



# PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE AMBITO DI PIANO ATTUATIVO C

RELAZIONE DIMOSTRATIVA  
AI SENSI DELLA L.R. 23 FEBBRAIO 2007, N.5,  
ART. 63 quinquies.

**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

**Analisi di settore del Commercio**

GENERAL PLANNINGs.r.l

Via Scrosoppi, 1 - 33100 Udine - Tel. 0432 509974

**Verifiche Catastali**

**PATAT & TUTI**  
GEOMETRI ASSOCIATI

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

data

novembre 2017

revisioni

giugno 2018

**Responsabile del procedimento**

dott. arch. Lidia Giorgessi

## INDICE

PREMESSA

### **DIMOSTRAZIONE E DOCUMENTAZIONE DELLE CONDIZIONI DI CUI ALLA L.R. 23 FEBBRAIO 2007, N.5, ART.63 quinqies COMMA 5 E COMMA 7**

1.DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO.....	1
2.IL PROGETTO.....	1
3.L'AMBITO "C" E IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.....	1
4.LA QUANTIFICAZIONE DEGLI ULTERIORI FABBISOGNI INSEDIATIVI (L.R. 5/07, art. 63 quinqies c.5, lett.a).....	5
5.LA DOCUMENTAZIONE DELLA PREMINENTE SATURAZIONE DELLE AREE GIÀ DESTINATE ALLE FUNZIONI INSEDIATIVE NELL'AMBITO DELLE CORRISPONDENTI ZONE OMOGENEE H (L.R. 5/07, art.63 quinqies c.5, lett.b).....	7
6.LA DOCUMENTAZIONE DELLA PREVALENTE OCCUPAZIONE DEI VOLUMI EXTRARESIDENZIALI GIÀ EDIFICATI SUI VOLUMI COMPLESSIVAMENTE ESISTENTI NELLE ZONE OMOGENEE H (L.R.5/07, art.63 quinqies c.5, lett.c).....	20
7.LA DIMOSTRAZIONE DELLA CONGRUITÀ COMMERCIALE DEL PIANO COMUNALE DI SETTORE DEL COMMERCIO ALLA VIGENTE NORMATIVA (L.R.5/07, art.63 quinqies c.7, lett. d).....	20

## PREMESSA

La presente variante non si identifica nelle condizioni di cui alla L.R. 25 dicembre 2015, n.21 art. 3 e non rientra nei limiti di soglia specificati nell'art.4. È soggetta pertanto ai contenuti e alle procedure indicate dalla L.R. 23 febbraio 2007, n.5, art. 63 bis e 63 ter. In aggiunta, avendo ad oggetto la trasformazione di una Zona Omogenea H4, in Zona Omogenea H2, come definite dalle Norme Tecniche del P.R.G.C. vigente, la variante è subordinata al rispetto dell'art. 63 quinquies della Legge Urbanistica Regionale, come introdotto dalla L.R. 25 dicembre 2015, n. 21, art.10.

Questa relazione ha lo scopo di dimostrare e documentare le condizioni riportate nel citato articolo.

## DIMOSTRAZIONE E DOCUMENTAZIONE DELLE CONDIZIONI DI CUI ALLA L.R. 23 FEBBRAIO 2007, N.5, ART.63 quinquies COMMA 5 E COMMA 7

### 1.DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'ambito di piano attuativo comunale "C" (di seguito solo ambito "C") corrisponde all'ambito territoriale situato sul lato est della S.S. n.13, immediatamente a nord del nodo viario delle tangenziali.

Si tratta di un ambito di circa 15.000 mq di superficie, di forma allungata con la dimensione maggiore che si sviluppa lungo la S.S. n.13. Le aree limitrofe, che si attestano sulla S.S.13 sono tutte edificate con destinazione commerciale, con attività in esercizio. Fanno eccezione l'area al confine nord e al confine sud che hanno destinazione rispettivamente residenziale e agricola.

L'ambito "C" è già urbanizzato ed edificato. Sullo stesso è presente un esercizio pubblico, cessato recentemente, con un ampio piazzale pavimentato.

### 2.IL PROGETTO

L'intervento edilizio previsto, per il quale viene presentata la variante al P.R.G.C. prevede l'insediamento all'interno dell'ambito "C" di una media struttura di vendita ( $\leq 1500\text{mq}$  SV) di generi non alimentari a basso impatto (concessionaria di vendita automobili) e di un'attività di servizi (officina). Riguardo alla superficie di vendita va sottolineato che parte di essa sarà ricavata all'aperto sull'esistente piazzale opportunamente riqualficato.

Considerati i principi e le finalità della L.R. 23 febbraio 2007, art. 63 quinquies, comma 1 *"Al fine di rafforzare la tutela dei suoli e di prevenire ulteriori riduzioni di aree agricole e di suoli naturali nell'ambito delle relazioni e degli effetti territoriali indotti dall'insediamento di attività industriali, artigianali e commerciali, la Regione promuove misure e azioni di contenimento all'espansione delle zone produttive e della trasformazione fisica delle aree naturali e di riserva di biodiversità."*, la trasformazione di destinazione urbanistica dell'ambito "C" si muove coerentemente ad essi in quanto interviene su un suolo già edificato e dotato delle relative opere di urbanizzazione. La modifica proposta non produce consumo di suolo e non avviene né su aree agricole, né su aree naturali e di riserva di biodiversità.

### 3.L'AMBITO "C" E IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

**Il Piano Struttura** (pubblicato sul B.U.R. n. 27 del 07.07.2010, entrato in vigore il giorno 08.07.2010)

All'interno del piano struttura (fig.2) è ben evidente la scelta pianificatoria di riconoscere alla S.S.13 e alla ex S.S.13-Tresemene il ruolo di asse commerciale, sede prevalente dei poli attrattori di scala intercomunale. L'asse viario viene indicato come unica collocazione dei luoghi di commercio, eccezione fatta per l'ambito "Città Fiera" (cfr. fig. 1).

In un'ottica di riduzione del consumo di suolo, in coerenza con la consolidata vocazione commerciale dell'arteria, il "Nuovo P.R.G.C." e successive varianti hanno confermato la scelta di concentrarvi le attività commerciali, non prevedendone di nuove altrove. Tale indirizzo è comprovato dalla scelta, operata dal nuovo piano, di modificare rispetto al precedente piano, la destinazione d'uso degli ambiti commerciali che si attestano sull'asse della Tresemene da H3.1

“zona insediamenti commerciali singoli esistenti” ad H3. Conseguenza diretta di ciò è l’incremento del rapporto di copertura(Q) da 30% della SF (come previsto dal precedente piano regolatore aggiornato alla variante n.48) a 50% della SF. In questo modo il Comune di Tavagnacco ha posto una forte limitazione alla trasformazione di aree agricole e suoli naturali presenti nel territorio comunale, concentrando le destinazioni commerciali solo sull’asse della Tresemane, in quanto ambito già urbanizzato e ben connotato nelle sue funzioni e adeguatamente supportato da infrastrutture viarie.

Specificatamente l’ambito “C” si presenta nello stato di fatto come un sito già urbanizzato, privo di elementi naturalistici di pregio, come meglio descritto nella Relazione Illustrativa (cap. Valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico). La sua collocazione di immediata vicinanza rispetto ad attività commerciali ormai consolidate e a ridosso del nodo viario delle tangenziali lo qualifica, come un ambito ottimale per l’insediamento di piccole e medie strutture di vendita, in coerenza con le strategie del Piano Struttura, sebbene quest’ultimo non lo collochi espressamente tra le zone H. La declinazione operativa del Piano Struttura, tuttavia sottopone l’ambito alla normativa di zona H4 la quale tra le destinazioni d’uso comunque prevede la vendita e servizi strettamente connessi con le funzioni poste in prossimità della zona.

### **Il Piano Regolatore Generale Comunale**

A livello di P.R.G.C. l’ambito “C” è disciplinato da specifica scheda di piano attuativo. La stessa rimanda per quanto non espressamente detto alla normativa di zona H4. Ne deriva quindi che l’ambito “C” si qualifica come un ambito a sé, non direttamente classificabile come zona omogenea H4. Vi è riscontro di questo nella zonizzazione di P.R.G.C., la quale anche in presenza di ambiti soggetti a piano attuativo, ne indica la zona o le zone omogenee che ne fanno parte con i rispettivi tematismi. In questo caso l’ambito in oggetto non viene indicato come zona H4.

In aggiunta, le norme tecniche di attuazione specificano che le zone omogenee H4 vengono attuate con “intervento diretto ad eccezione dell’ambito F”. L’ambito “C” quindi essendo anch’esso sottoposto a piano attuativo, non venendo menzionato è implicitamente escluso dalle zone H4.

Un’ ulteriore precisazione viene fatta riguardo la classificazione urbanistica dell’ ambito “C” secondo il P.R.G.C., e l’applicazione della L.R. 23 febbraio 2007, n.5 art. 63 quinquies . Al sensi del comma 3 “La formazione degli strumenti urbanistici generali comunali e loro varianti i cui contenuti prevedono nuove zone omogenee D e H, come definite dal PURG approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 15 settembre 1978, n. 0826/Pres. (Approvazione del Piano urbanistico regionale generale), di seguito denominato PURG, ovvero l’ampliamento delle stesse, non rientranti nella fattispecie delle varianti di livello comunale di cui al capo II della legge regionale 25 settembre 2015, n. 21 (Disposizioni in materia di varianti urbanistiche di livello comunale e contenimento del consumo del suolo), oltre a quanto disposto in materia di contenuti, procedure di adozione e approvazione, nonché di validità temporale e salvaguardia ai sensi degli articoli 63 bis e 63 ter, deve dimostrare e documentare tutte le condizioni riportate nel comma 5 e rispettare i criteri operativi dei commi 6 e 7.

Il Piano Urbanistico Regionale Generale prevede all’art.41 delle NTA unicamente le zone H1 e H2. A livello di P.R.G.C. la classificazione risulta più articolata e prevede un’ulteriore sottoclassificazione delle zone del P.U.R.G., e contempla le zone HC,H2,H3,H4. Se le stesse venissero interpretate come sottoclassi delle zone H, la trasformazione stessa dell’ambito “C” come proposta dalla variante si potrebbe configurare non più come la creazione di una nuova zona H, ma come la trasformazione all’interno di sottocategorie appartenenti alle zone H in senso generale.

