



VINCENZO AMATO ARCHITETTO

VIA FRA' BARTOLOMMEO 11, 50132 FIRENZE - TEL. 055/5000731- e-mail: kbvamato@tin.it

ONE MORE S.R.L.

Legale rappresentante: LORENZO RAMONDA

PROGETTO:

VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA H2 APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 29/09/2007 Art.17 comma 1 lett.c DPR 86/2008 COMUNE DI REANA del ROJALE - Udine

**Allegato 1**

## Relazione illustrativa

DATA  
18/07/2013

ELABORATO N°  
Allegato 1

REVISIONE

DISEGNATO

FOGLIO

PARTICELLA

N° 15 NCEU del comune  
di Reana del Rojale

9 - 44 - 47 - 263  
539 - 956 - 542

IL PROGETTISTA ARCHITETTONICO:

VINCENZO AMATO ARCHITETTO

COMMITTENTE: ONE MORE S.R.L.

Legale rappresentante: LORENZO RAMONDA

TIMBRO RELATIVO AL RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**Oggetto:** Variante non sostanziale al Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata (in riferimento ai criteri previsti dall'art 63 comma 5 lettera a dalla L.R. 5/2007 approvato con DPR 86/2008 e specificatamente in base all'art. 17 comma 1, lett c, lett g, del medesimo DPR ) redatto all'interno del Comune di Reana del Rojale individuato in Zona H2 e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 36 del 29 Settembre 2007

### Premessa

Il P.R.P.C. approvato con delibera del C.C. N. 00036 del 29 settembre 2007, si inserisce all'interno delle iniziative urbanistiche previste dal P.R.G.C. di cui il Comune di Reana del Rojale si è dotato ai sensi della LR n. 52/1991 prima e sue varianti successivamente .

Al P.R.G.C. approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 65 del 20 luglio 1999, la cui esecutività è stata confermata dalla Giunta regionale con propria deliberazione n. 2699 del 6 settembre 1999, pubblicata per estratto sul BUR n. 39 del 29 settembre 1999 - sono succedute diverse varianti tra cui la Variante n.14bis - approvata con deliberazione consiliare n. 13 del 22.4.2008, confermata nella sua esecutività con D.P.R. n° 0245/Pres. del 19.09.2008 - ed in ultima analisi il Piano Comunale di Settore del Commercio per la grande distribuzione costituente Variante n° 24 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 3 del 28/01/2010.

La presente Variante non sostanziale al Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata convenzionato, a seguito della rettifica della perimetrazione dovuta allo stralcio della particella n° 522 di sup. pari a mq 253,20 e la sottrazione della particella 957 scorporata a seguito di atto di esproprio, interesserà un'area di mq 44.129, compresa nel foglio 15 del N.C.E.U. del Comune di Reana del Rojale ai mappali nn. **9 – 44 – 47 – 263 – 539 – 956 – 542** di proprietà della ditta ONE MORE srl con sede a Udine in viale Ledra 108, Legale rappresentante Lorenzo Ramonda, nato a san Vito a Tagliamento il 01/06/1957, residente a Tricesimo ( UD ), via della Resistenza n° 16, C.F. RMN LNZ 57H01 I403B  
Progettista, Il sottoscritto Dott. Architetto Vincenzo Amato, con studio a Firenze in via Fra Bartolommeo n° 11, C.F. MTA VCN 56M03 L049C, quale professionista abilitato alla progettazione ed iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n° 3347.

L'area in oggetto è classificata dal P.R.G.C. come Zona Omogenea H2.

L'area si colloca in una porzione di terreno ritagliata ad EST dalla Strada Regionale Pontebbana n°13, ( declassata da SS13 a SR13 e divenuta nel tempo arteria urbana con le conseguenti contrazioni dei vincoli e delle problematiche relative allo scambio veicolare con le aree che vi si affacciano ), a SUD da una area di erogazione di carburante, ad OVEST dal Rio Tresemane, ed a NORD dal nucleo residenziale del Morena.

