



AGENZIA DEL DEMANIO

INFORMATION MEMORANDUM



Ex deposito munizioni Monte di Mezzo
Comune di Sagrado (GO)

Dicembre 2017

Indice

Premesse	pag 3
1. Inquadramento territoriale	
1.1 Ambito geografico di riferimento ed emergenze ambientali	pag 6
1.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag 7
1.3 Tessuto socio-economico	pag 9
1.4 Localizzazione e descrizione	pag 11
1.5 Integrazione con il tessuto urbano	pag 13
2. Immobile	
2.1 Inquadramento catastale	pag 14
2.2 Caratteristiche degli edifici	pag 16
2.3 Qualità architettonica e paesaggistica	pag 17
2.4 Quadro della pianificazione territoriale e urbanistica	pag 20
2.5 Disciplina urbanistica ed attuativa	pag 21
2.6 Quadro della pianificazione territoriale e urbanistica	pag 25
3. Strumenti e Iter di valorizzazione	
3.1 La trasformazione	pag 30
3.2 La locazione di valorizzazione (art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e s.m.i.)	pag 31
3.3 Percorso amministrativo	pag 32

Premesse

Il presente documento, allegato all'avviso prot. ____ del ____ presenta una panoramica generale sulle possibilità offerte dal progetto di valorizzazione del compendio demaniale denominato "Ex Polveriera di Peteano". Detto progetto s'inserisce in un percorso di recupero condiviso con il Comune di Sagrado che ha avuto il suo culmine nella variazione della destinazione urbanistica dell'immobile.

A seguito di tale valorizzazione l'Agenzia del Demanio ha valutato che la reimmissione sul mercato dell'immobile potesse avvenire con l'applicazione dell'art. 3 bis del D.lgs. 351/2001, convertito nella L. 410/2001 in base al quale beni di proprietà dello Stato possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni.

Premesse

L'”Avviso di gara”, pubblicato dall’Agenzia del Demanio, per l’affidamento in locazione di valorizzazione dei beni descritti nel presente *Information Memorandum*, punta alla selezione dell’offerta economicamente più vantaggiosa, definita in base ai criteri in esso individuati.

Nel presente *Information Memorandum* verranno forniti i dettagli descrittivi del bene oggetto di gara e del suo contesto di riferimento e verranno richiamate le linee guida alle quali dovranno attenersi le proposte progettuali, in termini di principi generali, di nuove funzioni e di modalità di intervento, al fine di indirizzare le idee di trasformazione verso quei requisiti di qualità che si intendono promuovere.

Premesse

L“ex deposito munizioni di Monte di Mezzo” sorge su una vasta area nel comune di Sagrado, loc. Peteano, compresa tra il Monte di San Michele e la linea ferroviaria Gorizia-Trieste, a non più di 200 metri dall’incrocio stradale con la S.P. n. 8.

Il compendio è stato realizzato tra il 1975 e il 1977 e lo stesso è formato da:

- **una galleria**, scavata nella roccia ai piedi del monte, realizzata con calcestruzzo ed elementi di cemento armato prefabbricato. Si sviluppa su una pianta a ferro di cavallo, con due ingressi e una rete viaria interna, percorribile con automezzi, per una lunghezza totale di circa 1,2 km.
- **edifici accessori**, comprendenti il corpo di guardia, un magazzino, la centrale termica, le cabine elettriche e tutti realizzati con struttura latero - cementizia e copertura a due falde con coppi.
- **una collina boscata**, avente una superficie superiore a 55ha.

Il compendio, utilizzato fino al 28/09/2000, è stato sclassificato dal Ministero della Difesa, con Decreto Interministeriale n. 1136 del 07/02/2001 che ne ha quindi disposto il passaggio al Patrimonio dello Stato.

In data 22/02/2016, il Comune di Sagrado (GO) ha adottato il Nuovo PRGC che consente il riuso dell’immobile. Conseguentemente è stato approvato in data 29/06/2017 ed è stato pubblicato sul BUR n.26 in data 28/06/2017

1. Inquadramento territoriale

1.1 Ambito geografico di riferimento e emergenze ambientali

AMBITO GEOGRAFICO

Friuli Venezia Giulia



Nord Est Italia



Provincia di Gorizia



AMBIENTE



1. Inquadramento territoriale

1.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Principali collegamenti

L'Ex deposito munizioni di Monte di Mezzo si trova in località Peteano, a 5km ad Est del centro urbano di Sagrado.

Il Comune di Sagrado, ubicato nel Nord-Est Italia, è ben collegato con il resto dell'Italia e con l'Europa, ed è baricentrico rispetto alla regione Veneto, alla Slovenia e all'Austria, con tempi di percorrenza medio brevi.

Il Comune è anche facilmente raggiungibile dall'aeroporto, dal treno dalla più vicina stazione ferroviaria, dai porti presenti nella zona, tramite una buona rete di autostrade e strade provinciali.

La sua posizione centrale la rende infatti facilmente accessibile, con i seguenti mezzi di trasporto:

in Auto



A32 Villesse-Gorizia

A4 Torino Trieste

Uscita Villesse

**SR305 di Redipuglia
tra Cormons-
Monfalcone**

**SP8 Poggio
Terzarmata-Savogna
d'Isonzo**

In Treno



Stazione Sagrado

Servita da treni regionali di
Trenitalia dista 5,6 km

Stazione Gorizia Centrale

Servita da treni regionali e
intercity notte di Trenitalia a 8 km

Stazione Trieste Centrale

Servita da
Trenitalia - Freccia Rossa a 40km

In Aereo



**Aeroporto di Trieste
Ronchi dei Legionari (GO)**

(Ronchi dei Legionari) dista 12 km
dall'ex deposito di munizioni.

Copre tratte italiane europee
anche con compagnie low cost

In Nave



Porto di Monfalcone

Prettamente commerciale e
industriale dista 10 km

Porto di Trieste

Commerciale, industriale e
passeggeri dista 53 km

Porto Nogaro

È un porto fluviale, commerciale e
industriale dista 33km

1. Inquadramento territoriale

1.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti stradali

- L'Autostrada A4 principale arteria 'Torino-Trieste', è parte del corridoio europeo E70, e all'altezza di Villesse è collegata con l'autostrada A34 'Villesse-Gorizia'. Vi sono due uscite vicine al bene, Gradisca d'Isonzo e la zona industriale Sant'Andrea a sud di Gorizia.
- Strada Provinciale SP8 tra Poggio Terzarmata e Savogna d'Isonzo, da cui si diparte Via Peteano che conduce al compendio. Nell'ultimo tratto vi è un sottopassaggio ferroviario a due accessi, uno dei quali per veicoli di altezza inferiore a 2,80metri, l'altro per autocarri e autobus.
- È possibile accedere al compendio a piedi e in bicicletta anche se il bene risulta periferico rispetto ai centri urbani limitrofi.

Collegamenti ferroviari e autobus

- Linea ferroviaria che collega Gorizia a Trieste servita da treni regionali gestiti da Trenitalia. La stazione più vicina è quella di Sagrado (dotata di biglietteria, sala di aspetto e bar).
- Autobus interurbano Sagrado - Gradisca d'Isonzo - Villesse, con un interscambio in stazione. In direzione del centro di Sagrado si trovano le fermate dell'autobus extraurbano.

Collegamenti aerei

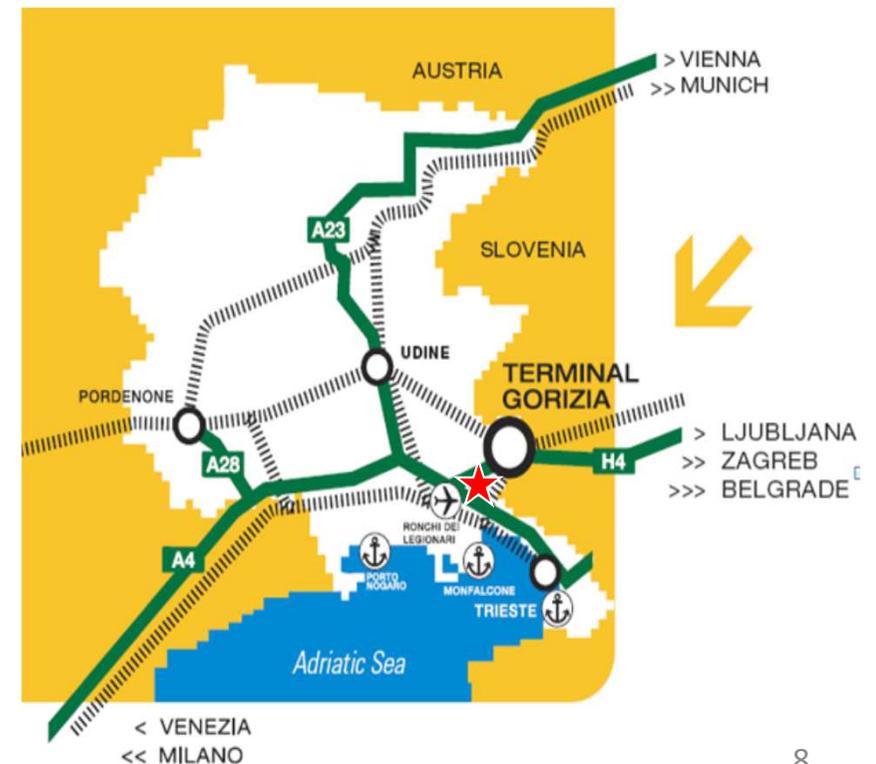
- Aeroporto di Trieste - Ronchi dei Legionari, in provincia di Gorizia nel comune di Ronchi dei Legionari ubicato a sud ovest del compendio e distante circa 12km. Offre collegamenti aerei con destinazioni italiane e europee.