Le norme tecniche del P.R.G.C. per le zone H4 ammettono quali destinazioni d’uso:

- aree per parcheggi stanziali e di relazione di pertinenza di edifici commerciali, direzionali e/o di altre funzioni posti in prossimità della zona H4;
- pubblici esercizi, attività di ristorazione, vendita e servizi strettamente connessi con tali funzioni o con le attività sportive ricreative;
- stazioni per la distribuzione dei carburanti e servizi alla motorizzazione, nel rispetto delle leggi vigenti;
- strutture per l’informazione e la promozione della zona commerciale/terziaria;
- aree a verde di arredo e/o con attrezzature per la sosta e il gioco;
- percorsi e attraversamenti pedonali e ciclabili;
- spazi di sosta per i mezzi del trasporto pubblico locale.

L’intervento per il quale viene presentata la variante al P.R.G.C. prevede l’insediamento all’interno dell’ambito “C” di una

media struttura di vendita con attività commerciali non alimentari a basso impatto e annessi servizi: concessionaria di vendita automobili e relativa officina. La destinazione d'uso a officina è già ammessa secondo il vigente P.R.G.C.  
L'attività di concessionaria non è prevista nelle attuali destinazioni d'uso ammesse, da cui la necessità di proporre una variante al piano regolatore. Nel valutare l'entità della trasformazione è stato considerato che l'attività di vendita da insediare non supererà in ogni caso i 1500 mq di SV e che parte della superficie di vendita (ca. 16%) verrà ricavata all'esterno (parcheggi per l'esposizione dei veicoli in vendita) sull'esistente piazzale adeguatamente riqualificato.

Fig. 1 – Estratto dalla rappresentazione schematica delle strategie di piano. Il sistema delle centralità e i grandi attrattori (fig.9)

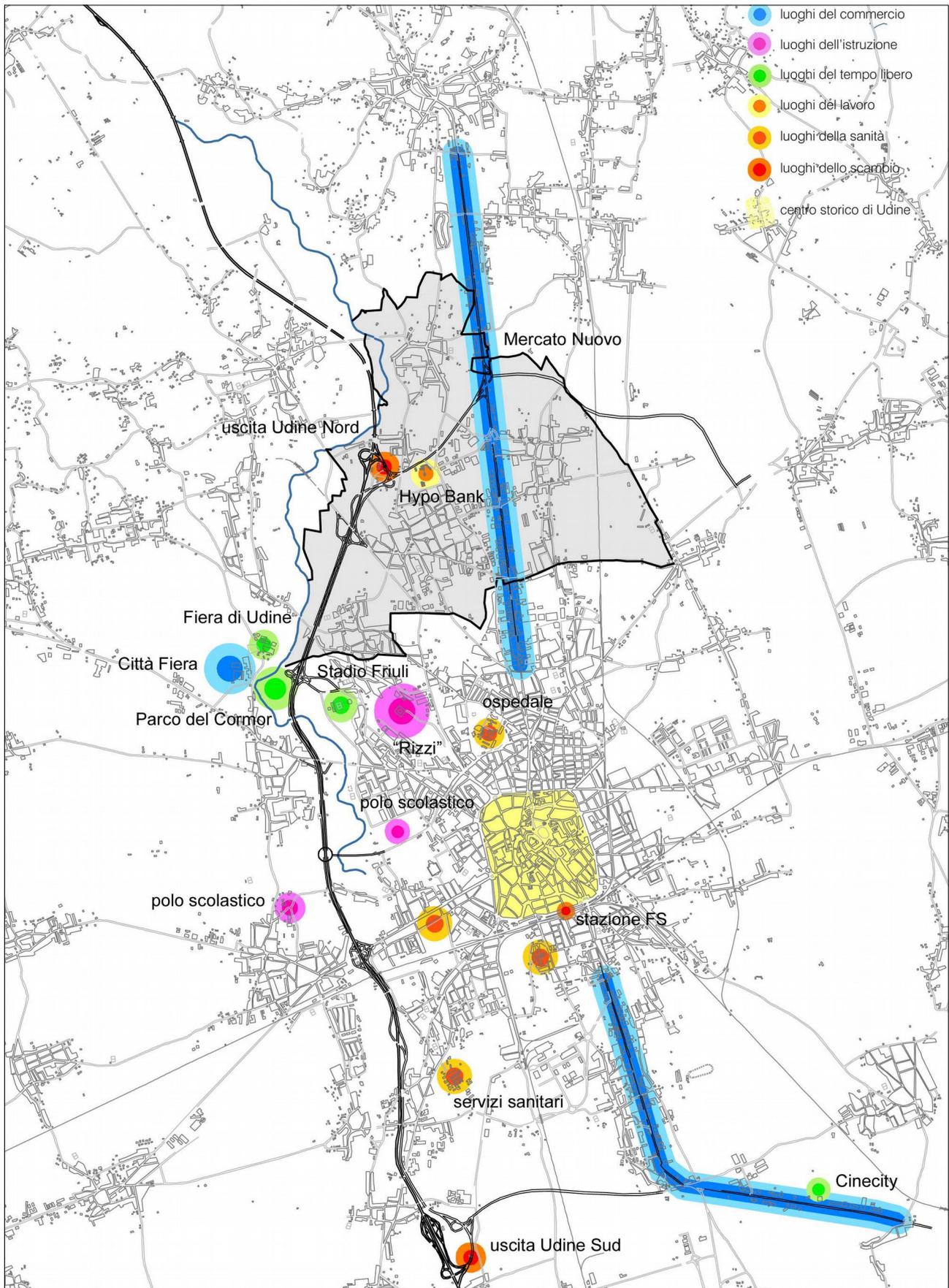
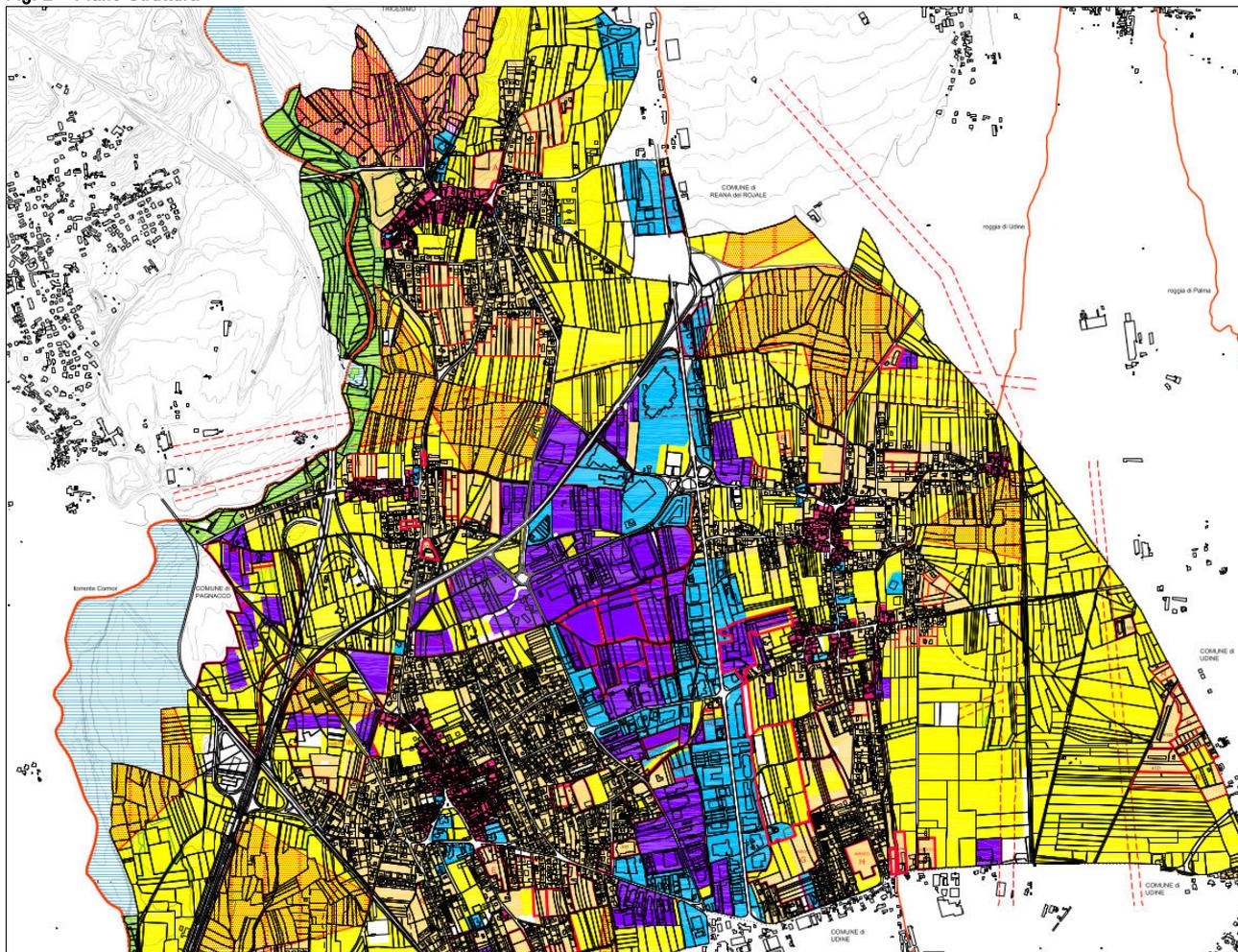


Fig. 2 – Piano Struttura



#### 4.LA QUANTIFICAZIONE DEGLI ULTERIORI FABBISOGNI INSEDIATIVI (L.R. 5/07, art. 63 quinquies c.5, lett.a)

L'intervento edilizio viene proposto da PRONTOAUTO S.p.a., proprietaria di tutte le particelle catastali comprese nell'ambito "C". Per dare luogo a tale proposta viene predisposta la presente variante per rendere compatibili le destinazioni d'uso proprie dell'intervento proposto per l'ambito, con il P.R.G.C.. Nello specifico introdurre la destinazione d'uso commerciale per medie strutture di vendita in quanto la destinazione d'uso a servizi è già ad oggi consentita.

La PRONTOAUTO S.p.A., con sede in Collalto di Tarcento, è una società commerciale che da decenni ha la concessione per la vendita nella provincia di Udine di autovetture del gruppo F.C.A. ed i collegati servizi di assistenza.

La società detiene poi una partecipazione del 46% della società TECNO AUTO s.r.l., con sede in Tavagnacco - Via Nazionale 157 (S.S. 13) - operante autonomamente nello stesso settore, in un fabbricato in locazione che presenta limiti nella sua ottimale utilizzazione commerciale e sul quale non si può investire in quanto di proprietà di terzi.