## **Contenuto della Variante**

La presente Variante non sostanziale così come indicato dall'art. 17 della L.R. 5/2007 approvato con DPR 86/2008 (varianti non sostanziali agli strumenti di Pianificazione comunale, ai sensi dell'art. 63 comma 5 lettera a della L.R. n° 5/2007 ) si è resa necessaria per apportare:

- **1)** una rettifica alla perimetrazione della zona omogenea H2. ( nel rispetto di quanto enunciato al comma 1 lettera c) del medesimo art. 17, ) TAV : Var Pdl 2a e Var Pdl 3b
- **2)** un adeguamento ai nuovi parametri urbanistici definiti all'interno delle Norme di Attuazione per la Zona H2 , Variante Urbanistica n° 24, ( nel rispetto di quanto enunciato all' art. 17 comma 1 lettera d ) TAV : Var Pdl 3b
- **3)** Una variazione - nella sua destinazione d'uso - ad un'area interna al comparto precedentemente individuata come Zona Omogenea H3 - Parcheggi Stanziali. Tale area è attualmente definita dal PRGC in vigore come H2. ed è stata accorpata ,nella sua funzione, alla totalità dell'area Commerciale destinata all'insediamento degli esercizi per il commercio al dettaglio con superficie coperta complessiva superiore a mq.15.000, disciplinati dal Piano Regionale per la grande distribuzione e recepito dal Piano Comunale di Settore del Commercio. ( nel rispetto di quanto enunciato all' art. 17 comma 1 lettera g ) TAV : Var Pdl 3b
- **4)** l'aggiornamento della documentazione cartacea e degli elaborati grafici dell'avvenuta realizzazione dell'impianto di sollevamento da parte della CAFC spa di Udine per conto del Comune di Reana del Rojale e Tricesimo a seguito di lavori sulla rete fognaria con conseguente frazionamento del mappale 540 foglio n°15 nei mappali 956, 957 con successiva vendita di quest'ultimo al Comune di Reana del Rojale, il tutto come riportato dalla Delibera del Consiglio Comunale del 27/12/2012 TAV : - Var Pdl 4b
- **5)** La modifica dell'art. 4 alla Bozza di Convenzione da stipulare tra il Comune di Reana del rojale e la soc. ONE MORE srl così come già deliberato dal Consiglio Comunale del 27/12/2012 delibera n° 49 -- Allegato 4

### **Punto 1 ) TAV : Var Pdl 2a**

La rettifica alla Perimetrazione della zona omogenea H2. si è resa necessaria per l'eliminazione della area individuata nel foglio n°15 dell'N.C.E.U. del Comune di Reana del Rojale al mappale n° 522 di superficie mq 253,20, e dello scorporo della particella 957 di superficie mq 34 a seguito di atto di esproprio.

Il comma 1 lettera c dell'art. 17 DPR n°86/2008 “ *prevede la rettifica della perimetrazione delle zone omogenee A,B,C,D,G,H, ed I , entro il limite del 10% delle superfici previste per le*

zone omogenee,ferma restando la quantità complessive delle superfici previste per le zone omogenee D,G,H ed I.....”.

La superficie dei mappali n°522 e n° 957 è di gran lunga inferiore al 10% dell'area totale prevista per la zona omogenea di riferimento che risulta essere pari a mq **45.097**.

Superficie del mappale n°522 + mappale n°957 = Mq 253,20 + mq 34 = mq 287,20 < 10% di mq 45.097 = mq 4.509,7

Pertanto : mq 287,20 < mq 4.509,7

## **Punto 2) TAV : Var Pdl 3b**

Con l'approvazione del Piano Comunale di Settore del Commercio per la grande distribuzione costituente Variante n°24 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 3 del 28/01/2010 viene integrato e modificato l'art 16.1 Zone H2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tali integrazioni e modificazioni sono alla base della parziale rielaborazione della documentazione grafica del PRPC che comunque riporterà come già in precedenza le prescrizioni e gli adeguamenti già assimilati durante la sua fase di approvazione; nello specifico:

### **Per quanto compete l'A.N.A.S.:**

TAV. Var Pdl 3a stato: PRPC approvato

TAV. Var Pdl 3b variante di progetto con indicazione parere ANAS non modificato

*.....Il parere reso dall'A.N.A.S consente invece la realizzazione di un unico accesso/uscita la cui ubicazione è condizionata dal “ ....rispetto della distanza di ml 110,00 dal termine della piazzola Bus esistente.....e ml 95,00 dall'accesso al distributore carburanti esistente”*

### **Per quanto compete la Pianificazione Territoriale :**

TAV. Var Pdl 3a stato: PRPC approvato

TAV. Var Pdl 3b variante di progetto con indicazione P. Territoriale non modificato

