



COMUNE DI  
TAVAGNACCO

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

# PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA ZONA H2 "EX AMBITO C"

Elaborato

## VARIANTE n.16 AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Progettista

dott. pian. Daniele Orzan



via dei Campi 32/c - 34170 Gorizia - tel. 0481 240259  
info@studioorzan.com

Aspetti Viabilistici

dott. ing. Fiorella HONSELL

Studio Tecnico ing. F. Honsell e ing. R. Catalano  
via dell'Ermada 12/2 - 34151 Trieste - Tel. 040 215222

Verifiche catastali e aspetti edilizi

PATAT & TUTI  
GEOMETRI ASSOCIATI

Gemona del Friuli via Taboga, 5 tel 0432/970089  
Cod. Fisc. e P. IVA 01604450302  
info@sagem-gemona.it

Data

maggio 2019

Revisioni  
agosto 2019  
settembre 2019  
ottobre 2019

Committente

**PRONTOAUTO**

S.S. 13 Pontebbana KM 146,400  
33017 Collalto di Tarcento (UD)  
Tel. +39 0432 784212 - Fax +39 0432 784210  
www.prontoauto.it

Responsabile del procedimento

dott. arch. Lidia Giorgessi

## INDICE

### PREMESSA

### OGGETTO DELLA VARIANTE

Definizione del Perimetro di Piano Attuativo

Modifica della fascia di rispetto dalla S.S.13 per la Zona H2 "ex Ambito C"

Modifica delle Norme Tecniche di Attuazione della Zona H2 (art. 38 NTA del PRGC).

ASSEVERAZIONE AI SENSI DELLA L.R. 23 FEBBRAIO 2015, N.5, ART.63 quater, c.1 E 63 sexies, c.2

## PREMESSA

Ai sensi della L.R. 23 febbraio 2007, n.5 *"Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio"*, art 63 quater, comma 1, come sostituito dalla L.R. 29 aprile 2019, n.6, art.3, comma 6, lett.a):

*[...] 1. In attuazione degli strumenti urbanistici generali comunali il PAC, il PRPC o altro strumento urbanistico attuativo comunque denominato ai sensi dell'articolo 25, può apportare modifiche al PRGC purché si rispettino le condizioni di cui all'articolo 63 sexies [...],*

è consentito al Piano Attuativo Comunale apportare modifiche al PRGC nei limiti specificati all'art. 63 sexies, comma 1, lettera c):

*[...] c) le modifiche alle norme di attuazione, l'individuazione grafica dell'area di applicazione o disapplicazione di norme di attuazione specifiche, la correzione di errori materiali di elaborati o la sostituzione della base cartografica in tutti i casi in cui sia necessaria la pubblicazione degli elaborati, senza incrementi dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura [...].*

Il Piano Attuativo Comunale, denominato "Zona H2 ex Ambito C", nel rispetto del combinato disposto citato, modifica il Piano Regolatore Generale Comunale e costituisce variante n.16 al PRGC.

.

## OGGETTO DELLA VARIANTE

Il Piano Attuativo Comunale denominato "Zona H2 ex Ambito C" apporta le seguenti modifiche al PRGC (vedi fig.1):

- Definizione del Perimetro di Piano Attuativo;
- Modifica della fascia di rispetto dalla S.S.13 per la Zona H2 "ex Ambito C";
- Modifica delle Norme Tecniche di Attuazione della Zona H2 (art. 38 NTA del PRGC).

fig.1- Rappresentazione comparativa delle modifiche apportate dal PAC al PRGC.