L'evolversi del mercato impone dimensioni e qualità dei servizi commerciali e di assistenza sempre maggiori e migliori, con intensità di investimento.

Questo ha portato PRONTOAUTO a decidere, d'intesa con gli altri soci di TECNO AUTO, di procedere alla fusione delle due società mediante incorporazione di TECNO AUTO s.r.l. nella PRONTOAUTO S.p.A., dando immediato avvio alla decisione.

Con questa operazione PRONTOAUTO passerebbe da un fatturato di 42 milioni di euro del 2016 ad uno consolidato di

68 milioni, sempre per il 2016, con la previsione di ulteriore crescita, post investimento, di circa 90 milioni di euro.

I dipendenti di PRONTOAUTO S.p.A. sono attualmente 35 che con la fusione passerebbero a 52, con la previsione di ulteriore loro crescita, a investimento operativo, a 60 dipendenti.

Questo è possibile, grazie ad un previsto adeguamento della organizzazione aziendale, risolvendo i problemi logistici di TECNOAUTO, che attualmente si trova in una sede, che oltre ad essere onerosa (la sola locazione costa 150.000 euro anno), è penalizzante e poco efficiente nell'esercizio dell'attività..

La soluzione, che permetterà la crescita sia quantitativa che qualitativa, consiste nella costruzione di una nuova sede di proprietà del ramo aziendale di Tavagnacco, da progettare allo scopo, nell'ambito "C". Dovendo necessariamente assecondare le richieste della mandante (FCA), di rimanere entro un km di distanza dalla posizione attuale, per non perdere l'avviamento dell'attività e di restare sull'asse viario della S.S.13, la posizione dell'area in oggetto, essendo vicina alla sede attuale (ca. 650m di distanza), consentirà di mantenere così la clientela e l'avviamento acquisiti, e al contempo una posizione sulla S.S. 13 dimostratasi commercialmente cruciale per tale settore.

Circa gli aspetti economici è da precisare che le due società in progetto di fusione, presentano un trend del fatturato in crescita, che si prevede possa ulteriormente crescere con la realizzazione del nuovo investimento.

La dimensione patrimoniale consolidata presenta un valore del patrimonio netto, al 31 dicembre 2016, di oltre 8 milioni di euro, questo grazie al fatto che nella loro storia le due società hanno sempre destinato gli utili d'esercizio unicamente ad incremento delle riserve patrimoniali.

Circa la sostenibilità finanziaria del nuovo investimento, PRONTOAUTO S.p.A. ha stipulato un accordo preliminare con uno dei vari Istituti di credito che si sono offerti per finanziare l'iniziativa, a condizioni assolutamente buone, stante il carattere agevolato dell'80% delle previsioni di spesa attraverso Istituti finanziari pubblici, con l'impegno, a sua volta, della banca intermediaria a finanziare direttamente il restante 20%, con un mutuo ad un tasso inferiore all'1,5%.

Sul piano economico è stata valutata la tranquilla economicità dell'investimento, anche perché con la nuova sede di proprietà PRONTOAUTO S.p.A. andrà ad estinguere il costo della locazione, di € 150.000 anno, che da sola coprirebbe quasi la metà dell'ammortamento dei mutui previsti.

La scelta dell'ambito "C" è avvenuta dopo un'attenta selezione delle aree presenti sull'asta della S.S. 13 ed ex S.S.13, a Tavagnacco. L'area in oggetto soddisfa pienamente i requisiti necessari per i buon esercizio della nuova concessionaria:

- la sua collocazione sull'asse viario, a ridosso del nodo viario delle tangenziali;
- la collocazione in prossimità di attività di alto livello e consolidate, ma in un ambito individuale a sé stante;
- le dimensioni dell'ambito, contenute, ma in grado di accogliere egregiamente un punto vendita ed un officina;
- l'assenza di significativi costi aggiuntivi per l'adeguamento dell'ambito al nuovo insediamento.

Per le analisi e valutazioni di cui sopra PRONTOAUTO S.p.A. ha quantificato i propri fabbisogni in un insediamento commerciale che presenti indicativamente le seguenti caratteristiche:

#### **Superficie Coperta dell'Edificio 2.721mq** (lunghezza 102m, larghezza min 18m, max 28m).

L'edificio al suo interno ospita complessivamente su due piani le seguenti superfici:

Superficie di Vendita Concessionaria.....	1.500mq (di cui 241mq esterna)
Superficie Utile Officina.....	1.048mq
Superficie Utile Uffici.....	342mq
Superficie Utile Depositi/Magazzini.....	703mq
Superficie Deposito esterna (non accessibile al pubblico).....	5.000mq

**Superfici a standard 3.403mq suddivise in**

Standard parcheggi per concessionaria.....	675mq (45% di 1.500)
Standard parcheggi per officina.....	838mq (80% di 1.048)
Standard parcheggi per uffici.....	273mq (80% di 342)
Parcheggi per addetti.....	156mq (12,5mq x 25/2)
Verde.....	1090mq (10% di SF)

**Viabilità.....**991mq [10% di (SC+ SV esterna +Parcheggi)]

**Superficie Territoriale necessaria all'insediamento previsto.....11.985mq**

Il dimensionamento dell'insediamento è stato calcolato, partendo dallo sviluppo di un fabbricato, di forma e dimensione idonee all'esercizio delle attività di PRONTOAUTO S.p.A.. In base alle superfici del fabbricato, sono state quindi calcolate le corrispondenti superfici da destinare a standard, secondo gli indici indicati nella normativa di zona H2. Al risultato sono state quindi aggiunte le superfici da destinare a Viabilità e Verde. Poichè per la Viabilità non viene indicato un indice nella normativa di piano, viene assunto l'indice teorico del 10% di SF.

La metodologia impiegata genera un' ipotesi "astratta", costruita sui reali fabbisogni dell'attività prevista (come da L.R.5/2007, art. 63 quinquies c.7, lett.a) ), sulla vigente normativa di zona (riferita alla destinazione d'uso di previsione), ma svincolata dalle caratteristiche geometriche e dimensionali di un dato ambito. In questo modo, l'ipotesi insediativa restituisce un riferimento dimensionale oggettivo, per poter effettuare una valutazione di compatibilità dimensionale con tutte le zone H presenti sul territorio comunale.

L'ipotesi di insediamento è in ogni caso da ritenersi indicativa. Il progetto dell'insediamento verrà definito nel dettaglio in fase di piano attuativo, sicchè i dati sopra riportati potranno anche subire delle variazioni, ferma restando l'impostazione di base della proposta illustrata, la quale è stata impiegata nella ricerca e valutazione di siti idonei ad accogliere l'insediamento commerciale proposto.

In termini funzionali e dimensionali è stato verificato che l'attuazione dei fabbisogni insediativi nell'ambito "C" risulti sostenibile dalle esistenti infrastrutture viabilistiche. L'esito delle verifiche è contenuto nello studio "Verifica dell'Impatto sulla Viabilità", redatto dall'ing. Fiorella Honsell, che costituisce parte integrante degli elaborati di variante, come previsto dalla L.R. 21 dicembre 2012, n.26, art. 166.

Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici, nella relazione illustrativa al capitolo "Valutazioni di carattere paesaggistico" viene presentata un'analisi a riguardo. Per quanto riguarda l'entità e la tipologia di intervento, nella Tav.1 viene illustrato, mediante fotomodellazione un'ipotesi indicativa di insediamento nell'ambito "C" per esemplificare il possibile inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto circostante. In sintesi l'insediamento previsto si configura come riqualificante un ambito già edificato, ma in condizioni di degrado e privo di caratteri paesaggistici di pregio. Gli unici elementi di rilievo sono rappresentati dalle aree verdi in prossimità del rio Tresemane, a tutela delle quali è già prevista da normativa una fascia verde di mitigazione. La fase attuativa dovrà in ogni caso considerare il vincolo presente ai sensi del D.Lgs 42/04 art.142 c.1, lett. c) e le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale in vigore.

## **5.LA DOCUMENTAZIONE DELLA PREMINENTE SATURAZIONE DELLE AREE GIÀ DESTINATE ALLE FUNZIONI INSEDIATIVE NELL'AMBITO DELLE CORRISPONDENTI ZONE OMOGENEE H (L.R. 5/07, art.63 quinquies c.5, lett.b)**

Per la verifica della preminente saturazione delle aree commerciali sono state prese in esame le zone attualmente destinate dal P.R.G.C. vigente a:

- HC - insediamenti commerciali di interesse regionale
- H2 - nuovi insediamenti commerciali
- H3 - degli insediamenti commerciali singoli esistenti
- H4 - delle aree di servizio agli insediamenti commerciali o delle attrezzature sportive

Dette zone sono riportate come inquadramento generale nella successiva figura 3, contrassegnate con un codice identificativo. Per la successiva analisi delle singole zone per ognuna è stata compilata una scheda analitica comprensiva di rappresentazione cartografica. Quest'ultima per dare evidenza dello stato di fatto riporta in sovrapposizione le singole zone H con Carta Tecnica Regionale Numerica e Ortofoto.

La metodologia di analisi della preminente saturazione delle aree già destinate all'uso commerciale si è basata su una verifica della reale saturazione delle zone. Nella fattispecie per ogni singolo ambito è stata verificata la presenza di insediamenti e la loro consistenza e conformazione, per poter determinare la possibilità o meno di accogliere l'insediamento di una media struttura di vendita con le caratteristiche dimensionali descritti nel capitolo precedente. Assieme all'entità del costruito è stata posta attenzione alle superfici destinate alla viabilità interna ai lotti, alle superfici per i parcheggi di relazione e stanziali, al verde di zona ed a eventuali pertinenze. Questo perché ogni ambito commerciale è stato esaminato non come solo volume costruito, ma come insediamento nel suo complesso e quindi comprensivo di servizi e standard essenziali alla sua qualità e funzionamento.