*-.....il parere reso dalla Pianificazione Territoriale relativamente ai soli aspetti paesaggistici, incrementa da 12,00m a 15,00 m lo spessore della fascia di verde di mitigazione paesaggistica posta obbligatoriamente lungo il corso del Rio Tresemane e fissa in 25,00m dal Rio stesso la distanza minima per l'edificazione*

### **Per quanto compete il Consiglio Comunale:**

TAV. Var Pdl 3a stato: PRPC approvato

TAV. Var Pdl 3b variante di progetto con indicazione del C. C. non modificato

*-.....Il Consiglio Comunale di Reana del Rojale, in sede di adozione del P.R.P.C. ha ritenuto opportuno tutelare l'abitato del Morena inserendo, nel piano stesso, una fascia di verde lungo la viabilità, esistente e confermata, che delimita a nord il comparto di zona H2.( tale fascia di verde concordata in 5 metri )*

Tale distanza, successivamente, nell'ambito della messa a punto del PRPC approvato, è stata soggetta ad una revisione e ritenuta congrua dall'ufficio tecnico comunale, nella misura definitiva di metri 10 ( dieci ),

Inoltre, il P.R.G.C. attualmente in vigore, approvato con delibera di C.C. n.3 del 28/01/2010, con le sue NTA, ha variato la distanza dell'edificato dalla viabilità di grande comunicazione da 40 metri riducendola a 30m all'interno del comparto; TAV : Var Pdl 3b

Per far si che, le modifiche apportate all'art.16.1 Zone omogenee H2.1 delle NTA vengano assimilate e fatte proprie dalla presente Variante non sostanziale al PRPC , si ritiene necessario riproporre integralmente e in tutte le sue parti l'articolo stesso, evidenziandone le modifiche più inerenti al PRPC all'oggetto

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (zona omogenea H2.1)**

### **ART. 16 - ZONA OMOGENEA H**

La Zona H si articola nelle sottozone H2.1, H2.2, H3

### **ART. 16.1 -ZONA OMOGENEA H2.1**

(Zone per grandi strutture commerciali con superficie coperta complessiva >15.000mq)

#### **1. CARATTERISTICHE GENERALI**

La zona H2.1 interessa zone commerciali destinate all'insediamento degli esercizi per il commercio al dettaglio con superficie coperta complessiva superiore a mq. 15.000. La destinazione commerciale, che dovrà risultare la funzione prevalente, potrà prevedere attività commerciali nuove o in ampliamento di quelle già esistenti all'interno della zona per una superficie massima incrementale di vendita non superiore a quella prevista dal Piano comunale di Settore del Commercio con relativo studio di impatto viabilistico allegato.

#### **2. OBIETTIVI GENERALI**

Il piano riconosce la situazione di fatto e conferma la vocazione emporiale delle aree prospicienti la S.S.13, dettando le condizioni per un ordinato sviluppo urbanistico.

#### **3. DESTINAZIONE D'USO**

La zona è destinata alle seguenti attività:

- commerciale, centri e complessi commerciali al dettaglio con superficie coperta complessiva > di 15.000mq
- commerciale all'ingrosso
- alberghiera

- direzionale
- servizi
- residenza di servizio

#### **4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE**

Tale zona si attua mediante P.R.P.C.:

- In forma diretta nel caso di P.R.P.C. già attuati, secondo le relative prescrizioni che prevalgono sulle presenti norme.
- E' consentito l'adeguamento alle presenti norme dei P.R.P.C. già attuati, secondo la delimitazione dei comparti originari, ovvero della loro aggregazione in caso di contiguità.

#### **5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

##### a) Edifici produttivi

- R.C. max: - 50% del lotto
  - 35% del lotto segnalato con asterisco (\*)
- H max: - 10,00 m
- D.E. Min: - 10,00 m
  - a contatto in caso di aggregazione a schiera
- D.C. min: -5,00m
  - a confine in caso di aggregazione a schiera
  - in caso di ampliamento di fabbricato posto a distanza inferiore: non minore di quella esistente
- DS min: - da viabilità regionale di 1° livello: 30,00
  - da viabilità di servizio interna: 6,00 m.
- D da Rio Tresemane: - min 20,00m
  - per lunghezza del fronte dei fabbricati oltre 150m, con fronteggiamento del Rio di almeno 75m, min 25,00m;

