

**Regione Autonoma Friuli – Venezia – Giulia  
Provincia di Udine**

**COMUNE DI GEMONA DEL FRIULI**

**Oggetto:**

Domanda di parere preventivo riguardo alla costruzione di un deposito da realizzare in via Bariglaria 144, fg 16 mapp. 130, in deroga alla distanza minima dal confine con la strada (art. 26 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.)

**Contenuto del fascicolo**

Relazione tecnico illustrativa

**Proponente**

IAL FVG srl  
via Oberdan, 22/a  
33170 Pordenone - PN  
Sede di:  
via Bariglaria, 144  
33013 Gemona del Friuli - UD

**Progettisti**

arch. Massimo Venturini  
p. ind. ed. Vanni Bianchi  
Gemona del Friuli – UD

Il proponente

I progettisti

## INDICE DEL FASCICOLO

### **1. Analisi dello stato attuale**

- 1.1 Localizzazione dell'intervento
- 1.2 Estratto della normativa del PRGC

### **2. Progetto**

- 2.1 Obiettivi del progetto
- 2.2 Verifica parametri urbanistici

## **1. ANALISI DELLO STATO ATTUALE**

### **1.1. Localizzazione dell'intervento**

La presente relazione viene redatta al fine di ottenere, dal Consiglio Comunale di Gemona del Friuli, parere favorevole alla costruzione di un fabbricato ad uso deposito per conto dello IAL FVG, in deroga alla distanza dal confine con le strade.

L'area interessata dal futuro insediamento di un fabbricato ad uso deposito è situata in via Bariglaria 144 a Gemona del Friuli, distinta catastalmente al foglio 16 mappale 130, sede dell'Istituto di formazione professionale IAL FVG che opera a Gemona dal 1955. La sua attività si sviluppa attraverso corsi serali e diurni di qualifica professionale, di aggiornamento, tirocini etc. per utenti giovani ed adulti, rappresentando un punto di riferimento storico per il Gemonese e l'Alto Friuli nell'ambito della formazione. Le materie trattate sono svariate: meccanica, edilizia, estetica, cucina etc.

Al centro del lotto insiste il fabbricato principale dello IAL con all'interno aule, laboratori e spazi al servizio della didattica.

Le aree esterne, una prospiciente via Bariglaria, l'altra lungo una via laterale con un accesso secondario, sono adibite a parcheggi e verde.

Le esigenze didattiche, di manutenzione generale dei luoghi e di sicurezza rendono necessaria la costruzione di un fabbricato da adibire a deposito. Questo dovrebbe contenere un deposito attrezzi per la manutenzione del verde, un deposito di liquidi e oli minerali a servizio del laboratorio di officina meccanica ed un laboratorio per piccole manutenzioni.

La giusta collocazione potrebbe essere a nord est del lotto tra il parcheggio e il confine con la strada laterale che si dirama da via Bariglaria per svariati motivi:

- il nuovo deposito sarebbe in posizione defilata rispetto al fronte e all'ingresso principale del fabbricato;
- sarebbe facilmente raggiungibile tramite l'accesso secondario e il parcheggio sia per la fornitura che lo smaltimento dei materiali;
- sarebbe in posizione facilmente raggiungibile dall'officina meccanica attraverso il parcheggio;
- sarebbe, visto la sua destinazione d'uso, completamente separato dal fabbricato per una maggiore sicurezza degli utenti;
- non disturberebbe la circolazione veicolare nei parcheggi e di ingresso all'officina meccanica.

Il posizionamento del nuovo deposito così previsto, risulterebbe il più funzionale e adatto alle esigenze didattiche e logistiche dell'Istituto.

