, prevede all'Art.2, comma 1, lettera a) che sono soggetti a tale regolamento solo gli strumenti urbanistici comunali qualora comportino trasformazioni urbanistico-territoriali e necessitino del parere geologico di cui alla L.R.09/05/1988, n.27.

dott. arch. Marcello Rollo

3. RELAZIONE DI INCIDENZA

Premesso che sul territorio del Comune di Coseano non sono localizzati Siti di Importanza Comunitaria né Zone di Protezione Speciale e che i siti più vicini sono ubicati, comunque, a significativa distanza dal territorio comunale stesso, con frapposizione di consistenti aree di decelerazione ambientale, ai sensi della DGR 1323/2014, non risulta necessaria la valutazione d'incidenza o la verifica di significatività dell'incidenza.

Rappresentazione della distanza dai S.I.C. più prossimi