Interventi di mitigazione:

Nel caso in cui ricorra l'obbligo della distanza di 25m dal Rio, deve essere prevista:

- anche un'interruzione del fronte del fabbricato per l'altezza relativa al piano terra, della larghezza di min.10,00m;
- in alternativa è consentito interrompere la continuità lineare del prospetto frontistante il Rio Tresemane con soluzioni sia compositive (es.:arretramenti raccordati con linee ortogonali, inclinate e/o curvilinee), sia architettoniche tecnologiche (es.: strutture vetrate, metalliche o con materiali diversi da quelli dei fronti continui).

In tal caso la lunghezza del fronte si può intendere riferita a quella fino al punto di interruzione della continuità, in modo che le distanze dal rio, come sopra definite, valgano per le singole lunghezze parziali.

Le interruzioni di continuità sul fronte, inoltre, possono essere evidenziate da discontinuità tipologiche anche a livello di copertura, che possono incidere anche sul prospetto fronte strada, ricorrendo a metodiche adeguate nella forma e nei materiali.

Per questi ultimi accorgimenti, comunque non utilizzabili come superficie utile commerciale o di servizio, è possibile derogare all'altezza massima, fino a 20m.

Per la parte del fronte di raccordo, la distanza dal Rio rispetta lungo tutto il suo sviluppo quella minima e massima dei fronti principali raccordati.

#### Parcheggi di relazione:

##### a) Esercizi commerciali al dettaglio di qualsiasi dimensione:

min 200% della sup. di vendita, reperiti nell'area di pertinenza dell'esercizio commerciale.

##### b) Attività di commercio all'ingrosso, depositi:

min 25% della sup. utile dell'edificio, reperita nelle aree di pertinenza dell'attività.

e) Grandi strutture esercenti la vendita di generi non alimentari a basso impatto: min 70% della superficie di vendita.

##### d) Attività alberghiera:

min 1 posto macchina ogni due utenti calcolati sulla potenzialità massima dell'attività.

##### e) Attività di servizi:

min 100% della superficie utile destinata a tali attività.

##### f) Attività direzionali:

min 80% della superficie utile destinata a tali attività.

#### b) Residenza

Nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi della zona, è ammessa l'edificazione di una unità abitativa, annessa all'attività produttiva, con superficie max di 150 mq lordi, per il proprietario o per il personale di custodia.

## **6. NORME PARTICOLARI**

### **6.1 Il P.R.P.C. dovrà recepire le seguenti prescrizioni :**

#### Viabilità

- La localizzazione ed il tracciato della viabilità meccanica di servizio alla zona produttiva riportati in Zonizzazione sono indicativi. Sono ammesse soluzioni diverse, fermo restando l'obbligo di rispettare le connessioni viarie fissate dallo studio degli impatti delle grandi strutture di vendita sulla viabilità e la garanzia della migliore funzionalità del sistema. La realizzazione di tale viabilità sarà a totale carico dei proponenti il P.R.P.C.

La costruzione comporta l'adeguamento alle prescrizioni di piano in tema di accessi, la cui localizzazione può subire modeste modifiche di posizione rispetto a quella riportata sulla Zonizzazione, in relazione all'organizzazione funzionale del sistema di distribuzione interna ai comparti.

- Dei due ambiti ubicati ad ovest della S.S.13:

-quello posto a nord potrà eventualmente anche realizzare un arco di connessione tra la strada di servizio e la S.S.13 stessa, con una intersezione che ammetta solo la svolta a destra, in corrispondenza dell'accesso di progetto riportato sulla Zonizzazione, salvo applicazione di forme di svincolo più complesse. L'eventuale fattibilità dovrà essere verificata nell'ambito dello studio degli impatti delle grandi strutture di vendita sulla viabilità interessata, in accordo con l'Amministrazione comunale e con l'Ente proprietario, al fine di assicurare soluzioni ed interventi, a carico dei richiedenti, adeguati e compatibili con l'assetto viario esistente e con gli obiettivi di miglioramento funzionale del sistema viario nel suo complesso, con le sistemazioni già realizzate e con quelle previste all'interno dei singoli ambiti di P.R.P.C, con il fine ultimo di garantire la fluidità del traffico;

-quello posto a sud, potrà avere un ulteriore accesso dalla S.S.13, solo con immissione, senza uscita.