Collegamenti marittimi

- Il porto di Monfalcone si trova a sud del nostro bene è un porto in espansione e crescita, distante circa 20km.
- Il porto di Trieste, è il più grande ed importante del Friuli Venezia Giulia, distante circa 50km.
- Porto Nogaro, è un porto fluviale sito all'interno della laguna nelle vicinanze della zona industriale di Aussa Corno, distante circa 40km.

LEGENDA

	RETE FERROVIARIA
	RETE AUTOSTRADALE
	AEROPORTO
	PORTO
	EX DEPOSITO MUNIZIONI



1. Inquadramento territoriale

1.3 Tessuto socio - economico

La posizione geografica del compendio ubicato all'estremo confine orientale dell'Italia e al centro dei Paesi dell'Unione Europea, lo rende un crocevia naturale di scambi ed incontri tra popolazioni latine, slave e tedesche e la pone infatti come naturale sbocco per le attività commerciali, in particolare quelle legate all'import/export, e particolarmente interessante per le attività del settore terziario, ad esse collegato.

La provincia di Gorizia si estende dal monte Sabotino al golfo di Trieste lungo il corso del fiume Isonzo, comprende 25 comuni ed è dedita all'agricoltura (cereali, frutta, viti e vinificazione), all'industria (navale, elettrotecnica, metalmeccanica) ed al turismo.

I centri più importanti, oltre allo stesso capoluogo, sono: Monfalcone, sede di importanti cantieri navali; Grado, rinomato centro balneare; Ronchi dei Legionari, sede dell'aeroporto regionale e Cormons, importante centro vitivinicolo.

Il territorio provinciale confina ad est con la Slovenia e pertanto l'economia locale presenta i tipici punti di forza e debolezza delle aree di confine, la frontiera, prima della disgregazione della Jugoslava, separava due Paesi e due mondi, uno basato sull'economia di mercato e l'altro sulla pianificazione economica.

Questo ha orientato la sua economia verso un'attività industriale, anziché commerciale, quali fonderie, industrie meccaniche, chimiche, del legno, dolciarie e distillerie. Poi con il consolidarsi di una nuova Europa, la globalizzazione dell'economia e, soprattutto, i profondi sconvolgimenti che hanno interessato negli ultimi anni l'Europa dell'Est, tuttora in costante evoluzione, stanno particolarmente interessando l'economia della provincia, influenzandola con nuove opportunità generate dal nuovo scenario economico e geo-politico internazionale, il quale in tempi brevi si svilupperà ulteriormente con il previsto allargamento dell'Unione Europea ad alcuni Paesi dell'Est.¹

Il commercio con l'estero oggi rappresenta una realtà molto importante nell'economia locale, denotando una sorprendente vitalità, soprattutto per quanto concerne l'export, con saldi molto positivi nell'ultimo decennio, anche in fasi nazionali negative.

Sul piano delle importazioni particolare importanza rivestono le voci relative ai trasporti, ai prodotti metalmeccanici ed ai minerali ferrosi e non ferrosi.

Nel commercio interno, si sta assistendo ad una transizione da un sistema di vendita basato su piccoli esercizi ad un sistema basato sulla grande distribuzione.

Una delle caratteristiche del settore imprenditoriale provinciale è quella di poter usufruire di incentivi, a livello europeo, statale e regionale, che agevolano gli investimenti e che offrono alle imprese una serie di opportunità facilmente accessibili.²

1. Inquadramento territoriale

1.3 Tessuto socio - economico

...segue

Il settore industriale isontino, caratterizzato dalla presenza di imprese medio-piccole, risulta attualmente composto da due zone industriali maggiori, organizzate in forma consortile, che corrispondono ai Comuni di Gorizia e Monfalcone, affiancate dalle zone industriali di Cormons, di Gradisca d'Isonzo e di Villesse. Il territorio provinciale è caratterizzato dalla presenza di industrie "storiche" che appartengono a diversi settori quali quello elettromeccanico e quello della cantieristica. L'incidenza delle attività artigiane sul totale delle imprese provinciali rappresenta una quota superiore alla media nazionale. La rete di strutture a carattere artigianale ha tutte le caratteristiche per potersi sviluppare ulteriormente: la forte spinta creativa e la partecipazione diretta all'organizzazione e al lavoro dell'impresa sono alcune delle carte vincenti dell'artigianato provinciale.³

1,2,3 Per una completa documentazione si veda il sito web http://www.go.camcom.gov.it/pagina_sezione.cfm?sezione=04&pagina=04&homepagina=Il%20territorio

1. Inquadramento territoriale

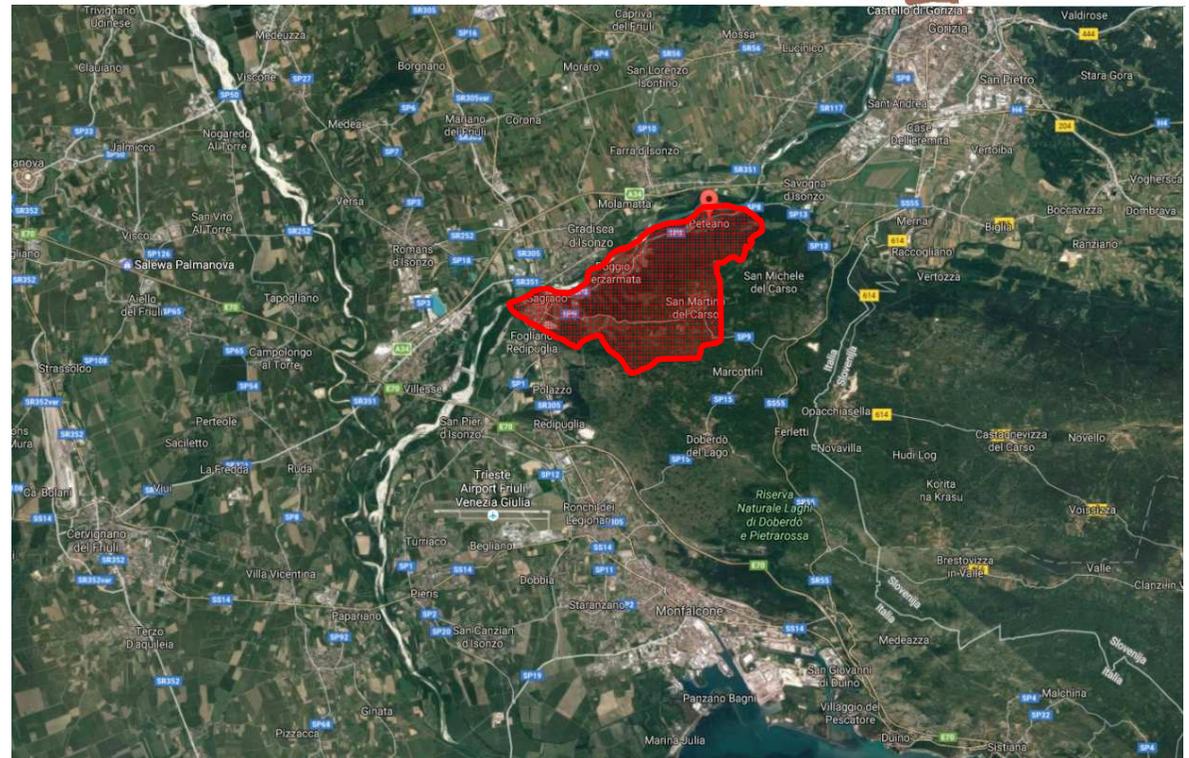
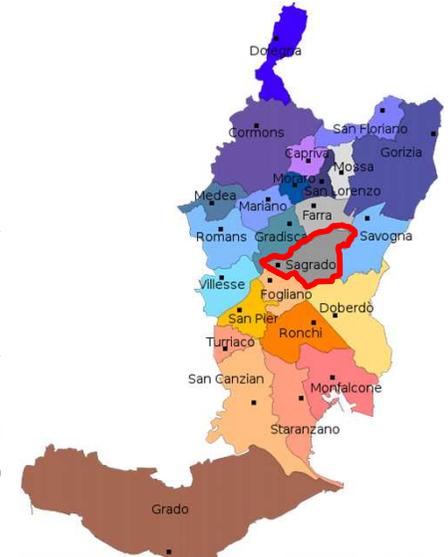
1.4 Localizzazione e descrizione

La località di Peteano nel comune di Sagrado è situata tra le prime pendici del Carso e la sponda sinistra del fiume Isonzo.

Qui si concentra un patrimonio di testimonianze storiche e di paesaggi naturali. La sua preistoria ricalca probabilmente quella degli altri insediamenti dell'area, legati alla storia dei castellieri, villaggi fortificati risalenti all'età del Bronzo. La sua importanza nei tempi antichi è dovuta alla presenza di un guado. Dopo la dominazione romana, nel secolo VI si stanziarono i Longobardi che rafforzarono castellieri e fortezze.