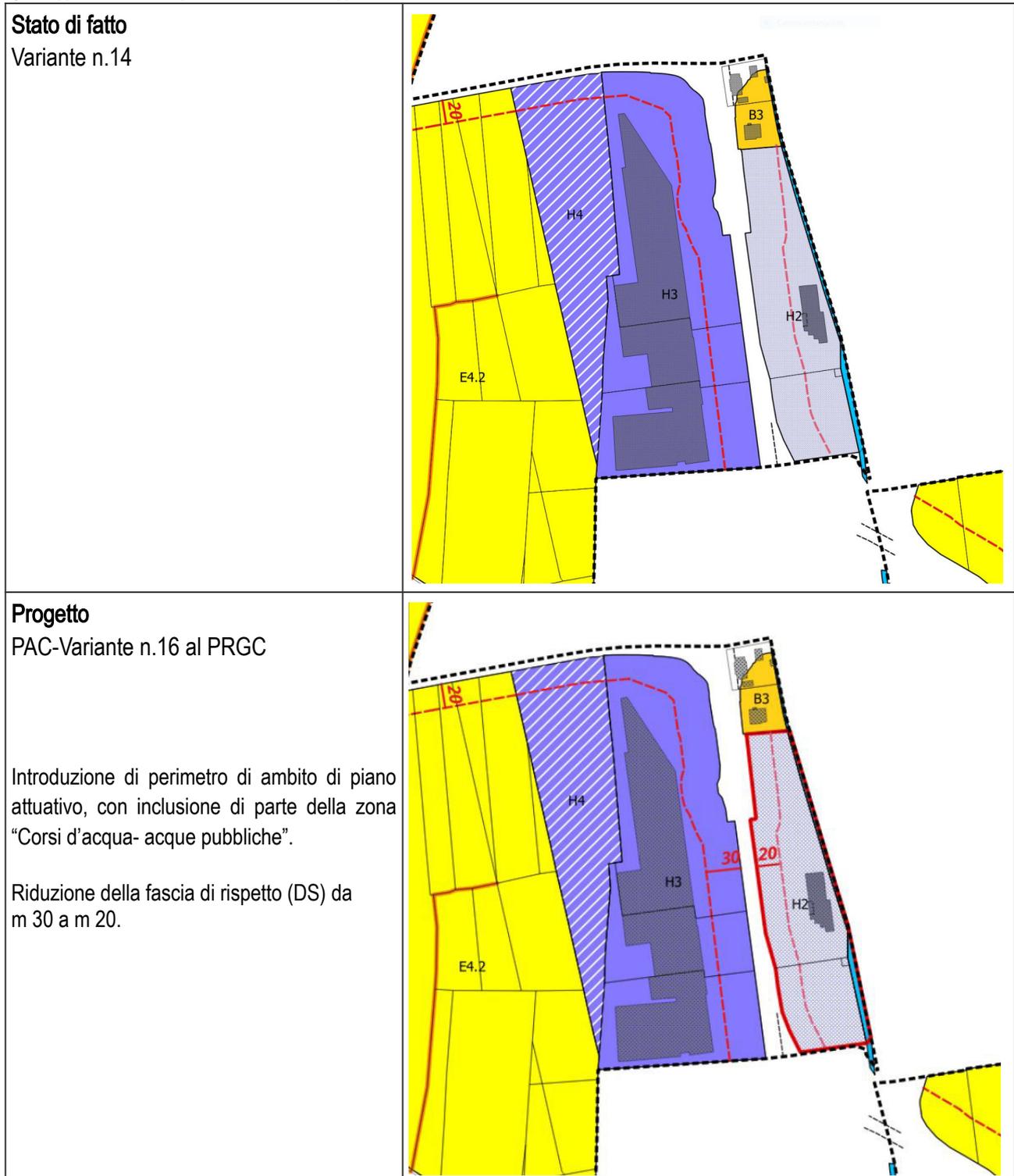


Fig.2 - Zonizzazione di PRGC. Estratto di Legenda

	<b>A</b>	Perimetro Piani Attuativi definiti contestualmente al PRGC
	<b>H2</b>	Zona H2
	<b>H3</b>	Zona H3
	<b>B3</b>	Zona B3
	<b>E4.2</b>	Zona E4.2 (aree agricole di reperimento per la realizzazione di connessioni ecologiche e la rigenerazione di ecosistema)
		Fasce di rispetto: cimiteri, depuratori, strade, elettrodotti, gasdotti, ferrovie
		Corsi d'acqua - acque pubbliche
		Confine Comunale

### Definizione del Perimetro di Piano Attuativo

Con la variante n.14 al PRGC la Zona H4 è stata trasformata in zona H2. La modifica aveva anche portato allo stralcio del perimetro di piano attuativo e della relativa scheda di PAC, i cui contenuti prescrittivi erano sovrapponibili alle prescrizioni della normativa di zona e pertanto ritenuti pleonastici.