L'attuale Piano Regolatore Generale del Comune di Gemona del Friuli, prevede che la superficie sia destinata urbanisticamente a "ZTO P1-P2-P3: Servizi e attrezzature collettive ordinarie,

straordinarie ed extrastandard” così come definita dall’art. 26 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

## 1.2 Estratto della normativa del P.R.G.C.

<b>Art. 26 (ZTO P1 - P2 - P3: Servizi e attrezzature collettive ordinarie<sup>1</sup>, straordinarie e extrastandard<sup>2</sup> )</b>	
<b>Definizione</b>	
categoria urbanistica costituente zona omogenea e concernente i servizi e le attrezzature collettive di proprietà pubblica, di interesse comunale e sovracomunale, nonché destinazioni particolari non comprese nelle funzioni considerate nel DPGR 0126/1995.	
nei confronti delle realizzazioni previste nell’area del polisportivo è ammessa la proprietà e l’iniziativa privata purché ne sia garantito l’uso pubblico mediante apposita convenzione.	
<b>Destinazioni d’uso</b>	
gestione e formazione del patrimonio edilizio afferente ai servizi e alle attrezzature collettive di interesse generale.	
Piscina comunale (P1/standard),	ammesse attività commerciali (nei limiti previsti dal relativo Piano di settore) <sup>3</sup> complementari alla funzione sportiva e a partecipazione comunale con superficie di vendita (SV) max pari a mq.2500.
Museo della civiltà contadina <sup>4</sup> (P3 / extrastandard)	ammesso un centro di documentazione permanente (sull’agricoltura biologica, sulle energie rinnovabili, sulla gestione e riutilizzo dei rifiuti solidi urbani e sulla bioedilizia) e una sala per conferenze con biblioteca, anche un piccolo ristorante biologico, nonché un punto vendita di prodotti agricoli e artigianali. con superficie di vendita (SV) max pari a mq. 2500.
Area faunistica.	area recintata attrezzata ad ospitare diverse specie animali, strutture di servizio ( punto di ristoro e fabbricato di servizio) e percorsi di collegamento con le contigue aree dei servizi sportivi.
Area ex convento di S.Agnese (P3 /extrastandard) <sup>5</sup>	ambito di interesse storico- ambientale nel quale sono ammesse le destinazioni connesse con la tutela e la conoscenza dell’ambiente , la manutenzione ambientale , la promozione delle attività agricole del territorio , le attività culturali, la fruizione turistica controllata. Nell’ambito delle destinazioni previste non sono ammesse attività che possano generare transito veicolare : l’accesso a moto o autoveicoli può essere autorizzato esclusivamente per le necessità di servizio.
<b>Interventi</b>	
ampliamento	
ristrutturazione edilizia	
nuova costruzione	
Area ex convento di S.Agnese <sup>6</sup>	interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia come definiti al

<sup>1</sup> Inerenti al computo delle dotazioni urbanistiche richieste per la classe demografica 10.000 - 20.000 abitanti nella fascia territoriale dei comuni di interesse regionale e sovracomunale (A) ai sensi del DPGR 0126/1995.

<sup>2</sup> Le attrezzature non considerate nel DPRG 0126/1995.

<sup>3</sup> Cfr. Piano settore commercio medio e grande dettaglio.

<sup>4</sup> Museo, centro di documentazione permanente sull’agricoltura biologica, sulle energie rinnovabili, sulla gestione e riutilizzo dei rifiuti solidi urbani, sulla bioedilizia; sala conferenze, biblioteca; e piccolo ristorante biologico e punto vendita di prodotti agricoli e artigianali.

<sup>5</sup> Var.PRGC n.57

<sup>6</sup> Var.PRGC n.57

comma quarto dell'art.38 della L.R.19/2009 s.m.i.; interventi di ampliamento limitatamente alla sola destinazione