Le prime notizie scritte risalgono al 1177, quando in un documento vengono citate le ville di Sagrado, Peteano e Sdraussina come donazioni al Patriarca. Nella seconda metà del Cinquecento il paese divenne feudo dei Conti della Torre. Agli inizi del Novecento il paese era un vivace centro economico e di traffico grazie alla presenza della stazione ferroviaria e del ponte sull'Isonzo. In questo periodo si svilupparono l'industria della seta e la lavorazione della pietra.

Fra il 1915 e il 1917 il paese e le sue frazioni divennero uno dei più sanguinosi teatri di guerra; in questo periodo scomparve la frazione di San Martino del Carso e Sdraussina venne distrutta. Numerosi i reperti e i monumenti che si incontrano nel percorrere il sentiero delle cime, tra cui alcune trincee in parte ripristinate e un ricovero austriaco.



1. Inquadramento territoriale

1.4 Localizzazione e descrizione



Ex Deposito Munizioni di Monte di Mezzo

Il compendio denominato sorge su una vasta area, di circa 55Ha, compresa tra il Monte S. Michele ed il tracciato ferroviario Gorizia-Trieste, a non più di 200 metri dall'incrocio stradale con la S.P.8.

All'interno del complesso, in un settore recintato, scavata nella roccia ai piedi del monte S. Michele, è stata realizzata una galleria tra il 1975 e il 1977, la cui funzione era quella di custodire il materiale bellico necessario ai militari dislocati nelle caserme della zona.

 Zona centrale del comune di Sagrado

 Patrimonio dello Stato su cui è presente l'Ex deposito munizioni di Monte di Mezzo

1. Inquadramento territoriale

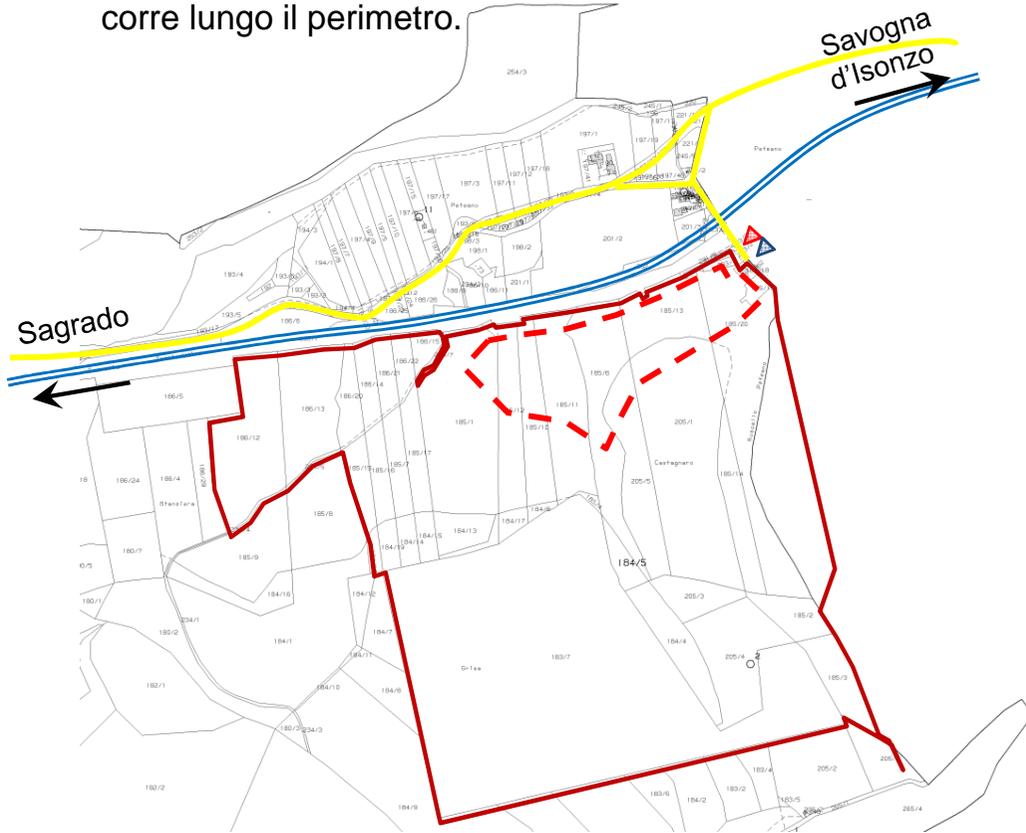
1.5 Integrazione con il tessuto urbano

Ex deposito munizioni di Monte di Mezzo

Il compendio sorge su di un lotto di forma poligonale, di proprietà del Patrimonio dello Stato.

Tale area è accessibile da via di Peteano, strada comunale che si dirama dalla Strada Provinciale SP8 che collega Sagrado a Savogna d'Isonzo.

L'area scoperta è adibita in maggior parte a bosco, in minor parte a piazzale asfaltato. Gli edifici sono articolati in 4 corpi di fabbrica (non identificati al catasto fabbricati), aventi accessi indipendenti, è inoltre formato dai piazzali, dagli ingressi, dalla galleria e da un fitto bosco ad essa sovrastante è in parte delimitato da una recinzione costituita da paletti e rete metallica che corre lungo il perimetro.



- Viabilità
- Ferrovia
- Patrimonio dello Stato
- - Recinzione
- ▶ Ingresso carrabile
- ▶ Ingresso pedonale

2. Immobile

2.1 Inquadramento catastale e tavolare

Sezione

Poggio Terza Armata, Comune di Sagrado (GO)

Catasto terreni:

Foglio 2, particelle: 224, 183/7, 184/4, 184/5, 184/6, 184/13, 184/14, 184/15, 184/17, 184/18, 184/19, 185/1, 185/2, 185/3, 185/4, 185/6, 185/7, 185/10, 185/11, 185/12, 185/13, 185/14, 185/15, 185/16, 185/17, 185/20, 186/12, 186/13, 186/14, 186/15, 186/20, 186/21, 186/22, 203/1, 203/3, 205/1, 205/3, 205/4, 205/5, 231/9

Foglio 3, particelle: 210/5, 246/2, 246/4, 246/5

Catasto fabbricati:

Non risultano accatastati gli immobili dell'ex corpo di guardia, i magazzini e le gallerie.

Intestatario: Patrimonio dello Stato con sede a Roma

Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo

Comune Censuario Poggio Terza Armata

Partita Tavolare 525 c.t.1

p.c.t. 183/7, 184/4, 184/5, 184/6, 184/13, 184/14, 184/15, 184/17, 184/18, 184/19, 185/1, 185/2, 185/3, 185/4, 185/6, 185/7, 185/10, 185/11, 185/12, 185/13, 185/14, 185/15, 185/16, 185/17, 186/12, 186/13, 186/14, 186/15, 186/20, 186/21, 186/22, 203/1, 203/3, 205/1, 205/3, 205/4, 205/5, 210/5, 224, 231/9, 246/2, 246/4, 246/5, 185/20

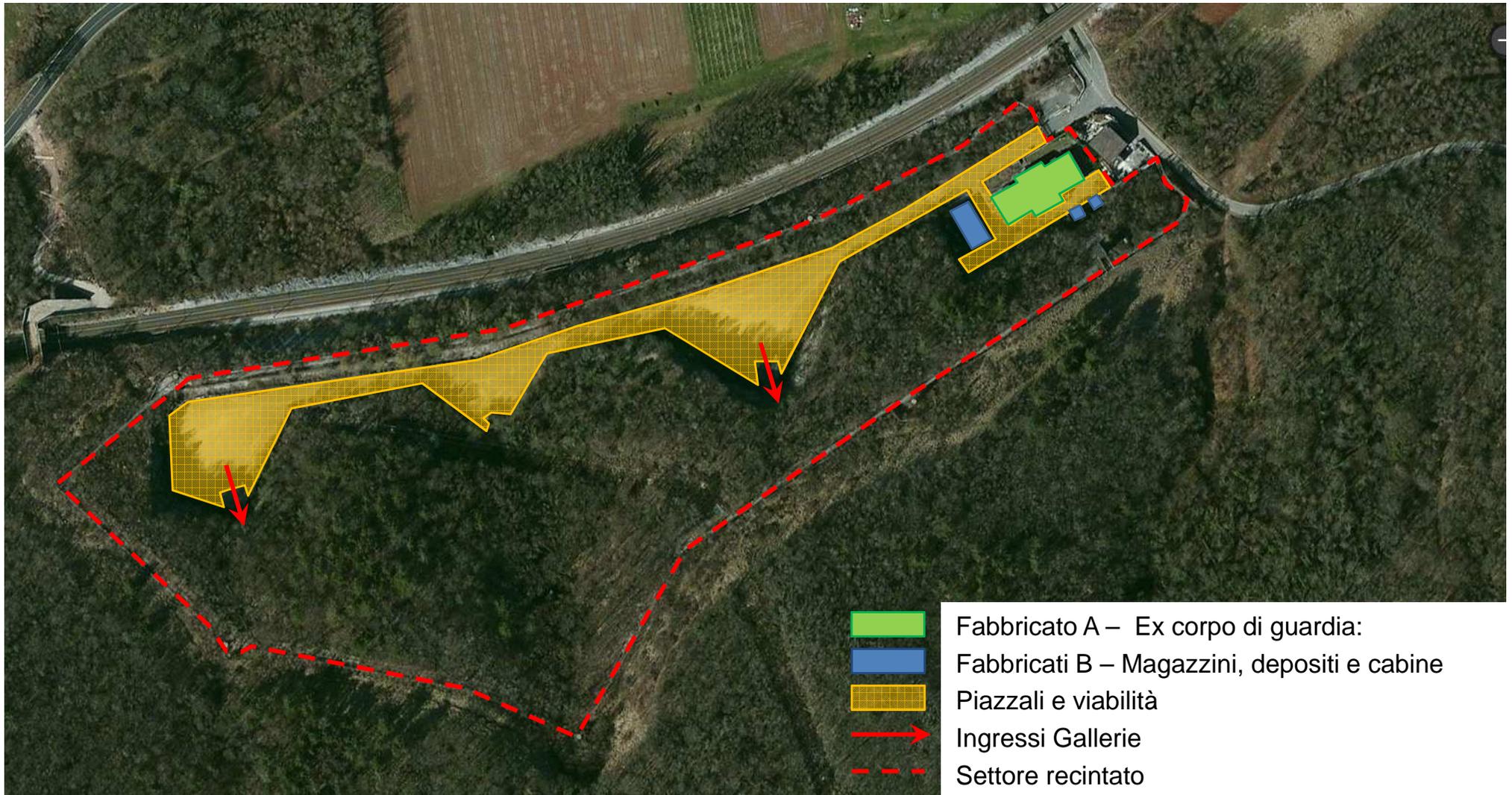
Si rileva che: sulla base del contratto di compravendita di data Gradisca 29/08/1907 n.2394 si intavola a peso delle particelle 184/5, 185/6 205/5 il diritto della servitù di togliere l'erba e di rastrellare le foglie, nonché di ammonticchiare le stesse ed il fieno e di prendere il necessario legname per caricare il fogliame sui carri d'asporto, consistenti di due (2) pezzi di legno del diametro di 8 otto cm e di 30 trenta pezzi, all'incirca del diametro di 3 o 4 cm, per ogni carro, a favore delle p.c. 273/1, 274/1 e 272 formanti gli unici corpi corrispondenti delle PP.TT. 530 e 558 di Merna.