Nella fase progettuale del Piano Attuativo, la sovrapposizione di numerosi vincoli di diversa natura presenti nella parte retrostante della Zona H2, derivanti anche dalla presenza del Rio Tresemane:

- Zona di Rispetto dal corso d'acqua;
- Fascia di mitigazione di verde;
- Distanza dal confine di proprietà (DCP);

uniti alla ridotta profondità della Zona H2 dal fronte strada (min 33m-max 66m ca.), all'irregolarità della forma, nonché alla morfologia dei luoghi verificata dal rilievo planaltimetrico, ha reso opportuno includere nel perimetro di piano attuativo anche la zona identificata come "corsi d'acqua-acque pubbliche", limitatamente alla parte retrostante la Zona H2.

Con il PAC si introduce un perimetro (vedi fig.1 e 2) comprensivo della Zona H2 "ex Ambito C", composta dalle particelle catastali:

Foglio 16 – Particella 790  
 Foglio 16 – Particella 1818  
 Foglio 16 – Particella 1987

e di parte della Zona "Corsi d'acqua – acque pubbliche" composta dalla particella:

Foglio 6 – Particella 2147,

limitatamente alla porzione retrostante alla Zona H2 vedi fig.1. L'inclusione parziale della particella all'interno del perimetro di PAC è finalizzata unicamente a consentire il rispetto dei vincoli di zona, prescrizioni e distanze, come rappresentati nella Tavola 2 degli elaborati di PAC. Il PAC non prevede opere edilizie che interessino la particella in oggetto.

Si precisa che tutte le superfici comprese nel perimetro di Piano Attuativo sono di proprietà del proponente il PAC.

#### Modifica della fascia di rispetto dalla S.S.13 per la Zona H2 "ex Ambito C".

La variante n.14 al PRGC ha ridotto la fascia di rispetto stradale (DS) nella Zona H2 "ex Ambito C" da 40m a 30m. In fase di pianificazione attuativa, la verifica dell'esatta determinazione della DS, calcolata in analogia alle altre zone omogenee di PRGC (dal confine di zona omogenea) penalizza fortemente l'intervento edilizio in previsione, ovvero la costruzione di un capannone da adibire a concessionaria per la vendita di automobili e a officina.

Per conservare le finalità originarie della variante, in accordo con l'amministrazione comunale è stata individuata quale soluzione, la riduzione puntuale della fascia di rispetto stradale da 30m a 20m (vedi fig.1 e 2). Tale soluzione trova supporto normativo nel D.Lgs. n. 285/1992 "Nuovo Codice della Strada", art.18, in combinato disposto con il D.P.R. n.495/1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" art. 28, c.1, lett.b), il quale individua per le strade di classe D - Strade urbane di scorrimento, il limite minimo di 20m di distanza dal confine stradale da rispettare per le nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade.

A livello regionale il quadro pianificatorio di settore e di riferimento è costituito dal Piano Regionale delle Infrastrutture di Trasporto, della Mobilità delle Merci e della Logistica (PRITMML), approvato con D.P.Reg del 16.12.2011. Con la variante n.14 al PRGC, la fascia di rispetto stradale (DS) è stata ridotta da 40m a 30m, in osservanza dell'art. 6, c.1, lett.c) delle Norme di Attuazione del PRITMML, giusto parere della Direzione Centrale delle Infrastrutture e Territorio prot. 8262/A dd.28/03/18 e parere di Friuli Venezia Giulia Strade S.p.A.- Ufficio Licenze e Concessioni prot. 35483/P dd. 20/07/18.