Nel caso i P.R.P.C. trovino attivazione e realizzazione in tempi diversi, ogni proponente produrrà una relazione che dimostri la sostenibilità della soluzione temporaneamente adottata sul proprio comparto, con riferimento allo schema funzionale del suddetto studio, assumendo come scenario di riferimento per il calcolo del traffico quello presente all'atto della presentazione del P.R.P.C.

- La viabilità meccanica di servizio e quella di distribuzione interna al P.R.P.C. avranno la larghezza della carreggiata di almeno 6,00 m, con il marciapiede di larghezza netta minima di 1,50 m posto almeno su un lato, secondo le esigenze funzionali.

#### **Rio Tresemane**



- Per gli insediamenti adiacenti al Rio Tresemane, dovrà essere disposto il verde, nella misura min del 15% della superficie del lotto, lungo il Rio stesso a formare una fascia di min 5,00m di spessore, sulla base di un progetto generale di coordinamento degli spazi aperti, contemplando nello stesso anche lo studio di integrazione paesaggistica delle strutture edilizie previste.

La realizzazione avverrà con la messa a dimora di essenze tra quelle di cui all'Art.30.

- Gli interventi sul Rio Tresemane, dovranno prevedere il mantenimento delle attuali sinuosità, e l'eventuale restauro delle sponde con ciottoli di fiume, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive delle parti storiche di cui resta testimonianza.

E' consentito, altresì, il superamento del Rio stesso per permettere la realizzazione delle viabilità meccaniche, con un manufatti ispirati a grande semplicità.

### **Aree di servizio e parcheggi**

-Le aree destinate alle operazioni di carico e scarico delle merci ed alle relative manovre degli automezzi addetti al trasporto dovranno essere delimitate con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili; i percorsi di accesso a tali aree dovranno essere diversi da quelli utilizzati dai veicoli della clientela.

-I parcheggi, di norma devono essere alberati ed essere realizzati con tecniche e materiali tali da rendere la superficie la più permeabile possibile alle acque meteoriche, salvo disposizioni più restrittive in funzione della salvaguardia delle falde acquifere.

### **6.2 Varie**

- Sul comparto contraddistinto con (\*) sulla tavola della Zonizzazione l'area compresa entro il limite di rispetto del depuratore è inedificabile.

In tale contesto è consentita la realizzazione di parcheggi, viabilità, sistemazioni a verde.

### **Punto 3) TAV : Var Pdl 3b**

Il Comune di Reana del Rojale è dotato di P.R.G. di adeguamento al P.U.R. approvato con D.G.R. 2699/Pres. del 06/09/1999 a cui è sopraggiunta successiva Variante 14bis , approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 13 del 22/04/2008 e resa esecutiva con D.P.R. n° 245/Pres. del 19/09/2008. Altre Varianti hanno visto modificare o integrare l'aspetto normativo dello strumento Urbanistico , tutte soprattutto finalizzate al recepimento delle modifiche introdotte con il Piano Comunale di Settore del Commercio per la grande distribuzione costituente Variante n°24 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 3 del 28/01/2010

Il precedente P.R.G.C in adiacenza alla Zona Omogenea in oggetto, prevedeva un'area di Zona H3 da destinarsi a parcheggio stanziale e di relazione per soddisfare il bisogno di parcheggi delle attività commerciali limitrofe;

il P.R.G.C. attualmente in vigore, Variante n° 24, come sopra menzionato, ha eliminato dalla previsione di piano l'area di Zona H3 da destinarsi a parcheggio stanziale e di relazione, ricomprendendo suddetta area all'interno del Lotto edificabile, ed accorpandola nella sua funzione come H2, area Commerciale destinata all'insediamento degli esercizi per il commercio al dettaglio con superficie coperta complessiva superiore a mq.15.000, disciplinati dal Piano Regionale per la grande distribuzione e recepito dal Piano Comunale di Settore del Commercio suddetto,

#### **Punto 4)**

Fra il Comune di Reana del Rojale e la Società One More s.r.l. è stato stipulato un "Atto di acquisizione Bonaria e costituzione di Servitù", con il quale la società sopracitata ha venduto al Comune di Reana del Rojale porzione di terreno individuato nel Foglio di mappa 15 particella 957 costituitasi a seguito di frazionamento del mappale 540 (ex 540/b), per la realizzazione di un collettore fognario in località Morena;