Intestatario: Patrimonio dello Stato con sede a Roma quota 1/1

2. Immobile

2.1 Inquadramento catastale e tavolare

...segue



2. Immobile

2.2 Caratteristiche degli edifici

DESCRIZIONE ARCHITETTONICA Ex deposito munizioni Monte di Mezzo

All'interno dell'area di proprietà del Patrimonio dello Stato, in un settore recintato vi sono:

Ex corpo di guardia:

Trattasi di un corpo di fabbrica di forma rettangolare su un piano; all'interno, i locali degli alloggi, uffici e bagni sono divisi ed hanno più accessi verso l'esterno, caratteristiche spartane e copertura a doppia falda. Fabbricato dotato di attestato di prestazione energetica e classificato in classe "G" Epgl,nren 230,47 kWh/m²

Magazzini deposito e cabine:

Trattasi di corpi di fabbrica rettangolare su un piano, destinati allo stoccaggio di materiali inerti o a sede delle centrali elettriche e termiche. Presentano caratteristiche spartane e copertura a doppia o singola falda.

Gallerie:

Galleria scavata nella roccia, con sviluppo a "ferro di cavallo" avente due ingressi e una rete viaria interna percorribile in automezzo, per una lunghezza di circa 1,2 km ed una larghezza netta e costante di circa 3,70 m. Oltre alla galleria si dipartono lateralmente le riserve. Il sito in questione è stato realizzato tra il 1975 e il 1977. Il deposito munizioni è rimasta in attività fino circa il 1991, ed è stato sclassificato al Patrimonio Disponibile dello Stato con Decreto Interministeriale nr. 1136 del 07/02/2001 del Ministero della Difesa Direzione Generale dei Lavori e del Demanio.

Fabbricati non dotati di attestati di prestazione energetica e esclusi da tale dotazione perché non compresi nelle categorie di edifici, classificati sulla base della destinazione d'uso, di cui all'articolo 3, D.P.R. 26,08,1993 n.412.

Piazzali e viabilità: Costituiscono aree di pertinenza scoperta asfaltate, adibite ad aree di carico e scarico, sosta e spazi di manovra.



2. Immobile

2.3 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica – l'accesso, l'ex corpo di guardia e i magazzini



Interni dell'edificio dell'ex corpo di guardia



5

6



1



2



3



4

17

2. Immobile

2.3 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica – i piazzali e gli ingressi alla galleria



6



5



1



2



3



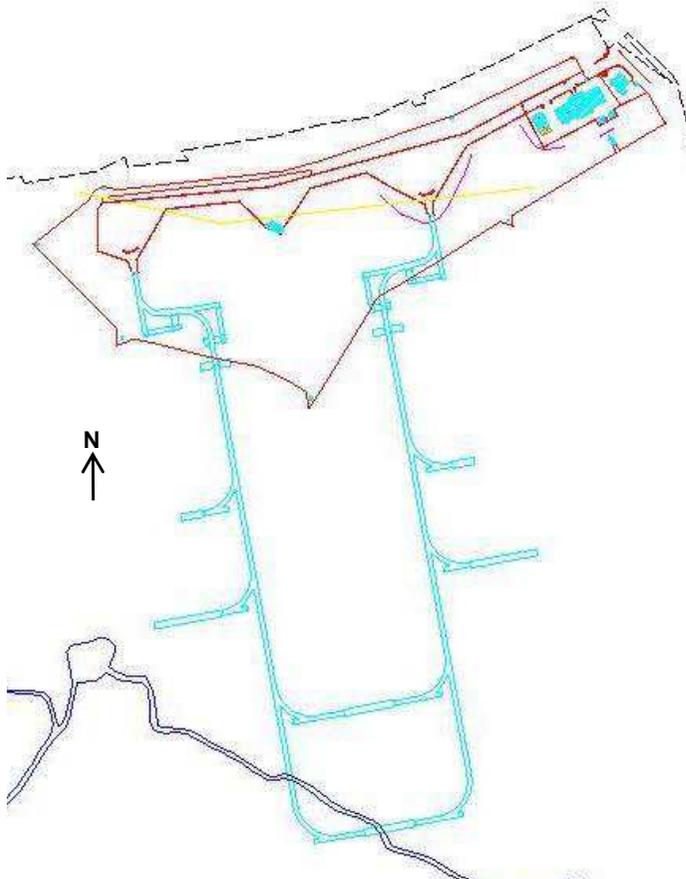
4

18

2. Immobile

2.3 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica – la galleria e le riserve



2. Immobile

2.4 Quadro della pianificazione territoriale e urbanistica

Normativa regionale di riferimento

Legge Regionale 5/2007 e s.m.i. riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio.

Legge Regionale 21/2015 e s.m.i. disposizione in materia di varianti urbanistiche di livello comunale e contenimento sull'uso del suolo.

Strumenti di pianificazione regionale

Piano di governo del territorio (P.G.T.) approvato con D.P.Reg. il 16 aprile 2013

Strumenti di pianificazione intercomunale e comunale

Nuovo Piano regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) – Comune di Sagrado

Adottato il 22 febbraio 2016, approvato il 29/06/2017 e pubblicato sul BUR il 28/06/2017

2. Immobiliare

2.5 Disciplina urbanistica e attuativa

Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale

Art. 25 – Z.t.o E2 – ‘Zona boschiva’ interessa il complesso dell’ambito militare dismesso per la parte soprastante gli immobili edificiali dove risulta esistente la zona forestale e il territorio connesso. In tale area sono ammessi i soli interventi forestali, il mantenimento dell’equilibrio idrogeologico, naturale e paesaggistico; il P.R.G.C. si attua con l’istituto del Piano Attuativo Comunale o in assenza con soli interventi di sistemazione ambientale.

Art.26 – Z.t.o. E2.D – ‘Zona mista a carattere boschivo e produzione agro alimentare della ex polveriera Monte di Mezzo’ interessa il complesso dell’ambito militare dismesso. All’interno della zona il P.R.G.C. si attua attraverso l’istituto del Piano Attuativo Comunale, strumento di pianificazione dell’intera area soggetta ad ambito e con il quale – sulla base di un progetto complessivo – viene stilata una convenzione tra Amministrazione Comunale e proponente che corrisponda alle vigenti normative pianificatorie ed edilizie, regoli i rapporti tra i soggetti citati e indichi tempistiche e obiettivi del piano stesso.

1. La z.t.o. E2.D comprende una porzione di territorio appartenente al Patrimonio dello Stato, un tempo recintato e utilizzato come deposito di munizioni, caratterizzato da gallerie nel sottosuolo ed in superficie come area boschiva.
2. In tale zona si ammette il recupero e il riuso di tutte le strutture ed infrastrutture presenti nel sottosuolo destinandole ad attività connesse con la produzione agro/alimentare. Per le aree in superficie, occupate dal bosco, valgono le norme dell’articolo precedente, Art.25 – Z.t.o. E2
3. All’interno della zona il P.R.G.C. si attua attraverso un PAC di iniziativa privata che deve interessare l’intera zona omogenea così come individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.C.
4. All’interno della zona sono ammesse le destinazioni d’uso:
 - agricola, ivi compresa quella abitativa degli agricoltori a titolo professionale in zona agricola;
 - artigianale complementare all’attività agricola, in zona agricola limitatamente alla conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all’assistenza delle macchine agricole;
 - commerciale complementare all’attività agricola in zona agricola;
 - edifici e/o strutture a libera localizzazione, adibiti alla conservazione, alla prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli forestali;
 - di servizio alle maestranze impegnate nell’attività produttiva in essere.