Lo stesso art.6, con il commi 4 e 5 , ammette anche fasce di rispetto stradale di larghezza inferiore a quanto stabilito al comma 1:

*"4. Eventuali fasce di rispetto di larghezza inferiore purché nel rispetto del Codice della Strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;"*

*"5. Per la rete stradale di interesse regionale di primo livello e le penetrazioni urbane esistenti il Comune adotta le misure più idonee, anche di salvaguardia negli strumenti urbanistici, per garantire le fasce di rispetto e i livelli di servizio previsti dal Piano, nonché per consentirne la riqualificazione."*

Verificato il rispetto del Codice della Strada, per le evidenze emerse in fase di pianificazione attuativa e per le motivazioni illustrate nel presente documento, il Piano Attuativo Comunale, determina per la zona H2 "ex Ambito C", la riduzione della fascia di rispetto stradale da 30m a 20m, facendo variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Modifica delle Norme Tecniche di Attuazione della Zona H2 (art. 38 NTA del PRGC).

L'inclusione della zona omogenea "Corsi d'acqua - acque pubbliche" all'interno del perimetro di piano attuativo comunale ha reso necessaria la modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC, riguardanti la Zona H2 (nuovi insediamenti commerciali), con la seguente integrazione introdotta alla fine dell'art.38, evidenziata in grassetto:

## Art. 38 - zona H2 (nuovi insediamenti commerciali)

## A - DEFINIZIONE

Le zone H2 sono caratterizzate:

- dal configurarsi come ambiti non edificati e privi di opere di urbanizzazione, destinabili in ragione della loro localizzazione nel tessuto commerciale esistente a nuove localizzazioni commerciali;
- dalla presenza di ambiti comprendenti attività non compatibili con le destinazioni di zona, di cui si prevede la riconversione in destinazione commerciale.

## B - OBIETTIVI DI PROGETTO

Le zone H2 sono destinate allo sviluppo delle nuove attività commerciali secondo le destinazioni d'uso ammesse.

## C - DESTINAZIONI D'USO

Nella zona H2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commercio al dettaglio
- commercio all'ingrosso
- attività artigianali di servizio e servizi alla persona
- direzionale (servizi finanziari, gestionali, assicurativi, immobiliari, società di consulenza, sportelli bancari, servizi informatici, telematici e di robotica, uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni ricreative e sportive e attività terziarie in genere, software houses, ecc.)
- trasporto di persone e merci
- alberghiero e ricettivo-complementare (pubblici esercizi, imprese turistiche non ricettive)
- superfici di vendita, uffici e depositi
- alloggio per i titolari o addetti alla sorveglianza (limitatamente al commercio all'ingrosso)

*Nella zona H2 "ex ambito C" la superficie di vendita massima ammessa è pari a mq 1500.*

## D - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Intervento indiretto: Piano Attuativo di iniziativa privata.

Qualora in questa zona si volessero ammettere attività commerciali di superficie coperta destinate alla grande distribuzione o a centri commerciali al dettaglio, la sua attuazione è subordinata alle preventive procedure ed alla verifica dei criteri localizzativi di cui alla L.R. n. 29/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

## E - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

L'edificazione in regime di titolo abilitativo edilizio, previo piano attuativo, è subordinata al rispetto dei seguenti parametri relativi ai singoli lotti:

- Q max 50% della SF

H max (escluso volumi tecnici) 10,00 m

Nel caso di realizzazione del "tetto giardino" non determina aumento di Superficie utile (SN) e altezza, la costruzione di:

- 1) manufatti strettamente necessari per l'accesso al tetto a giardino;
- 2) locali ad un piano connessi alla fruibilità del verde pensile (quali sali riunione e simili) che non costituiscano autonome unità immobiliari, fino a coprire al massimo il 50% della copertura: tali locali dovranno rispondere a caratteristiche di elevata qualità formale. Si intende con "tetto giardino" una copertura a giardino pensile, accessibile, realizzata secondo la norma UNI n. 11235/2007.