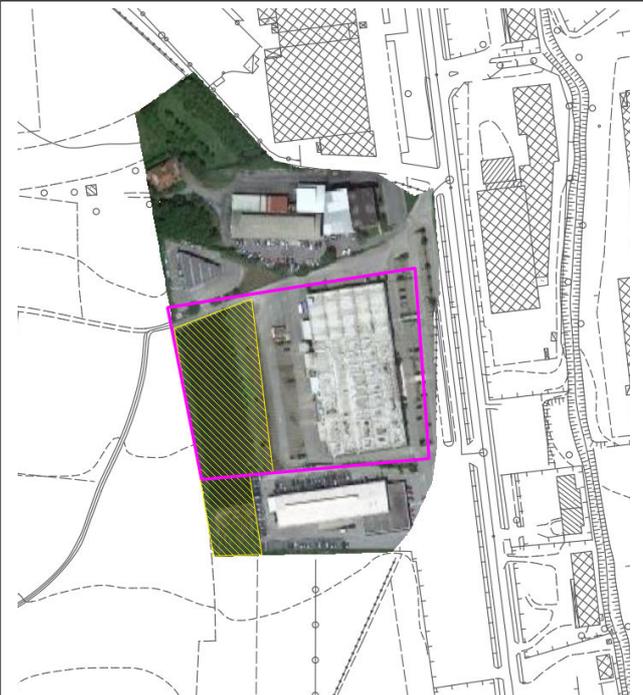
Oltre a ciò è stata posta attenzione anche alla collocazione delle eventuali superfici libere. I singoli edifici commerciali ove possibile trovano naturale collocazione lungo i principali assi viari per massimizzare visibilità e accessibilità da parte della potenziale clientela, sicché viene prediletto lo sviluppo dei volumi edificati lungo il fronte strada. Ne deriva che nelle zone H3 -degli insediamenti commerciali singoli esistenti, l'edificabilità residua effettiva risulta sensibilmente inferiore rispetto ad una edificabilità teorica derivata dagli indici di zona, in quanto superfici residue, ancorché edificabili, in molti casi non possiedono de facto i requisiti funzionali e di visibilità necessari all'insediamento e l'esercizio di un'attività commerciale (es. superfici retrostanti agli edifici commerciali).

Infine, in presenza di ambiti disciplinati dalla "Programmazione della rete distributiva comunale delle Grandi Strutture di Vendita" è stata verificata anche la superficie di vendita massima ammessa e la presenza di eventuale superficie di vendita inutilizzata. Di conseguenza è stato preso ad assunto che laddove la SV sia completamente utilizzata il rispettivo ambito sia da ritenersi saturo nei confronti delle superfici commerciali.

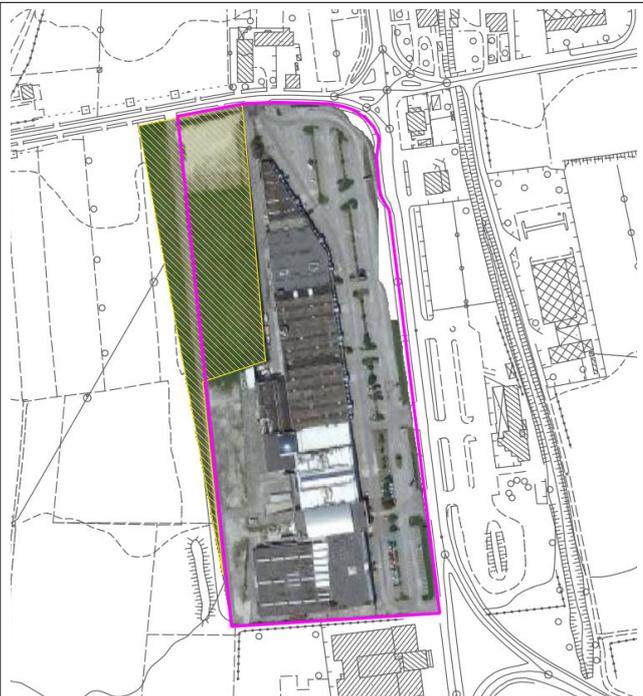
Fig. 3 – Estratto delle zone omogenee H dal P.R.G.C. del Comune di Tavagnacco, aggiornato alla variante n.9



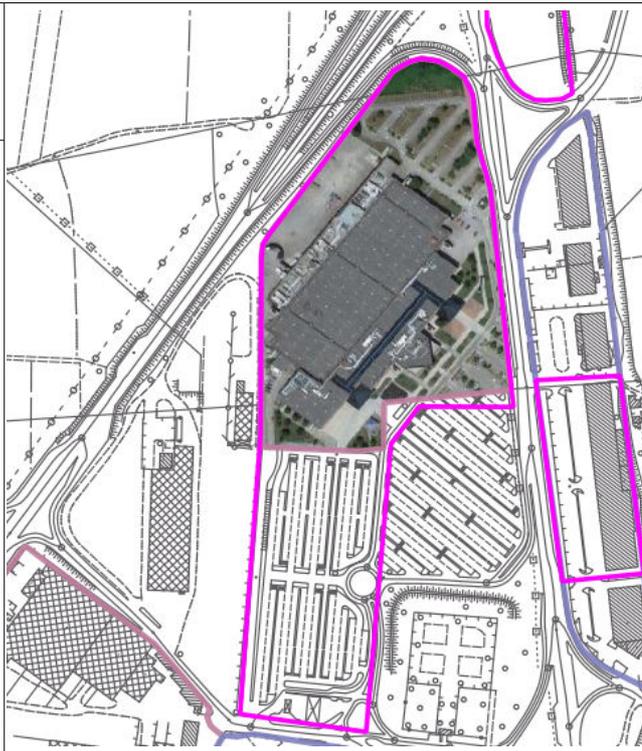
**ZONA H3 (ID 1)**

<p><b>Dati ambito:</b>  Sito: Via Nazionale, 161  Sup. di zona: 44.330 mq  Sup. Edificata: 11.466 mq</p>	
<p><b>Descrizione:</b>  L'ambito risulta completato nell'edificazione del fronte strada. Le aree residue sono destinate alla viabilità e la sosta dei veicoli e alle pertinenze delle attività in essere.  La parte retrostante sebbene non appetibile per l'insediamento di una nuova attività commerciale, in quanto nascosta, comprende una superficie di suolo naturale pari a circa 6.978 mq (indicata con campitura gialla).  <b>Piano di Settore:</b>  Parte dell'ambito è compreso nell'ambito H3-8 via Nazionale 161(indicato con perimetro magenta), come definito dalla Programmazione della rete distributiva comunale delle Grandi Strutture di Vendita – Piano di Settore. In quest'ultimo la superficie di vendita massima ammessa è pari 2.835mq, i quali risultano interamente utilizzati.  <b>Conclusioni:</b>  <u>In conclusione la zona H3 non offre superfici residue libere idonee ad accogliere la nuova attività commerciale.</u></p>	

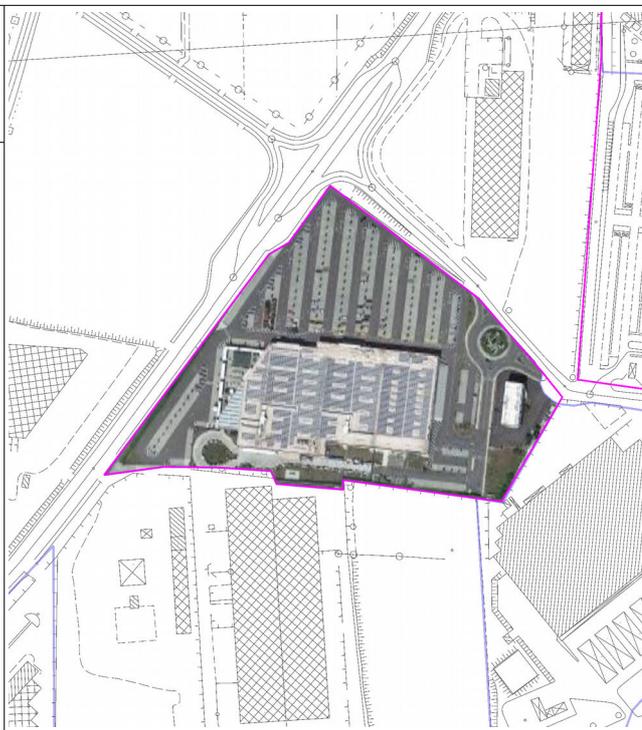
**ZONA H3 (ID 2)**

<p><b>Dati ambito:</b>  Sito: Via Nazionale, 131-141  Sup. di zona: 50.956 mq  Sup. Edificata: 14.092 mq</p>	
<p><b>Descrizione</b>  L'ambito risulta completato nell'edificazione del fronte sulla S.S.13. Le aree residue sono destinate alla viabilità e la sosta dei veicoli e alle pertinenze delle attività in essere.  La parte retrostante sebbene non appetibile per l'insediamento di una nuova attività commerciale, in quanto nascosta, comprende una superficie di suolo naturale pari a circa 11.400mq (indicata con campitura gialla).  <b>Piano di Settore:</b>  Parte dell'ambito è compreso nell'ambito H3-7 via Nazionale 131-141(indicato con perimetro magenta), come definito dalla Programmazione della rete distributiva comunale delle Grandi Strutture di Vendita – Piano di Settore. In quest'ultimo la superficie di vendita massima ammessa è pari 15.656mq, i quali risultano interamente utilizzati.  <b>Conclusioni:</b>  <u>In conclusione la zona H3 non offre superfici residue libere idonee ad accogliere la nuova attività commerciale.</u></p>	

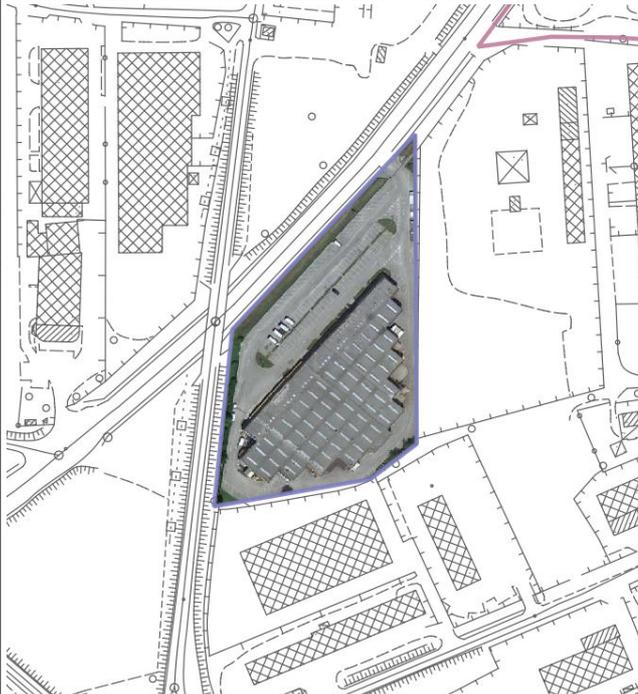
**ZONA HC (ID 3)**

<p><b>Dati ambito:</b>          Sito: Via Nazionale, 127          Sup. di zona: 49.786 mq          Sup. Edificata: 19.485 mq</p>	
<p><b>Descrizione</b>          L'ambito accoglie una grande struttura di vendita organizzata in centro commerciale che, comprese le superfici destinate a viabilità, sosta, verde di zona e pertinenze, occupa interamente la superficie di zona HC.          Non sono presenti superfici libere a destinazione commerciale.</p> <p><b>Piano di Settore:</b>          La zona HC e parte della zona destinata a parcheggi di relazione sono comprese nell'ambito HC-6 via Nazionale 127 (indicato con perimetro magenta), come definito dalla "Programmazione della rete distributiva comunale delle Grandi Strutture di Vendita". Secondo il Piano di settore la superficie di vendita massima ammessa è pari 14.908 mq, di cui 491 attualmente non utilizzati.</p> <p><b>Conclusioni:</b>  <u>In conclusione la zona HC non offre superfici residue libere a destinazione commerciale e superficie di vendita residua atte ad accogliere la nuova attività commerciale.</u></p>	