2. Immobile

2.5 Disciplina urbanistica e attuativa

5. Sui fabbricati esistenti sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- interventi di ampliamento;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- attività edilizia libera;

6. All'interno della zona valgono i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

a) per edifici adibiti alla residenza, a servizio, ad attività artigianali, o per la trasformazione, conservazione o commercializzazione dei prodotti agricoli coltivati

- Volumetria pari alla volumetria esistente con la possibilità di ampliamento, una tantum, di 400 mc.

- altezza pari all'altezza degli edifici esistenti o non superiore a $H = 7,50$ m

b) per fabbricati connessi alla attività agricola valgono i seguenti parametri.

- apporto di copertura $Q = 0,30$ mq/mq calcolato sulle superfici fondiari non occupate dal bosco ed al netto delle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti ai quali viene attribuito un rapporto di copertura $Q = 0,40$ mq/mq.

- Altezza massima $H = 8,00$ m

7. Le aree ricomprese all'interno della zona ZG1, così com'è stata individuata nella tavola TAV 3 - Carta della zonizzazione geologico – tecnica e della pericolosità idraulica allegata allo Studio Geologico per il parere di compatibilità (L.R.27/88), sono inedificabili. All'interno di queste aree valgono le disposizioni riportate all'Art. 52 delle presenti norme.

8. Il piano attuativo dovrà contenere una dettagliata relazione illustrativa circa l'attività di produzione agroalimentare che si prevede di svolgere, in particolare dovranno essere specificati:

a) il tipo di produzione;

b) il fabbisogno di energia e di acqua;

c) le previsioni di traffico veicolare indotto;

d) le emissioni di rumori odori, scarichi liquidi e gassosi, nonché le modalità di abbattimento, depurazione e smaltimento degli stessi;

e) la qualità e la tipologia dei rifiuti speciali prodotti nonché le modalità di smaltimento.

2. Immobile

2.5 Disciplina urbanistica e attuativa

9. Il Comune accerterà la rispondenza ai vigenti regolamenti locali; l'insediamento di qualsiasi attività produttiva e/o di coltivazione all'interno dell'area sarà tuttavia subordinato all'acquisizione del parere preventivo del competente servizio dell'A.S.L. nel rispetto delle specifiche norme di settore.
10. Nella convenzione allegata al piano attuativo si deve prevedere che al termine delle lavorazioni l'imprenditore agricolo o chi ne ha titolo si impegna a smantellare tutte le attrezzature installate sia all'interno che all'esterno delle gallerie siano esse destinate alla coltivazione che ad altra funzione. A garanzia di tale impegno deve essere emessa adeguata polizza fideiussoria a nome del Comune di Sagrado.
11. E' fatto divieto di ridurre la superficie destinata a bosco se non per quelle aree marginali interessate da boschi invasivi di recente formazione. Si ammette la pulizia e la sistemazione dei piazzali e delle aree antistanti l'ingresso alle gallerie.
12. L'area può essere recintata riproponendo la recinzione precedente.
13. In assenza di piano attuativo oltre agli interventi previsti al comma 8) dell'articolo precedente si ammettono solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui fabbricati esistenti senza modifica delle destinazioni d'uso.

Inoltre il nuovo PRGC del Comune di Sagrado consente, come indicato con nota dello stesso Comune prot. 3147/2016 di poter adottare in forma semplificata, una variante al PRGC che faccia proprie le esigenze di chi intenda insediare all'interno dell'ambito una delle funzioni indicate nelle strategie di piano ed oggi ritenute compatibili.

La vigente normativa urbanistica regionale (L.R. 21/2015) infatti consente, attraverso l'adozione di una variante di 'livello comunale' di apportare modifiche al testo delle norme di attuazione purché tali modifiche non confliggano con gli obiettivi e le strategie indicate dal piano.

Si precisa che le varianti definite di livello comunale hanno una procedura amministrativa di approvazione semplificata che non richiede nessun tipo di controllo da parte dei competenti organi regionali quindi l'iter di approvazione della futura variante si esplica solo a livello comunale.

2. Immobile

2.5 Disciplina urbanistica e attuativa

Il Piano Struttura al punto 7.3.1 del documento denominato “ *Obiettivi strategie e flessibilità*” delinea ulteriori destinazioni d'uso all'area. Sono quindi ammesse:

- **Attività artigianali** di tipologia diversa dall'agroalimentare
- **Attività del settore della logistica o del settore direzionale**
- **Attività di raccolta del collettame**
- **Attività di mantenimento degli archivi**, anche remoti per la conservazione ad esempio dei dati telematici
- **Attività di depositi**
- **Attività di magazzini**, per possibili ulteriori attrezzature a servizio di aziende che necessitano di spazi in galleria per specifiche lavorazioni.
- **Attività direzionale orientata alla ricerca tecnico-scientifica**, che precipuamente si possa avvalere delle specialità e dell'unicità offerta dai manufatti presenti nel sottosuolo.

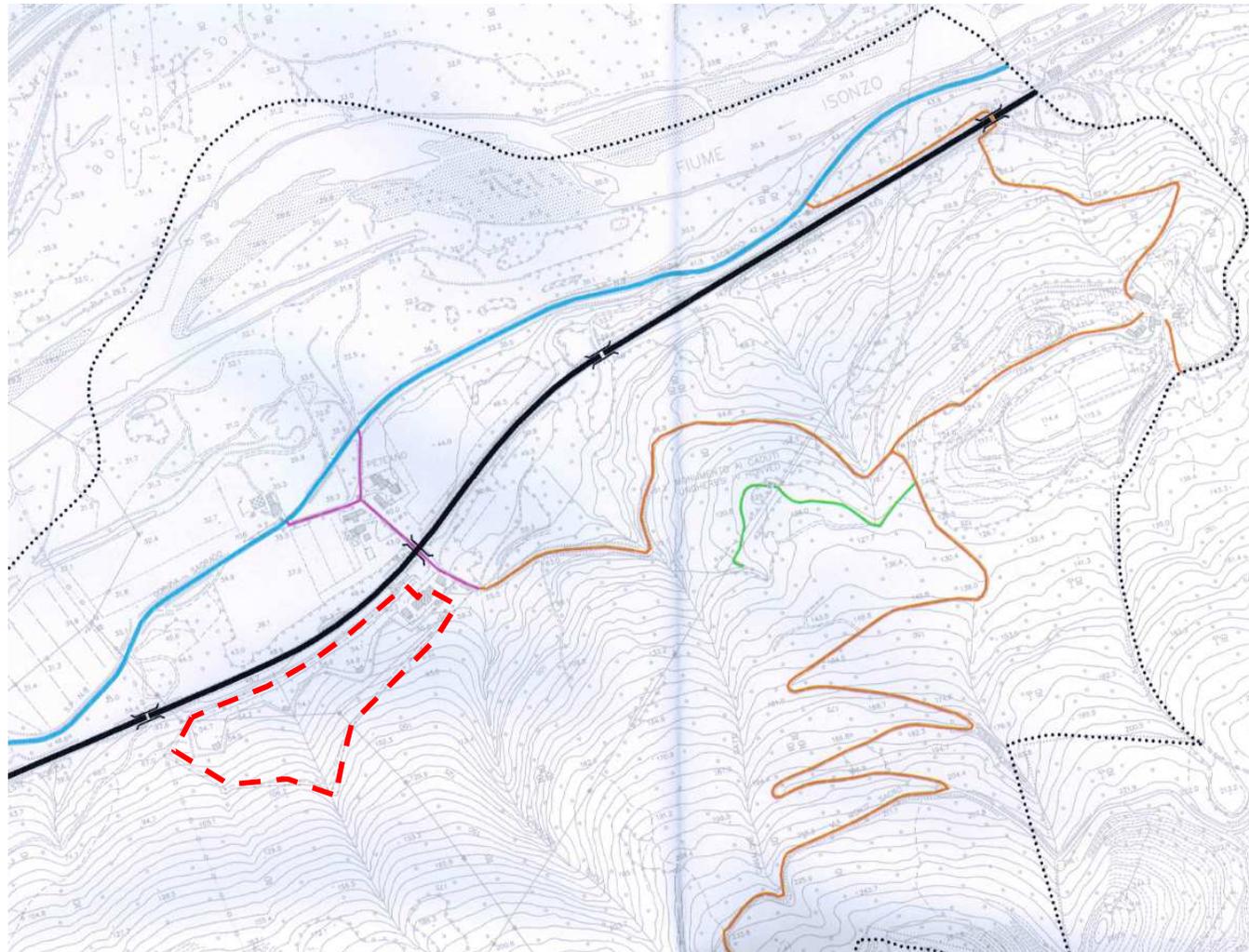
Per completezza di informazione di seguito si riporta il testo della lettera f) del comma 1) dell'art. 7 della L.R. 21/2015 che disciplina le varianti di livello comunale per quanto attiene alle modifiche ai testi delle norme di attuazione.

f) modificare le norme tecniche di attuazione che disciplinano le zone e le categorie urbanistiche previste nell'assetto azzonativo 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;

2. Immobile

2.6 Quadro della pianificazione territoriale e urbanistica

Tav. A.06 Classificazione della viabilità esistente



LEGENDA

VIABILITA'