DS min: indicato graficamente (il piano totalmente interrato può derogare dalla distanza dalla strada fissata dalle norme di attuazione, previo nullaosta dell'Ente proprietario della viabilità stessa); 20 metri dalla strada Tresemane.

DCP min 10,00 m

verde alberato min 10% della SF

De min 10,00 m

#### Aree per parcheggi :

##### Commercio al dettaglio

- per esercizi minori a 400 mq di superficie di vendita (SV):	100% della SV
- per esercizi singoli compresi tra 400 mq e 1.500 mq di superficie di vendita (SV)	150% della SV
- per esercizi singoli compresi con superficie di vendita (SV) superiore a mq. 1.500	200% della SV
SPK stanziali min. addetti	1 posto auto ogni 2 addetti

##### Commercio all'ingrosso e depositi

1 SPK stanziali min. ogni 2 addetti	1 posto macchina
2 SPK di relazione min.	40% della SN

##### artigianato di servizio e trasporto di persone e merci :

1 SPK stanziali min. ogni 2 addetti	1 posto macchina
2 SPK di relazione min.	80% della SN

direzionale:

1	SPK stanziali min.	1 posto macchina
ogni 2 addetti		
2	SPK di relazione min.	80% della SN
attività ricettive :		
1	SPK stanziali min.	1 mq / 10 mc
2	SPK di relazione min.	1 posto macchina
ogni camera		
attività di ristorazione, ecc. :		
1	SPK stanziali min.	1 mq / 10 mc
2	SPK di relazione min.	100 % della SN

*Nella zona H2 "ex ambito C", per gli esercizi di vendita al dettaglio dei generi "non alimentari a basso impatto", così come definiti dalla legislazione regionale vigente, le quote minime di standard afferenti ai parcheggi sono ridotte del 70%, fermo restando l'obbligo di ripristinare l'osservanza, ovvero di attuare una corrispondente riduzione di superficie di vendita, in caso di mutamento di settore merceologico; rimangono inalterate le quote di parcheggio stanziale afferenti al numero degli addetti.*

Nella verifica della superficie a parcheggio, dovrà essere garantito che almeno il 50% delle aree derivanti dall'applicazione dello standard venga destinato ad effettivo stallo, escludendo le sedi viarie. I parcheggi di relazione dovranno seguire le indicazioni del regolamento edilizio per i parcheggi, Titolo III, Capo 1, Sezione II art. Parcheggi in questo caso obbligatorie.

E' ammessa la realizzazione di max 1 alloggio, per unità immobiliare, per il titolare o addetti alla sorveglianza con una superficie netta max di mq 120, limitatamente alle attività di commercio all'ingrosso e trasporto di persone e merci.

Per gli accessi ai lotti edificati e da edificare affacciati sulle strade statali, provinciali e comunali, l'Amministrazione comunale potrà richiedere l'adeguamento degli accessi e l'uso coordinato delle aree di pertinenza di ciascuna azienda, comprese nei limiti di rispetto, al fine di ridurre il numero e la pericolosità degli innesti.

Potrà chiedere altresì, ove possibile, la creazione di nuovi accessi su strade di progetto.

*Nella zona H2 "ex ambito C" le soluzioni progettuali relative agli accessi dovranno essere oggetto di uno studio puntuale finalizzato ad individuare soluzioni che diminuiscano la velocità di percorrenza del tratto interessato in accordo con FVG Strade S.p.A..*

E' ammessa la realizzazione di piani parzialmente o totalmente interrati. La superficie del piano interrato potrà superare al massimo del 30% la superficie coperta sovrastante.

Le attività commerciali con superficie di vendita superiore a metri quadrati 400 e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci. Per le attività commerciali con superficie di vendita superiore a metri quadrati 400 tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'ideale segnaletica orizzontale e verticale. Per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti. Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

Le aree destinate alla sosta dei mezzi pesanti e alla movimentazione delle merci (nel caso di

prolungata sosta del mezzo), interna ai lotti edificatori, andranno pavimentate e dovranno essere adottati opportuni trattamenti delle acque di prima pioggia nel caso di attività che generano rilevanti flussi di mezzi pesanti. Le aree interne ai lotti destinate alla sosta delle autovetture dovranno seguire le indicazioni del regolamento edilizio per i parcheggi, Titolo III, Capo 1, Sezione II art. Parcheggi in questo caso obbligatorie.