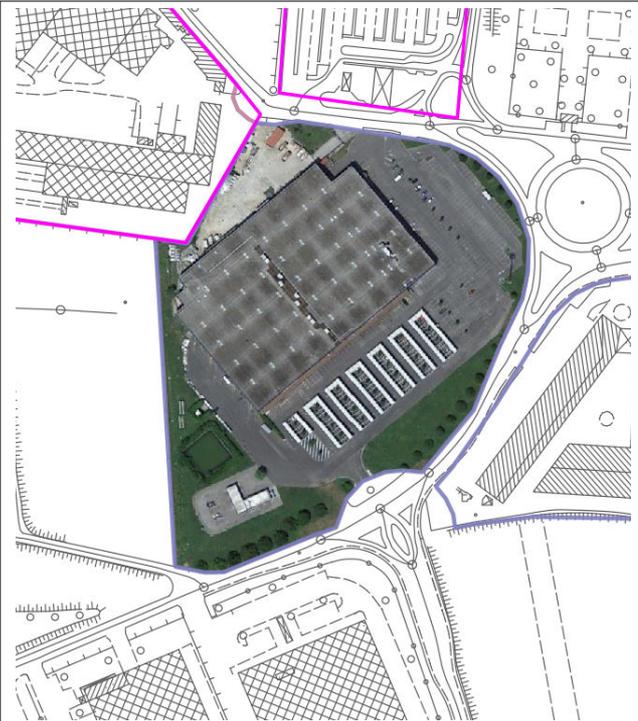
**ZONA HC (ID 4)**

<p><b>Dati ambito:</b>          Sito: Via Alfieri, 3          Sup. di zona: 15.909 mq          Sup. Edificata: 10.715 mq</p>	
<p><b>Descrizione</b>          L'ambito accoglie una grande struttura di vendita che considerando anche le superfici destinate a viabilità, sosta e pertinenze, occupa interamente la superficie di zona HC.          E' presente una superficie libera nella parte sud-est dell'ambito di dimensione inferiore agli 800mq e quindi non rilevante per la presente verifica.</p> <p><b>Piano di Settore:</b>          La zona omogenea HC corrisponde all'ambito HC-5 via Alfieri, 3 (indicato con perimetro magenta), come definito dalla "Programmazione della rete distributiva comunale delle Grandi Strutture di Vendita". Secondo il Piano di settore la superficie di vendita massima ammessa è pari 11.766 mq, di cui 1.992 attualmente non utilizzati.</p> <p><b>Conclusioni:</b>  <u>In conclusione la zona HC, pur disponendo di sufficiente SV, secondo quanto previsto dal Piano di Settore, non offre sufficiente superficie libera per accogliere l'insediamento oggetto dell'analisi.</u></p>	

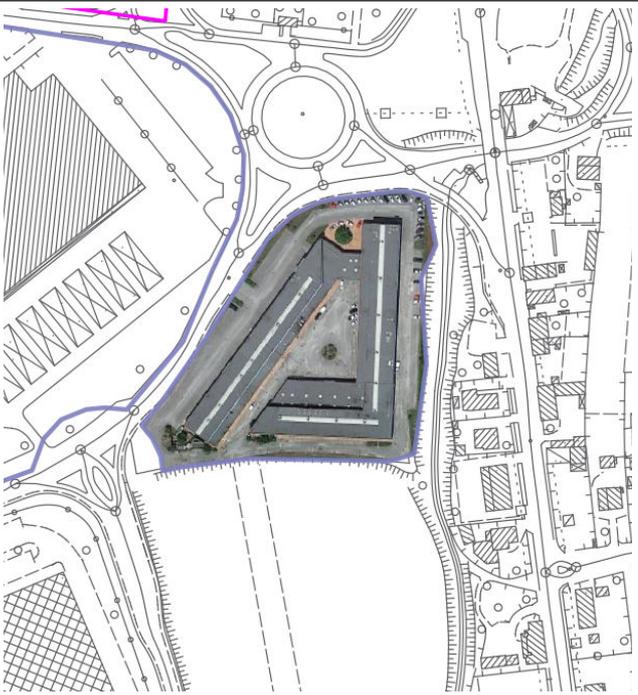
**ZONA H3 (ID 5)**

<p><b>Dati ambito:</b> Sito: Viale Venezia, 9 Sup. di zona: 16.540 mq Sup. Edificata: 5.880 mq</p>	
<p><b>Descrizione</b> L'ambito risulta pienamente edificato, in quanto il fronte strada è occupato dalle attività in essere e dalla antistante superficie adibita a parcheggi di relazione. La restante superficie è funzionale alla viabilità. Non sono presenti superfici libere utilizzabili. <b>Piano di Settore:</b> Escluso <b>Conclusioni:</b> <u>La zona H3 non presenta superfici libere idonee ad accogliere un insediamento commerciale come descritta nella presente variante.</u></p>	

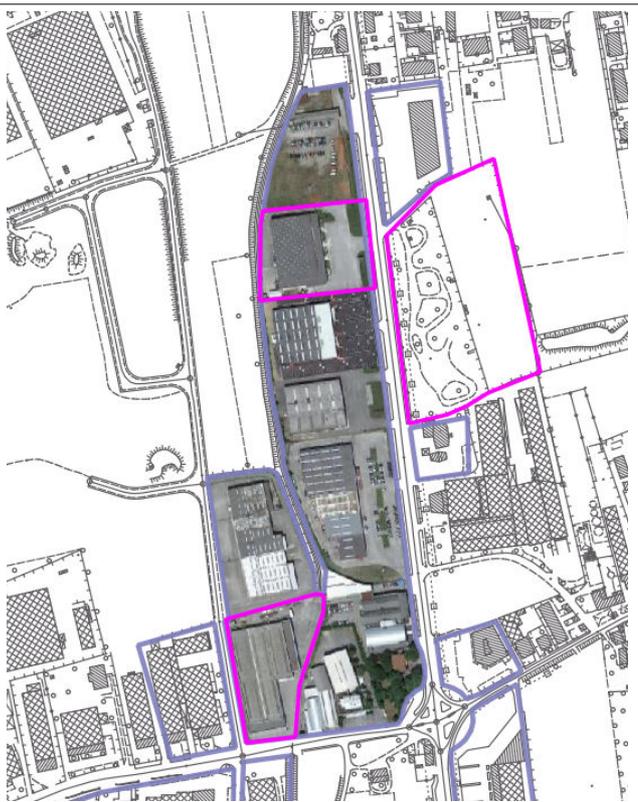
**ZONA H3 (ID 6)**

<p><b>Dati ambito:</b> Sito: Via Alfieri, 3 Sup. di zona: 42.270 mq Sup. Edificata: 11.949 mq</p>	
<p><b>Descrizione</b> L'ambito è edificato pressoché nella sua completezza. Le aree non costruite sono adibite a parcheggi e viabilità. Le uniche superfici libere non pavimentate sono minimali e costituite da fasce di verde con funzione di mitigazione, in corrispondenza dei confini dell'ambito. <b>Piano di Settore:</b> Escluso. <b>Conclusioni:</b> <u>La zona H3 non presenta superfici libere per consentire l'insediamento di una ulteriore struttura commerciale con le caratteristiche descritte nella presente variante.</u></p>	

**ZONA H3 (ID 7)**

<p><b>Dati ambito:</b>          Sito: Via Palladio, 85          Sup. di zona: 16.170 mq          Sup. Edificata: 6.552 mq</p>	
<p><b>Descrizione</b>          Nell'ambito è presente un volume unico, che assieme alle relative superfici a parcheggio e viabilità occupa interamente la zona H3.</p> <p><b>Piano di Settore:</b>          Escluso</p> <p><b>Conclusioni:</b>  <u>La zona H3, non contiene superfici libere da destinare all'insediamento della struttura commerciale descritta nella presente variante.</u></p>	

**ZONA H3 (ID 8)**

<p><b>Dati ambito:</b>          Sito: Via Nazionale 71/103, via Fermi, via del Lavoro          Sup. di zona: 80.255 mq          Sup. Edificata: 27.917 mq</p>	
<p><b>Descrizione</b>          La zona risulta interamente edificata. Le aree non edificate, con particolare riferimento a quelle adiacenti al fronte strada (ex S.S. 13 e via Fermi) di interesse per un eventuale insediamento commerciale, sono utilizzate per i parcheggi di relazione e la viabilità.</p> <p><b>Piano di Settore:</b>          La zona include l'ambito H3-4 via Nazionale 103 nella parte nord e H3-3 via Fermi 65 a sud (indicati con perimetro magenta), come definiti dalla "Programmazione della rete distributiva comunale delle Grandi Strutture di Vendita". Nell'ambito H3-4 sono ammessi 2.500mq di SV massima, interamente utilizzati. L'ambito H3-3 ne ammette al massimo 3.600. L'attività presente risulta al momento sospesa.</p> <p><b>Conclusioni:</b>  <u>In conclusione la zona, non contiene superfici libere idonee ad accogliere il nuovo insediamento commerciale come descritto in variante.</u></p>	