— RETE FERROVIARIA DI SECONDO LIVELLO

— VIABILITA' DI INTERESSE REGIONALE DI 1° LIVELLO DA RISTRUTTURARE

— VIABILITA' DI INTERESSE COMPRESORIALE

— VIABILITA' EXTRAURBANA DI COLLEGAMENTO

— VIABILITA' URBANA DI COLLEGAMENTO

— VIABILITA' CICLO-PEDONALE DI INTERPRETAZIONE PAESAGGISTICA

ALTRE INFORMAZIONI

⌋ SOTTOPASSI

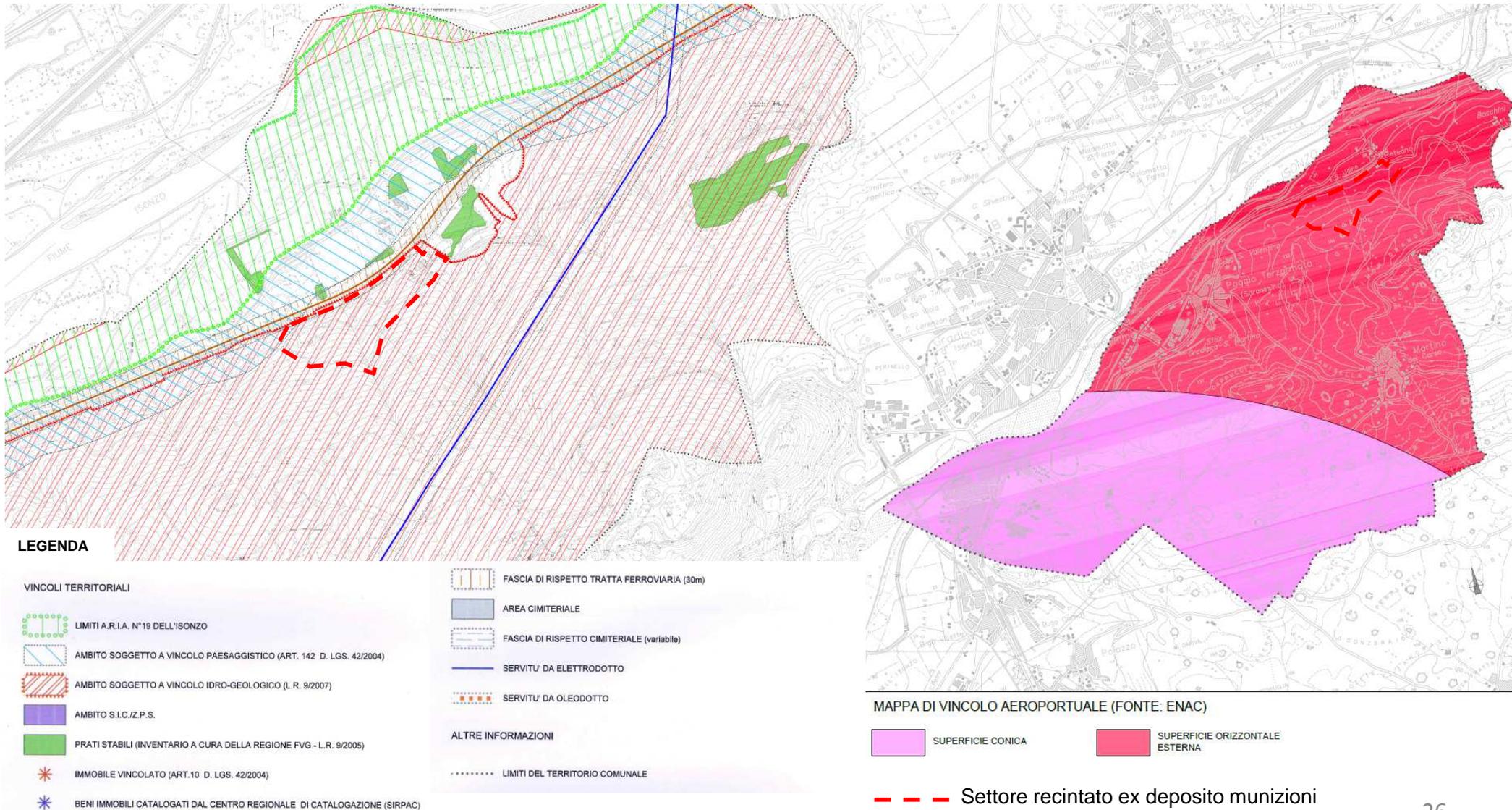
..... LIMITI DEL TERRITORIO COMUNALE

--- Settore recintato
ex deposito munizioni

2. Immobile

2.6 Quadro della pianificazione territoriale e urbanistica

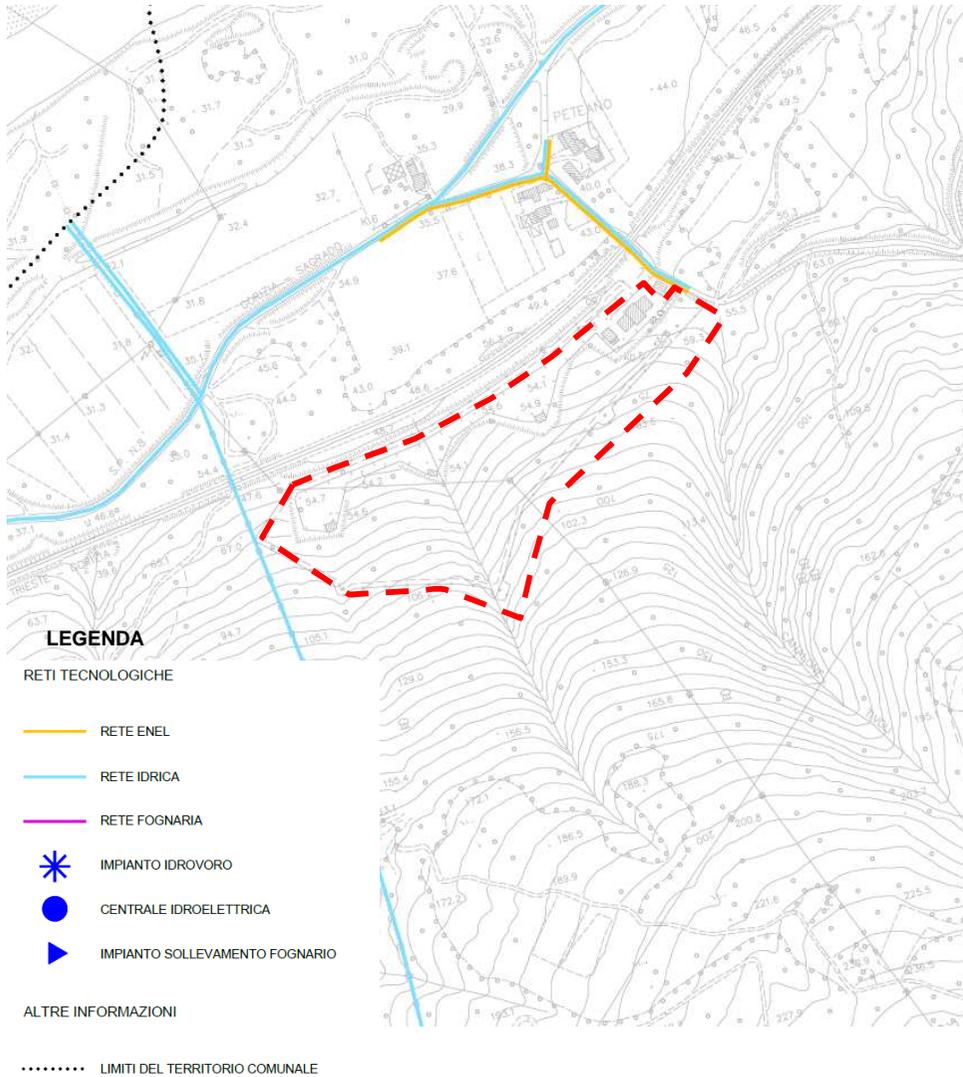
Tav. A.07a Vincoli territoriali



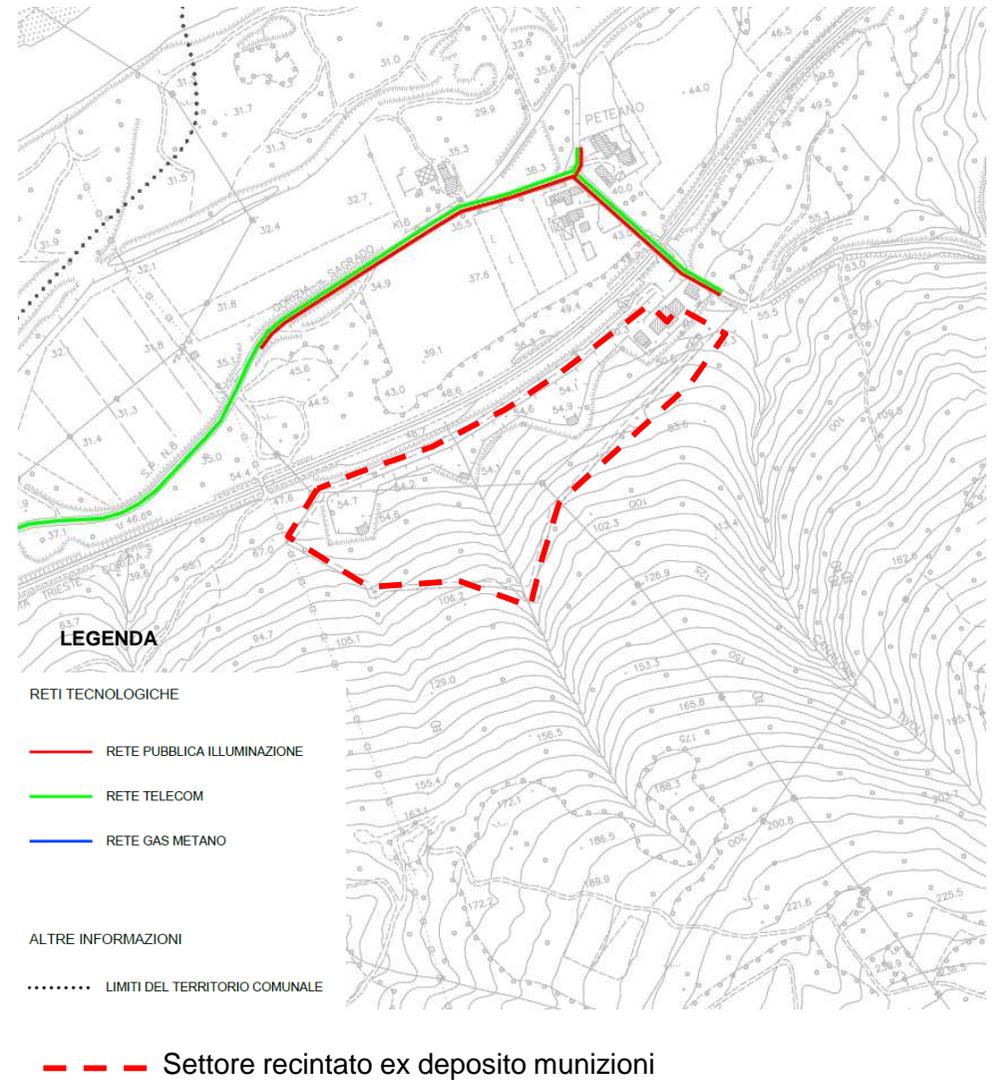
2. Immobile

2.6 Quadro della pianificazione territoriale e urbanistica

Tav. A.11a Impianti e rete idrica fognaria



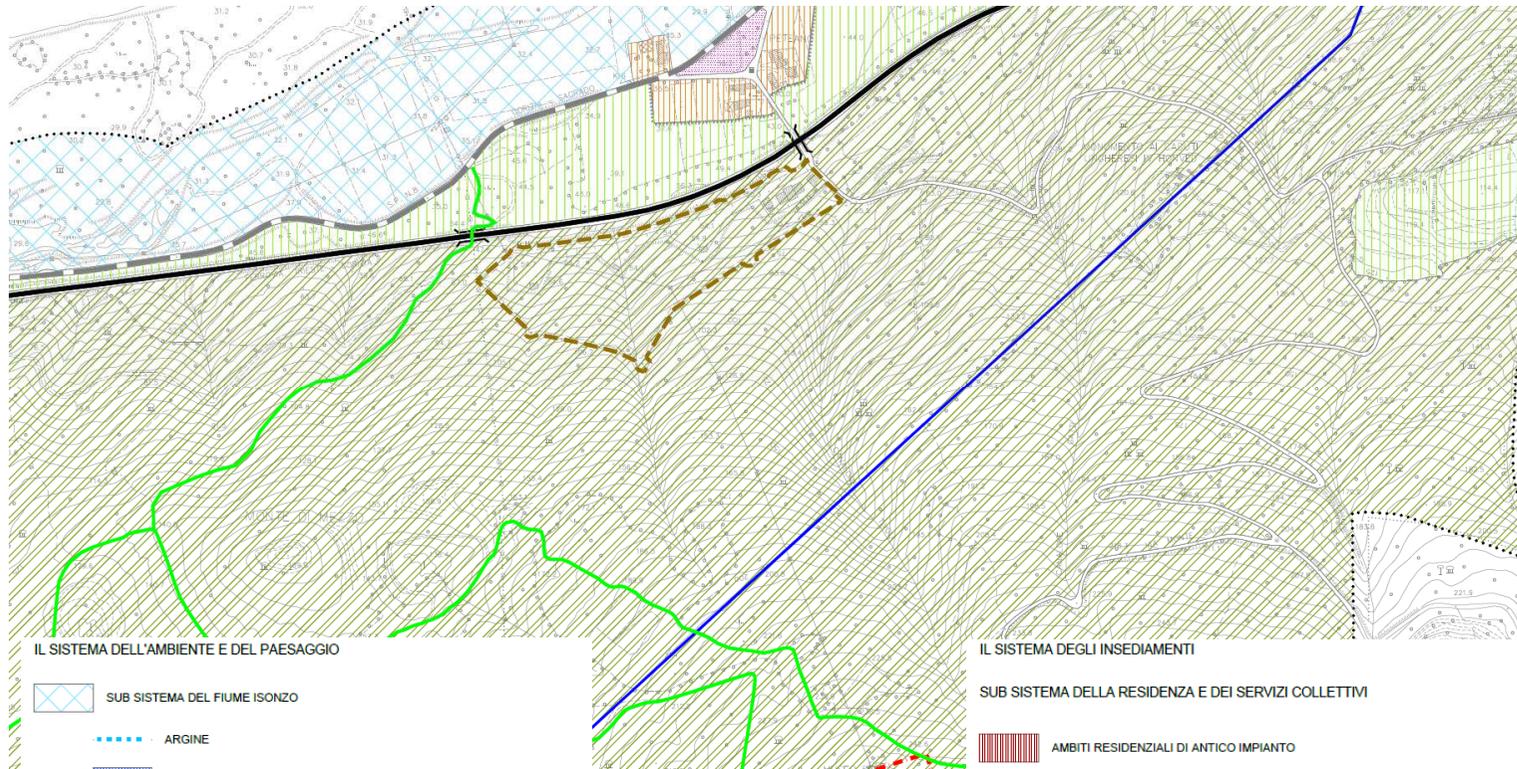
Tav. A.11b Impianti e rete Enel Telecom e gas metano



2. Immobile

2.6 Quadro della pianificazione territoriale e urbanistica

Tav. P.00 Piano struttura



IL SISTEMA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

- SUB SISTEMA DEL FIUME ISONZO
- ARGINE
- OPERE DI INGEGNERIA IDRAULICA
- SUB SISTEMA DELL'AREA CARSIACA
- TRINCEE DELLA GRANDE GUERRA - LUOGHI DELLA MEMORIA
- ELEMENTI PUNTUALI DEDICATI ALLA GRANDE GUERRA
- AMBITO DELLE AREE AGRICOLE DI INTERESSE AMBIENTALE/PAESAGGISTICO
- AMBITO DELLE AREE AGRICOLE RELITTUALI
- AMBITO DELLE AREE AGRICOLE DI ECCELLENZA

POLITICHE DI SETTORE

- AMBITO PER IL POTENZIAMENTO DELL'ATTIVITA' RICETTIVA E/O AGRITURISTICA

IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

- SUB SISTEMA DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI COLLETTIVI**
- AMBITI RESIDENZIALI DI ANTICO IMPIANTO
- ELEMENTI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI
- AMBITI RESIDENZIALI DI RECENTE ESPANSIONE URBANA
- AMBITI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE URBANA CON PIANO ATTUATIVO IN VIGORE NON COMPLETAMENTE ATTUATI
- AMBITI PER ATTREZZATURE E SERVIZI COLLETTIVI
- SUB SISTEMA DELLE AREE PRODUTTIVE DISMESSE**
- AMBITO DELLA EX TORCITURA DI SDR AUSINA E AMBITO DELLA EX FORNACE DI SAGRADO
- AMBITO DELLA EX CAVA D'INERTI
- AMBITO MILITARE DISMESSO

LEGENDA

POLITICHE DI SETTORE

- AMBITO DI RICONVERSIONE URBANISTICA
- DIRETTRICI DI ESPANSIONE URBANA (FORNACE)

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

- I CANALI
- RETE FERROVIARIA DI SECONDO LIVELLO
- STAZIONE FERROVIARIA
- SOVRAPPASSI E SOTTOPASSI FERROVIARI
- VIABILITA' DI INTERESSE PRIMARIO
- VIABILITA' DI INTERESSE COMPRESORIALE
- PERCORSO DI INTERPRETAZIONE STORICO NATURALISTICO - ESISTENTE
- PERCORSO DI INTERPRETAZIONE STORICO NATURALISTICO DI COLLEGAMENTO CON STRUTTURE EXTRA COMUNALI
- PERCORSO DI INTERPRETAZIONE STORICO NATURALISTICO DI COLLEGAMENTO AL CENTRO ABITATO
- OLEODOTTO
- ELETTRODOTTO

POLITICHE DI SETTORE

- SOTTOPASSI FERROVIARI DA POTENZIARE
- VIABILITA' ALTERNATIVA ALLA S.R. 305
- VIABILITA' URBANA DI PROGETTO O DA RISTRUTTURARE
- PERCORSO DI INTERPRETAZIONE STORICO NATURALISTICO DA RISTRUTTURARE