Negli interventi prospicienti la Ex. S.S. n.13 e interessanti l'assetto funzionale delle aree destinate a viabilità di distribuzione e parcheggio si dovrà prevedere una contestuale razionalizzazione degli accessi carrai, anche per quanto attiene alla loro ubicazione. Gli accessi carrai saranno opportunamente arretrati dal confine stradale al fine di agevolare la manovra dei veicoli pesanti, nel rispetto del Codice della Strada, e comunque in assenza di sovrastrutture.

Per gli interventi interessanti le aree riferite allo standard "Verde alberato" il progetto dovrà contenere la specifica degli impianti vegetali previsti con l'indicazione e localizzazione delle essenze arboree ed arbustive da piantumare.

In particolare dovrà essere realizzata una fascia di prato alberato (min 1 albero ogni 300 mq della superficie della fascia) di spessore minimo 20 m sul fronte della ex statale 13 (interrotto in corrispondenza degli accessi) e una fascia di mitigazione di min 12 m sul confine retrostante realizzata secondo quanto previsto nell'art.21-bis delle presenti norme.

***Nella zona H2 "ex ambito C" la fascia di mitigazione viene calcolata dal confine retrostante dell'ambito di PAC.***

Feletto Umberto, ottobre 2019

Il progettista

dott. pian. Daniele Orzan



ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di gorizia  
**daniele orzan**  
albo sezione A  
numero 304  
pianificatore

**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA  
COMUNE DI TAVAGNACCO  
VARIANTE N.16 AL P.R.G.C.**

**ASSEVERAZIONE AI SENSI DELLA L.R. 23 FEBBRAIO 2015, N.5, ART.63 quater, c.1 E 63 sexies, c.2**

Il sottoscritto dott. pian. Daniele Orzan, con studio a Gorizia in via dei Campi 32c, iscritto all'Ordine APPC della Provincia di Gorizia con il n°304, in qualità di progettista del PAC di iniziativa privata, denominato "Zona H2 ex Ambito C", il quale costituisce Variante n.16 al P.R.G.C. del Comune di Tavagnacco,

**ASSEVERA**

che le modifiche introdotte dalla presente variante al PRGC, rientrano nella fattispecie di cui art. 63 sexies, comma 1, lettera c):

*[...] c) le modifiche alle norme di attuazione, l'individuazione grafica dell'area di applicazione o disapplicazione di norme di attuazione specifiche, la correzione di errori materiali di elaborati o la sostituzione della base cartografica in tutti i casi in cui sia necessaria la pubblicazione degli elaborati, senza incrementi dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura [...]*

in quanto l'introduzione del perimetro di Piano Attuativo Comunale, che include oltre alla Zona H2, parte della zona omogenea identificata come "Corsi d'acqua - acque pubbliche" modifica l'area di applicazione delle norme di attuazione del PRGC, con specifico riferimento alle distanze da osservare per l'edificazione, senza determinare incrementi dell'indice di edificabilità fondiaria e del rapporto di copertura,

in quanto l'integrazione dell'art.38 delle norme tecniche di attuazione del PRGC, non determina incrementi dell'indice di edificabilità fondiaria e del rapporto di copertura,

ed in quanto la riduzione della fascia di rispetto stradale dalla S.S.13, costituisce modifica alle prescrizioni della zona omogenea H2 "ex Ambito C", lasciando invariati l'indice di edificabilità fondiaria e il rapporto di copertura.

Feletto Umberto, ottobre 2019

Il progettista  
dott. pian. Daniele Orzan

ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di gorizia  
**daniele orzan**  
albo sezione A  
numero 304  
pianificatore