**ZONA H3 (ID 9-12-13)****Dati ambito 9:**

Sito: Via del Lavoro, 1  
 Sup. di zona: 9.979 mq  
 Sup. Edificata: 4.235 mq

**Dati ambito 12:**

Sito: Via Fermi, 112  
 Sup. di zona: 14.597 mq  
 Sup. Edificata: 3.337 mq

**Dati ambito 13:**

Sito: Via Fermi, 118  
 Sup. di zona: 4.444 mq  
 Sup. Edificata: 1.108 mq

**Descrizione**

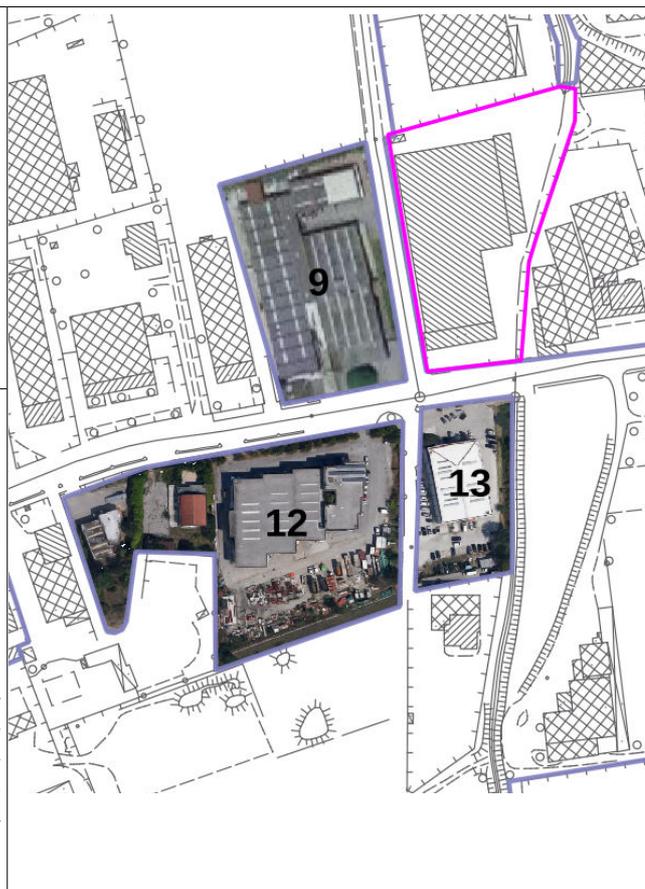
Gli ambiti risultano tutti occupati da attività commerciali, artigianali, di servizio ed edifici residenziali in parte minimale. Le aree non edificate sono adibite a parcheggi e viabilità. Le superfici inedificate più ampie si collocano sulle porzioni retrostanti agli edifici.

**Piano di Settore:**

Escluso

**Conclusioni:**

Le zone H3 non presentano superfici che per dimensione e collocazione possano accogliere ulteriori attività commerciali, con particolare riferimento a quelle basate sulla presenza di ampie superfici espositive. La collocazione stessa dei lotti, siti su vie laterali rispetto alla ex S.S. 13 li rende inadatti all'insediamento dell'attività prevista in variante.

**ZONA H3 (ID 10-11)****Dati ambito 10:**

Sito: Via Fermi, 43, via Buonarroti  
 Sup. di zona: 34.077 mq  
 Sup. Edificata: 11.494 mq

**Dati ambito 11:**

Sito: Via Fermi, 66  
 Sup. di zona: 10.723 mq  
 Sup. Edificata: 3.028 mq

**Descrizione**

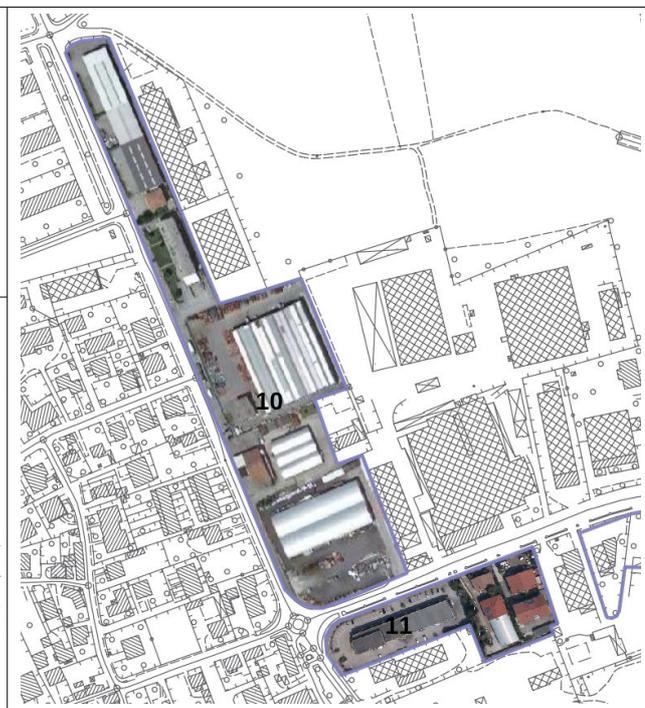
Gli ambiti risultano tutti occupati da attività commerciali, artigianali, di servizio ed edifici residenziali. Le aree non edificate sono adibite a parcheggi e viabilità.

**Piano di Settore:**

Escluso

**Conclusioni:**

Le zone H3 non presentano superfici inedificate che per dimensione e collocazione possano accogliere ulteriori attività commerciali, di dimensioni pari alla struttura descritta in variante. La collocazione stessa dei lotti, siti su vie laterali rispetto alla ex S.S. 13 li rende inadatti all'insediamento dell'attività in oggetto.



**ZONA H3 (ID 14)****Dati ambito:**

Sito: Via Nazionale, 53  
 Sup. di zona: 98.260 mq  
 Sup. Edificata: 32.768 mq

**Descrizione**

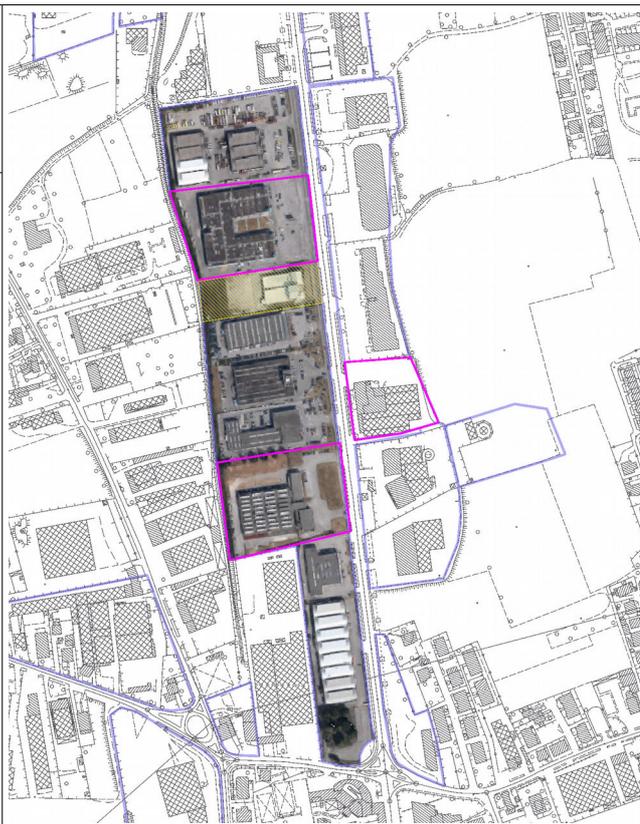
I lotti inclusi nella zona omogenee risultano tutti utilizzati, con particolare riferimento ai fronti strada. Le aree non edificate sono adibite a parcheggi, viabilità e relative pertinenze degli edifici. Nella zona è presente un lotto al momento non utilizzato (indicato con campitura gialla) di circa 7.000mq che per morfologia (fronte strada di dimensione ridotta) non risulta adatto all'insediamento oggetto della variante.

**Piano di Settore:**

La zona include l'ambito H3-2 via Nazionale 41/47 a nord e H3-1 via Nazionale 13 a sud (indicati con perimetro magenta), come definiti dalla "Programmazione della rete distributiva comunale delle Grandi Strutture di Vendita". Per il primo, organizzato come complesso commerciale, è ammessa una SV massima di 4.638mq di cui 731mq non utilizzati. Per il secondo è ammessa una SV massima di 1919mq, interamente utilizzati. Entrambe gli ambiti non dispongono di superficie di vendita inutilizzata, sufficiente all'insediamento dell'attività detta in variante.

**Conclusioni:**

La zona H3 non presenta superfici libere in cui poter collocare l'insediamento commerciale oggetto di variante.

**ZONA H3 (ID 15-16-30)****Dati ambito 15:**

Sito: Via IV Novembre, 41/63  
 Sup. di zona: 38.816 mq  
 Sup. Edificata: 15.454 mq

**Dati ambito 16:**

Sito: Via IV Novembre, 102  
 Sup. di zona: 20.548 mq  
 Sup. Edificata: 3.724 mq

**Dati ambito 30:**

Sito: Via Galilei, 2  
 Sup. di zona: 2.985 mq  
 Sup. Edificata: 796 mq

**Descrizione**

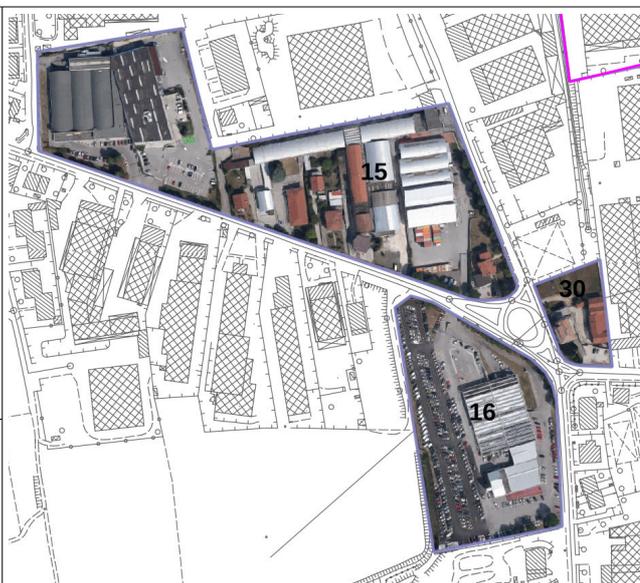
Le citate zone H3 sono interamente occupate dalle attività insediate e le rispettive superfici attrezzate a parcheggi e viabilità. Non sono presenti superfici libere per accogliere nuovi insediamenti commerciali.

**Piano di Settore:**

Escluso.

**Conclusioni:**

La zona H3 non presenta superfici libere in cui poter collocare l'insediamento commerciale oggetto di variante.