<b>Indici e parametri</b>	
QF (grado max di copertura della superficie fondiaria %)	40
HF (altezza max dei fronti dei fabbricati ML)	10 salvo eccezioni avvallate dal consiglio comunale.
DF (distacco min tra i fabbricati ML)	10 fatta eccezione per le costruzioni a contatto.
DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML)	codice civile.
DS (distanza min dei fabbricati dalla strada ML)	5 salvo speciali deroghe avvallate dal consiglio comunale.
PR (parcheggi di relazione)	<p>per le attrezzature destinate allo sport e agli spettacoli all'aperto lo standard è pari a 1 posto macchina ogni 2 utenti previsti, fatta salva la possibilità di computare, all'occorrenza, anche le dotazioni pertinenti a attrezzature attigue di non contemporaneo uso<sup>7</sup>.</p> <p>per le attività commerciali ricavate all'interno della Piscina comunale e del Museo della civiltà contadina pari al 100% della superficie di vendita (SV).</p> <p>per le funzioni commerciali ammesse, Esercizi di vicinato<sup>8</sup>, Medie strutture di vendita<sup>9</sup>, Grandi strutture di vendita<sup>10</sup> (con superficie di vendita comunque inferiore a MQ 5.000), devono essere previsti nella misura percentuale della superficie di vendita (SV) pari a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. 100% per esercizi con SV inferiore a MQ 400;</li> <li>. 200% per esercizi con SV compresa tra MQ 400 e MQ 5.000.</li> </ul> <p>per il commercio all'ingrosso e depositi pari almeno al 40% della superficie utile (SU) dei relativi edifici.</p>
nuclei elementari di verde	le attrezzature destinate al gioco e allo sport non superiori al 30% della superficie complessiva <sup>11</sup> .
verde di quartiere	le attrezzature destinate al gioco e allo sport non superiori al 5% della superficie complessiva <sup>12</sup> .
<p>nel caso di servizi collocati all'interno di edifici devono essere previste superfici scoperte (SS) alberate, in aggiunta a quelle da destinare ai parcheggi, pari almeno al 50% della superficie coperta (SC), fatta eccezione -per dimostrata impossibilità- nei casi di utilizzo di edifici esistenti e di servizi e attrezzature collettive ricadenti nell'ambito delle zone edificate o urbanizzate<sup>13</sup></p>	
<p>nelle zone prospicienti la strada statale Pontebbana, già ricadenti nella delimitazione del Nuovo PRPC SS 13, gli interventi di nuova realizzazione, di ampliamento, e di ristrutturazione sono subordinati all'osservanza dei Fronti edificatori: allineamenti prescrittivi, quali fattori di unitarietà dell'immagine della quinta edilizia.</p>	
<b>Prescrizioni per le attrezzature non considerate nel DPGR 0126/ 95</b>	
area camping	<p>ammessa la proprietà e l'iniziativa privata purché ne sia garantito l'uso pubblico mediante apposita convenzione.</p> <p>attrezzature fisse (parcheggi, servizi igienici, cucine, eccetera) nel rispetto del codice civile, di QF max = 5% e di HF max = ML 4,5.</p>

<sup>7</sup> Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 14, c. 11.

<sup>8</sup> Esclusi gli esercizi inseriti all'interno di Centri o Complessi commerciali fino a MQ 5.000 di superficie coperta complessiva.

<sup>9</sup> Idem.

<sup>10</sup> Idem.

<sup>11</sup> Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 14, c. 6.

<sup>12</sup> Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 14, c. 7.

<sup>13</sup> Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 9, c. 4

area faunistica	ammessa l'iniziativa privata purché ne sia garantito l'uso pubblico mediante apposita convenzione. realizzazione di una struttura destinata a punto di ristoro e di un fabbricato di servizio nel rispetto del codice civile, con una volumetria complessiva max pari a mc. 1000 e HF max = ML 3,50 da attuarsi all'interno dell'area individuata nella relazione di compatibilità geologica (Variante PRGC n.48) come come "zone non occupate da riporto".
Area ex convento di S.Agnese <sup>14</sup>	gli interventi di ampliamento , in misura max di 100 mc, potranno riguardare il solo edificio destinato ad attività di promozione culturale ammessa la proprietà e l'iniziativa privata purché sia garantito, mediante apposita convenzione , il pubblico interesse .
verde frazionale (sagre, circo, eccetera)	necessaria la compatibilità della funzione periodica per manifestazioni popolari con l'uso normale prevalente di nuclei elementari di verde e aree per il gioco dei bambini; attrezzature fisse (parcheggi, balere, chioschi, servizi igienici, cucine, eccetera) e attrezzature temporanee mobili: nel rispetto del codice civile e, rispettivamente, di QF max = 5% e di QF max = 50%, entrambe con HF max = ML 4,5.
Casa d'Europa, Casa dello studente, CATA, Comunità religiose, Museo della civiltà contadina	cfr. i parametri normali di cui al presente paragrafo
Guardia di Finanza, Università delle Terza età, Centro di salute mentale, Club alcoolisti, Protezione civile, Sedi Associazioni, Consorzio di bonifica, Dopolavoro ferroviario, Latterie:	cfr. i parametri di cui alle ZTO B
<b>Prescrizioni tipologiche</b>	
massima attenzione all'inserimento ambientale dei manufatti	
Verde frazionale (extrastandard)	impiego prevalente del legno lavorato con tecnologie elementari conseguendo risultati con impatto ambientale discreto ed elevata mimetizzazione paesaggistica.
area faunistica (extrastandard )	impiego degli elementi normali delle costruzioni rustiche tradizionali.
Area ex convento di S.Agnese (extrastandard) <sup>15</sup>	gli interventi dovranno essere eseguiti con sistemi costruttivi e materiali omogenei al fine di conseguire l'unità architettonica e tipologica del sito .
<b>Prescrizioni geologiche</b>	
area faunistica (extrastandard )	le eventuali costruzioni devono essere precedute da una caratterizzazione geotecnica del sottosuolo anche al fine di individuare che l'area di interesse non sia occupata da terreni di riporto.
<b>Procedura</b>	
nelle zone di nuova individuazione, sulle quali ricadano più categorie di servizi, il permesso a costruire deve essere preceduto dall'approvazione da parte del consiglio comunale dei relativi progetti di	