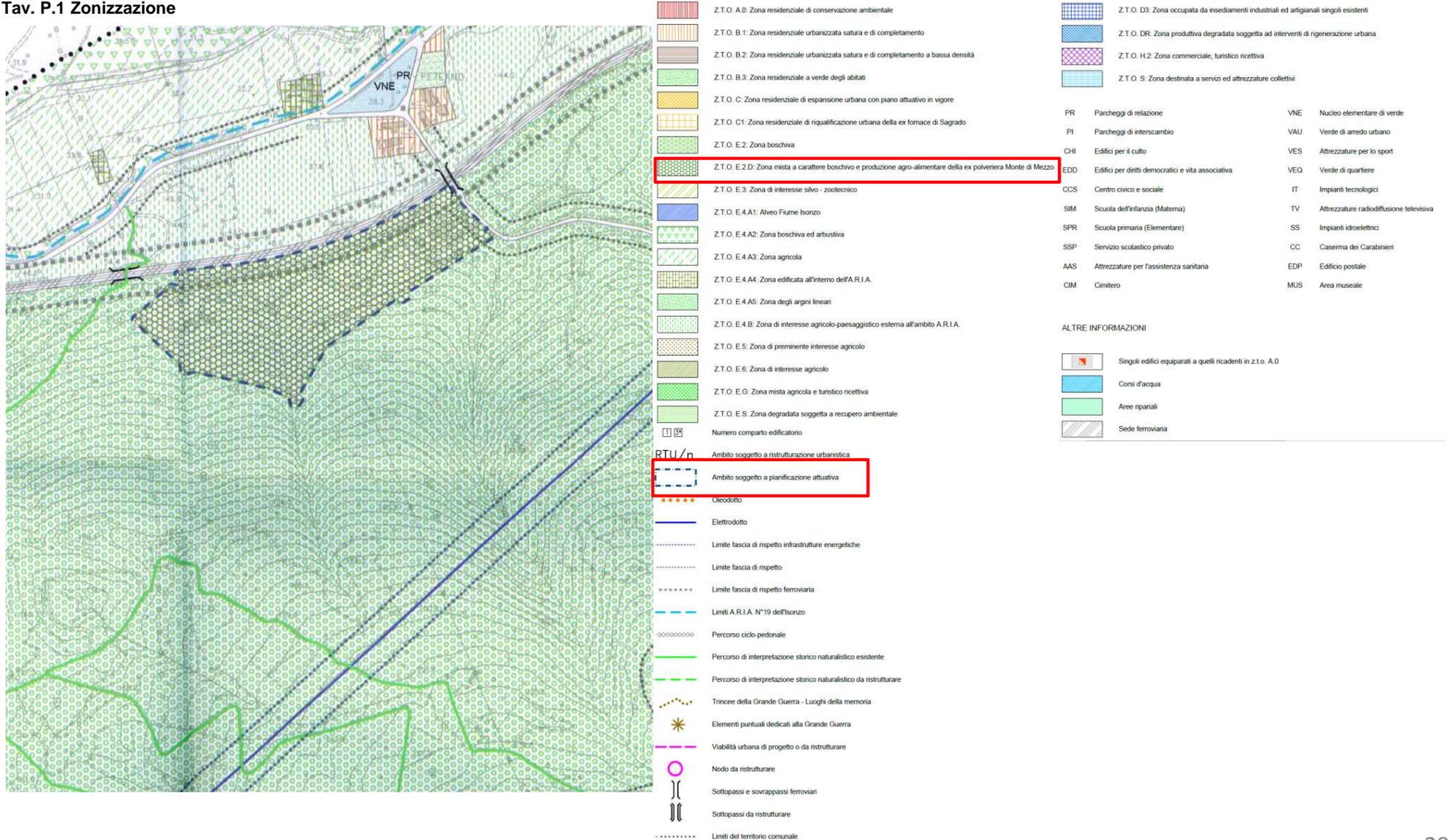
ALTRE INFORMAZIONI

- NODO DA RISTRUTTURARE
- NUMERO DEL PERCORSO
- LIMITE INVARIANTE DI PIANO

2. Immobile

2.6 Quadro della pianificazione territoriale e urbanistica

Tav. P.1 Zonizzazione



3. Strumenti e iter di valorizzazione

3.1 La trasformazione

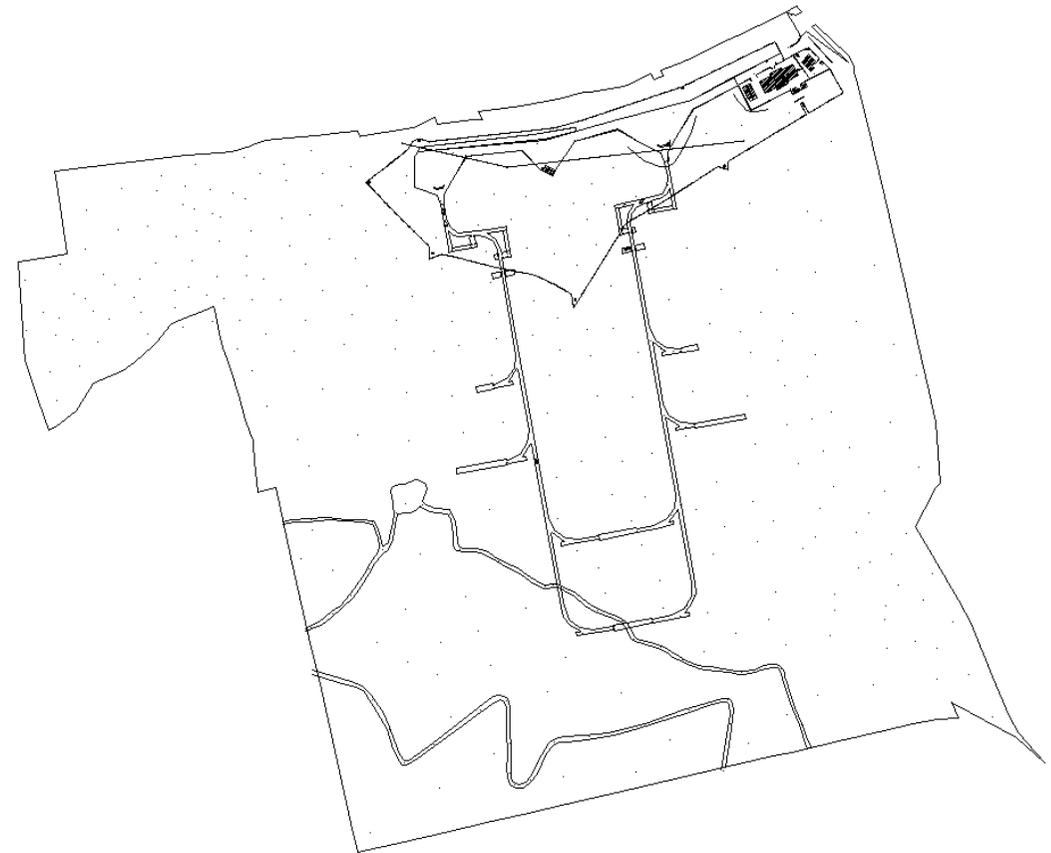
I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale: mq 554.491

Superficie netta interrata: mq 5.518 galleria
mq 1.776 depositi interni alla
galleria

Superficie lorda:
mq 537 corpo di guardia
mq 141 magazzino
mq 71 vasca antincendio
mq 17 centrale termica
mq 18 cabina elettrica



3. Strumenti e iter di valorizzazione

3.2 La locazione di valorizzazione (art. 3-bis D. Lgs. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e s.m.i.)

La locazione di valorizzazione è uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione a primari operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della locazione, l'investitore privato non grava il proprio business plan dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della locazione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

La durata della locazione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un periodo di tempo comunque non eccedente i 50 anni. Alla scadenza della locazione, lo Stato rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili locati in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. La L. n. 228/2012 (comma 4, Art. 3bis, D.L. 351/2001) ha previsto che, al termine del periodo di tempo previsto dalla locazione, il Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, possa riconoscere al conduttore, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.

L'individuazione dei locatari privati prevede il ricorso a procedure di evidenza pubblica, tra primari investitori ed operatori dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

Il canone della locazione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Il D.L. n. 95/2012 (comma 5, Art. 3bis, D.L. 351/2001) ha, inoltre, espressamente previsto la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione. Tale innovazione può consentire una significativa estensione della locazione di valorizzazione, già sperimentata per il recupero di immobili pubblici a fini turistico-ricettivi e culturali, anche a progetti di trasformazione che prevedano altre destinazioni funzionali, comprese quelle residenziali e commerciali.

3. Strumenti e iter di valorizzazione

3.3 Percorso amministrativo

La proposta selezionata nell'ambito della procedura di gara, dovrà essere sviluppata in successive fasi di progettazione architettonica, di livello definitivo e/o esecutivo, da sottoporre successivamente all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela, è previsto infatti che in base all'Art.26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., venga sottoscritta tra l'Amministrazione Comunale e il locatario una convenzione come da nota prot. n. 6602 dd. 26/09/2017 che corrisponda alle vigenti normative pianificatorie ed edilizie, regoli i rapporti tra i soggetti citati e indichi tempistiche e obiettivi del piano stesso.

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative, saranno oggetto di valutazione da parte del Comune, per gli aspetti della coerenza urbanistica e del rispetto dei parametri edilizi, in relazione gli strumenti di pianificazione vigenti e adottati e fatto salvo eventuali necessari pareri rilasciati dagli Enti competenti.

I progetti sottoposti all'attenzione dell'Amministrazione Comunale e degli eventuali altri Enti interessati, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

Inoltre, su richiesta espressa dal Comune si rende necessario che la pulizia dell'area interessata avvenga entro 6 mesi dalla sottoscrizione del contratto di locazione.