**ZONA H3 (ID 18-19-20)****Dati ambito 18:**

Sito: Via Udine, 50/52  
 Sup. di zona: 2.517 mq  
 Sup. Edificata: 746 mq

**Dati ambito 19:**

Sito: Via Cottonificio, 45/47  
 Sup. di zona: 10.457 mq  
 Sup. Edificata: 4.988 mq

**Dati ambito 20:**

Sito: Via Cottonificio, 38, S.P. 49  
 Sup. di zona: 7.595 mq  
 Sup. Edificata: 2.422 mq

**Descrizione**

Le citate zone H3 sono interamente occupate dalle attività insediate e le rispettive superfici attrezzate a parcheggi, viabilità e pertinenze. Non sono presenti superfici libere per accogliere nuovi insediamenti commerciali.

**Piano di Settore:**

Escluso.

**Conclusioni:**

La zona H3 non presenta superfici libere in cui poter collocare l'insediamento commerciale oggetto di variante.

**ZONA H3 (ID 21)****Dati ambito :**

Sito: Via Nazionale, Via Cividina  
 Sup. di zona: 4.968 mq  
 Sup. Edificata: 664 mq

**Descrizione**

La zona H3 è occupata dall'attività insediata e le rispettive superfici attrezzate a parcheggi, viabilità e pertinenze. Non sono presenti superfici libere per accogliere nuovi insediamenti commerciali.

**Piano di Settore:**

Escluso.

**Conclusioni:**

La zona H3 non presenta superfici libere in cui poter collocare l'insediamento commerciale oggetto di variante.



**ZONA H4 (ID 22) e ZONA H3 (ID 23)**

<p><b>Dati ambito 22:</b> Sito: Via Nazionale Sup. di zona: 7.085 mq Sup. Edificata: 180 mq</p> <p><b>Dati ambito 23:</b> Sito: Via Nazionale 8/47 Sup. di zona: 54.240 mq Sup. Edificata: 18.319 mq</p>	
<p><b>Descrizione</b> La zona H4 comprende una superficie quasi interamente costituita da suolo naturale, collocato posteriormente rispetto alla zona H3 (ID 23). La zona H3 risulta interamente edificata con il fronte strada dei singoli lotti occupato dagli edifici e le relative superfici attrezzate a parcheggi e viabilità.</p> <p><b>Piano di Settore:</b> La zona H3 include l'ambito H3-12 via Nazionale 20/24 (indicata con perimetro magenta), come definita dalla "Programmazione della rete distributiva comunale delle Grandi Strutture di Vendita". Secondo il Piano di Settore, l'ambito ammette una SV massima pari a 4.620 mq, interamente già utilizzati e quindi inidoneo ad accogliere altre attività commerciali.</p> <p><b>Conclusioni:</b> <u>La zona H4 per collocazione e per le destinazioni d'uso in essa ammesse risulta inadatta ad accogliere l'insediamento oggetto della variante. La zona H3 non dispone di superfici libere per insediarvi l'attività oggetto della variante.</u></p>	

**ZONA H3 (ID 24-25-26)**

<p><b>Dati ambito 24:</b> Sito: Via Nazionale, 52 Sup. di zona: 16.088 mq Sup. Edificata: 4.930 mq</p> <p><b>Dati ambito 25:</b> Sito: Via Dante, 1 Sup. di zona: 5.572 mq Sup. Edificata: 844 mq</p> <p><b>Dati ambito 26:</b> Sito: Via Nazionale, 66 Sup. di zona: 1.932 mq Sup. Edificata: 590 mq</p>	
<p><b>Descrizione</b> Si tratta di zone H3 occupate da attività in esercizio e rispettive superfici attrezzate a parcheggi, viabilità e pertinenze. Nell'ambito 24 è presente un'area minimale libera di ca. 1.770 mq. Non sono quindi presenti superfici libere idonee ad accogliere nuovi insediamenti commerciali.</p> <p><b>Piano di Settore:</b> Escluso.</p> <p><b>Conclusioni:</b> <u>Le zone H3 non offrono superfici libere in cui poter collocare l'insediamento commerciale oggetto di variante.</u></p>	

**ZONA H2 (ID 27)****Dati ambito:**

Sito: Via Nazionale 72  
 Sup. di zona: 26.600 mq  
 Sup. Edificata: 0 mq

**Descrizione**

La zona H2, corrisponde all'ambito precedentemente sede dell'insediamento produttivo "Tami e Petrei". Allo stato attuale non sono presenti nell'ambito fabbricati ed attività.

Sotto l'aspetto urbanistico l'ambito risulterebbe compatibile con le destinazioni d'uso richieste dall'insediamento oggetto di variante. Esso è tuttavia soggetto ad un Piano Attuativo Comunale già depositato a seguito del quale è stato presentato un Permesso di Costruire.

**Aspetti morfologici:**

-La dimensione dell'ambito (26.600mq di ST) risulta di gran lunga eccedente il fabbisogno insediativo. Come descritto al cap.4 il fabbisogno di superficie per l'intervento edilizio previsto è stato stimato in circa 11.985mq.

-La morfologia dell'ambito. L'ambito ha una profondità di circa 125m dal confine con la ex S.S.13. Considerata la dimensione contenuta dell'insediamento proposto in variante, e l'esigenza di sviluppare il proprio volume lungo il fronte strada, risulterebbe difficilmente utilizzabile l'ampia superficie residua retrostante il fabbricato.

In riferimento alla L.R.5/07 art. 63quinquies c.7, lett.a), punto 1, si riporta in sintesi quanto specificato al cap.4 riguardo la localizzazione. La zona H2 si trova a una distanza di circa 2,5km rispetto alla sede attuale di TECNOAUTO. Tra le condizioni poste dalla mandante per portare a termine la fusione tra le due società vi è che la futura sede dovrà essere situata ad una distanza inferiore al Km rispetto alla attuale sede.

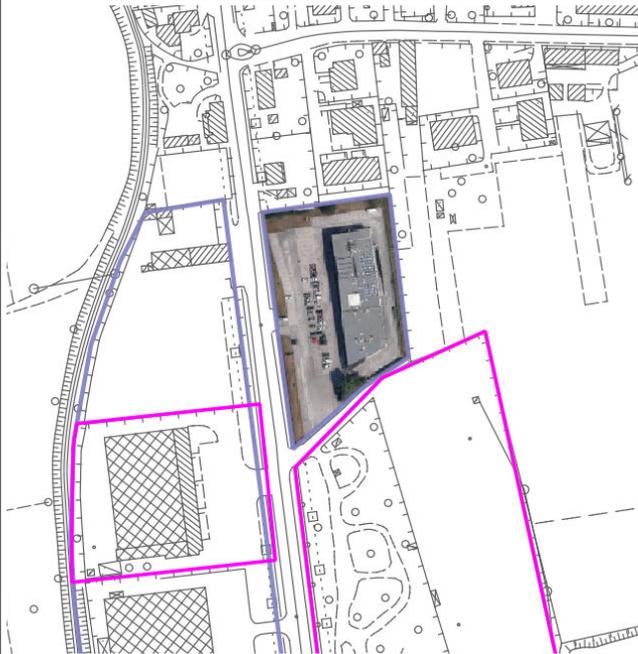
**Piano di Settore:**

La zona H2 coincide con l'ambito H2-11 via Nazionale 72/3 (indicata con perimetro magenta), come definita dalla "Programmazione della rete distributiva comunale delle Grandi Strutture di Vendita". Secondo il Piano di Settore, l'ambito ammette una SV massima pari a 3.000 mq. Il Piano di Settore riguarda le sole grandi strutture di vendita. In tal senso le prescrizioni del piano, non disciplinano, né precludono l'eventuale insediamento di una media strutture di vendita. Tuttavia la scelta del Piano di Settore di includere la zona H2 nella rete della grande distribuzione sottende ad una vocazione dell'ambito ad accogliere insediamenti commerciali di dimensioni più rilevanti rispetto alla tipologia di insediamento proposto nella presente variante.

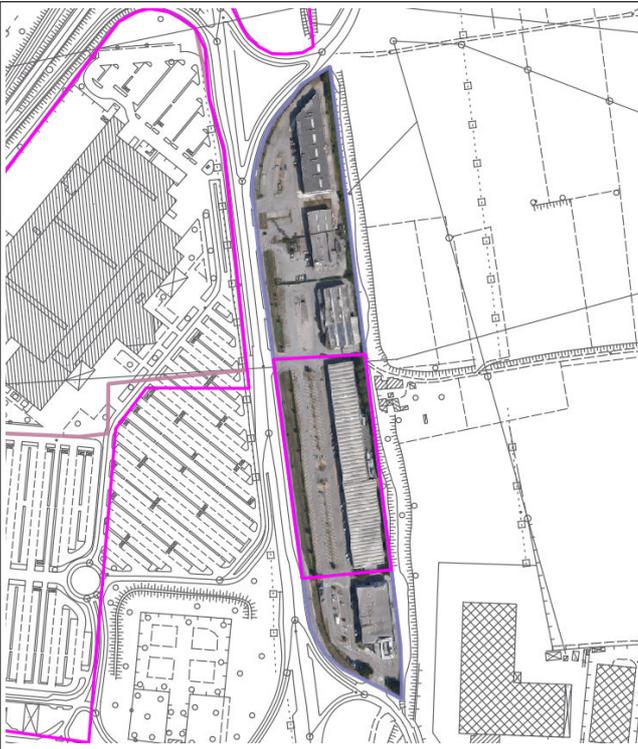
**Conclusioni:**

La zona H2, risulta già interessata da un PAC per il quale è stato presentato un Permesso di Costruire e quindi di fatto indisponibile. La zona risulta inoltre per dimensione e collocazione inadatta ad accogliere l'insediamento oggetto della variante.