<sup>14</sup> Var. PRGC n.57

<sup>15</sup> Var.PRG n.57

utilizzazione unitaria che definiscono gli aspetti urbanistico edilizi degli interventi.	
area faunistica (extrastandard )	l'attuazione degli interventi resta subordinata alla disponibilità delle aree di parcheggio nelle contigue aree dei servizi sportivi e alla redazione di un progetto generale di intervento che comprenda la valutazione dei carichi indotti dall'intervento e ne dimostri la compatibilità.
area ex convento di S.Agnese <sup>16</sup> discarica di inerti sul Vegliato	attuazione mediante PRPC/PAC di iniziativa pubblica la sua attivazione è subordinata al rispetto di un programma di sfruttamento preordinato alla definizione di linee di ripristino finale coerenti con le caratteristiche naturali del luogo, coi normali criteri di tutela paesaggistico-ambientale, e con la normativa del Piano provinciale di smaltimento dei rifiuti assimilabili agli urbani, nonché di quelli speciali non tossici e non nocivi.

## 2. PROGETTO

### 2.1 Obiettivi del progetto

Il progetto si pone l'obiettivo di dotare l'Istituto IAL FVG di locali accessori e funzionali all'attività didattiche che siano in posizione sicura per gli utenti, quindi esterni al fabbricato principale, e di facile accesso. Il nuovo fabbricato sarà collocato suo lato nord-est del lotto in prossimità dell'accesso secondario alla struttura, nella porzione di verde tra il parcheggio e la strada interna di collegamento, laterale di via Barigliaria. La sua posizione è prevista lungo il confine con quest'ultima.

Il nuovo fabbricato avrà dimensioni in pianta di circa 12x8 m. Si svilupperà per un piano fuori terra per un'altezza massima di 3,5 m. Sarà completamente realizzato in c.a. sia per la sicurezza delle strutture sia per motivi di compartimentazione dei vari locali. La copertura sarà piana, in armonia con le caratteristiche dei fabbricati dell'intorno. Le finiture saranno di tipo tradizionale coerenti con il fabbricato principale.

Il futuro fabbricato verrà edificato a circa 35 m dalla Roggia di Gemona, per cui verrà redatta apposita relazione paesaggistica. Se necessario verrà piantumata apposita alberatura di mascheramento.

### 2.2 Verifica dei parametri urbanistici

Complessivamente il lotto di proprietà è composto dai seguenti mappali:

- lotto fg 16 mapp 128	sup.	100 mq
- lotto fg 16 mapp 130	sup.	11.340 mq
- <u>lotto fg 16 mapp 531</u>	<u>sup.</u>	<u>220 mq</u>
<b>TOTALE</b>	<b>sup.</b>	<b>11.660 mq</b>

QF (grado max di copertura della superficie fondiaria %) = 40% =  $11.660 \times 40/100$  = **4.664 mq**

Superficie coperta attuale = 3.411 mq

Superficie coperta in progetto ~ = 100 mq

Superficie complessiva =  $3.411 + 100$  = **3.511 < 4.664**

Distanze dai fabbricati > 10 ml

Distanze dai confini > 10 ml

Distanza dalle strade - a confine- < 5 ml **Oggetto della richiesta di deroga -**

Gemona del Friuli,

I progettisti