**ZONA H3 (ID 28)**

<p><b>Dati ambito:</b> Sito: Via Nazionale, 74 Sup. di zona: 7.830 mq Sup. Edificata: 1.460 mq</p>	
<p><b>Descrizione</b> Nella zona H3 è presente un insediamento commerciale che assieme alle necessarie superfici destinate a viabilità, parcheggi e verde di zona, occupa interamente l'ambito. Non sono presenti superfici libere.</p> <p><b>Piano di Settore:</b> Escluso.</p> <p><b>Conclusioni:</b> <u>Nella zona H3 non insistono superfici libere da destinare all'insediamento di ulteriori strutture commerciali di media dimensione.</u></p>	

**ZONA H3 (ID 29)**

<p><b>Dati ambito 22:</b> Sito: Via Nazionale 112/124 Sup. di zona: 30.420 mq Sup. Edificata: 9.200 mq</p>	
<p><b>Descrizione</b> La zona H3 comprende una superficie interamente occupata dagli insediamenti commerciali e le rispettive superfici destinate a viabilità, parcheggi, pertinenze e verde di zona. Non vi sono aree libere.</p> <p><b>Piano di Settore:</b> La zona H3 include l'ambito H3-10 via Nazionale 116 (indicata con perimetro magenta), come definita dalla "Programmazione della rete distributiva comunale delle Grandi Strutture di Vendita". Secondo il Piano di Settore, l'ambito ammette una SV massima pari a 2.835 mq, interamente già utilizzati e quindi inidoneo ad accogliere altre attività commerciali.</p> <p><b>Conclusioni:</b> <u>La zona H3 non dispone di superfici libere per l'insediamento di una media struttura di vendita.</u></p>	

## **6.LA DOCUMENTAZIONE DELLA PREVALENTE OCCUPAZIONE DEI VOLUMI EXTRARESIDENZIALI GIÀ EDIFICATI SUI VOLUMI COMPLESSIVAMENTE ESISTENTI NELLE ZONE OMOGENEE H (L.R.5/07, art.63 quinquies c.5, lett.c)**

La verifica della prevalente occupazione dei volumi extraresidenziali si è basata sulla ricognizione delle aree esistenti con destinazione urbanistica compatibile esistenti, per accertare la presenza di volumetrie residuali non utilizzate, che possano accogliere l'insediamento oggetto della proposta di variante.

I fabbisogni insediativi ritenuti necessari all'attuazione dell'intervento proposto sono descritti al capitolo 4. *La quantificazione degli ulteriori fabbisogni insediativi.* Oltre a questi si è tenuto conto dei requisiti riguardanti la localizzazione, atti a garantire il buon funzionamento dell'attività economica. Nella fattispecie si fa riferimento alla collocazione in ambiti situati lungo l'asse stradale della S.S.13 e la S.P.4, ad una distanza non superiore al km rispetto alla attuale collocazione. A livello di disposizione si è tenuto presente la necessità di occupare le porzioni prossimali al fronte strada per esigenze di visibilità, intrinseche all'attività commerciale.

Considerati quindi gli ambiti H esaminati al precedente capitolo, dalla verifica emerge che le superfici coperte non occupate, per entità e disposizione planivolumetrica, non consentono l'attuazione dei fabbisogni insediativi dell'insediamento previsto nella variante.

## **7.LA DIMOSTRAZIONE DELLA CONGRUITÀ COMMERCIALE DEL PIANO COMUNALE DI SETTORE DEL COMMERCIO ALLA VIGENTE NORMATIVA (L.R.5/07, art.63 quinquies c.7, lett. d)**

L'intervento edilizio per il quale viene proposta la variante al P.R.G.C., prevede l'insediamento di una media struttura di vendita come definita dal Legge Regionale 5 dicembre 2005, n. 29, art. 2 comma 1 lett.(i. pertanto non risulta necessaria una variante al piano di settore del commercio. Considerato ciò, la variante al P.R.G.C. proposta non è assoggettata alla dimostrazione di congruità commerciale di cui alla L.R. 23 febbraio 2007, n.5, art. 63 quinquies, comma 7 lett. (d).

Per le stesse ragioni la variante non è assoggettata nemmeno al successiva lett. (e dello stesso comma la quale fa riferimento unicamente alle grandi strutture di vendita come definite dalla L.R. 5 dicembre 2005, n. 29, art. 2 , lett. (j).

Essendo il Comune di Tavagnacco dotato del documento "*Criteri per la gestione della rete distributiva comunale delle medie strutture di vendita*", viene riportato di seguito quanto previsto per l'Ambito di piano attuativo "C". Il documento è stato redatto in adeguamento della variante n.4 al P.R.G.C. adottata con delibera C.C. n.25 del 27.06.2012 e approvata con delibera n.34 del 29.09.2012. Ad oggi lo strumento generale è aggiornato alla variante n.9, e ne conferma la destinazione urbanistica e la normativa di zona già prevista per l'Ambito C.

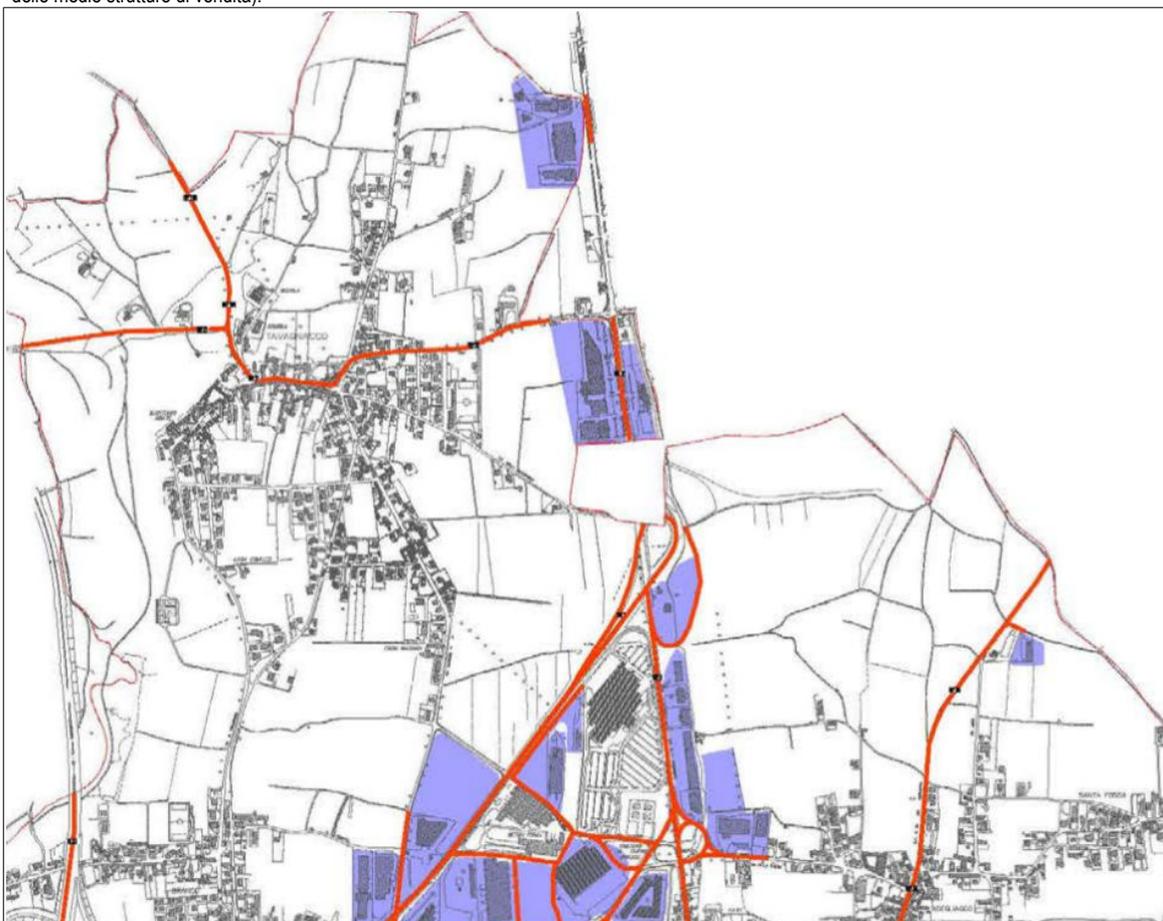
L'ambito è assoggettato alla normativa di zona H4, secondo il P.R.G.C.. Per tale zona i "*Criteri per la gestione della rete distributiva comunale delle medie strutture di vendita*", è consentito l'insediamento di medie strutture di vendita come si evince dalla tabella 1.

**Tab. 1 – Tabella di compatibilità urbanistica per l'insediamento di esercizi commerciali di vendita di superficie inferiore a 1.500 mq** (Criteri per la gestione della rete distributiva comunale delle medie strutture di vendita).

ZONA URBANISTICA (riferimento all'articolo della norma di attuazione del P.R.G.C.)	EV Esercizio di vicinato (con superficie di vendita fino a mq. 250)	EV Esercizio di vicinato inserito all'interno di Centro o Complesso commerciale [*]	M1 Media struttura di vendita minore (con superficie di vendita superiore a mq. 250 e fino a mq. 400)	M1 Media struttura di vendita minore inserita all'interno di Centro o Complesso commerciale [*]	M2 Media struttura di vendita maggiore (con superficie di vendita superiore a mq. 400 e fino a mq. 1.500)	M2 Media struttura di vendita maggiore inserita all'interno di Centro o Complesso commerciale [*]
Zone H3 "degli insediamenti commerciali singoli esistenti" (art.39)	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Zone H4 "delle aree di servizio agli insediamenti commerciali o delle attrezzature sportive" (art.40)	SI	NO	SI	NO	SI	NO
Zone ALn. "ambiti del loisir" (art.41)	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Zona D2 "zone produttive tradizionali di nuovo impianto" (art.42)	SI [**]	NO	SI [**]	NO	SI [**]	NO
Zona D3 "zone produttive tradizionali esistenti" (art.43)	SI [**]	NO	SI [**]	NO	SI [**]	NO
Zona D12 "zone delle tecnologie digitali di nuovo impianto" (art.44)	SI	NO	SI	NO	SI	NO
Zona D13 "zone delle tecnologie digitali esistenti" (art.45)	SI	NO	SI	NO	SI	NO

Sempre nello stesso, viene indicato che l'Ambito C è compatibile all'insediamento di una media struttura di vendita, come evidenziato nell'estratto di zonizzazione allegata con la campitura di colore viola (fig.4).

**Fig. 4 – Estratto delle Zone urbanistiche compatibili con la media distribuzione maggiore** (Criteri per la gestione della rete distributiva comunale delle medie strutture di vendita).



Per quanto detto, sebbene il P.R.G.C. non preveda espressamente l'insediamento di una media struttura di vendita all'interno dell'Ambito "C", le prescrizioni del documento "*Criteri per la gestione della rete distributiva comunale delle medie strutture di vendita*" redatto in recepimento del P.R.G.C., indicano che la pianificazione di settore, connota l'area come un naturale ambito di sviluppo di attività commerciali, parimenti alle aree limitrofe.

Feletto Umberto, 29 giugno 2018

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