#### **Punto 5)** allegato n°4

Il Comune di Reana del Rojale con propria Deliberazione n° 5 del 02/02/2007 esecutiva ai sensi di legge , ha adottato il PRPC di iniziativa privata della soc. ONE MORE srl di Udine, unitamente allo schema di convenzione di cui all'art.49 , secondo comma, della Legge Regionale n° 52/91. Con delibera del Consiglio Comunale n° 36 del 29/09/2007, esecutiva ai sensi di legge, Il PRPC è stato approvato unitamente ai suoi elaborati grafici e documenti cartacei allegati.

Inoltre, è giusto ricordare che, riprendendo testualmente quanto riportato nella delibera C.C. n°49 del 27/12/2012 :

*" ...al PRPC adottato non sono state presentate nei termini di legge, ai sensi dell'art. 45, comma 3 della Legge Regionale n° 52/1991, nè osservazioni né opposizioni dai proprietari di beni immobili vincolati dal piano stesso e che con nota n° P.M.T./U/9795/4.515(239/07) del 06/07/2007, la Direzione Centrale della Pianificazione – Servizio pianificazione territoriale sub-regionale trasmetteva il parere n° 0130/07 d.d. 30/05/2007, secondo cui le previsioni del citato Piano Regolatore Particolareggiato Comunale relativo alla zona H2, sono compatibili con la tutela dei beni paesaggistici previsti dalla III parte del Decreto Legislativo 22/01/2004, n°42;*

E soprattutto:

.....Rilevato che la Convenzione non è stata sottoscritta e che la ditta Lottizzante con nota del 19/01/2012 prot. 889 chiede la modifica della Convenzione all'art. 4 nella parte che recita " la ditta lottizzante si impegna a richiedere le necessarie autorizzazioni e concessioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, sia pubbliche che private, **entro dodici mesi dalla stipula della convenzione.**" In "La ditta Lottizzante si impegna a richiedere le necessarie autorizzazioni e concessioni per l'esecuzione delle opere urbanizzazione primaria , sia pubbliche che private, **nell'ambito della naturale durata del Piano.**"

Questo è avvenuto a seguito della presentazione dalla relazione di richiesta di parziale modifica alla bozza di Convenzione protocollata in data 19 Gennaio 2012 , di cui se ne estrapola uno stralcio significativo:

- L'area sulla quale agisce il PRPC verte su un territorio che ha visto questi anni caratterizzarsi in una costante trasformazione urbanistica, peraltro ancora in atto, ponendo la sua identità omogenea in relazione con un sistema viario in totale evoluzione.

Si ricorda che il suo principale sistema di riferimento, è il tratto di arteria stradale SS13 ( attualmente declassata a SR13) Pontebbana, posta tra l'uscita della tangenziale con direzione Tarvisio e l'incrocio semaforico del villaggio morena .

Sia il nuovo assetto dello svincolo della tangenziale e le sue conseguenti e ovvie ripercussioni sul sistema distributivo esistente a nord di Udine, con le sue attività commerciali, produttive e realtà residenziali organizzate lungo le viabilità urbane di via L. da Vinci, via Nanino, via Morena e via San Giuseppe oltre il Rio Tresemane, che le novità apportate alla regolamentazione sulle distanze di pertinenza degli edifici commerciali dell'arteria stradale di prospiciente, hanno richiesto una più attenta riflessione ed uno studio più mirato su ciò che dovrà essere la nuova organizzazione planivolumetrica, annessa ai suoi sistemi di accesso e di distribuzione veicolare interni.

Sarà peculiare garantire un livello di risposta qualificata ad un'utenza che è il vero utilizzatore finale di un sistema infrastrutturale che deve essere adeguato alle sopraggiunte necessità del territorio.

Come detto in precedenza, quindi, lo studio sull'accesso, la distribuzione dell'area di pertinenza dell'esercizio commerciale e tutte le opere urbanistiche annesse e connesse devono avere il tempo di assimilare tutti i cambiamenti in essere sul territorio.

**È per questo motivo che si rinnova la richiesta a che la trasformazione dell'area, con tutte le sue opere, possa avvenire diluita nel tempo, nel rispetto del regolamento edilizio e nell'ambito della naturale durata del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata.**

*Non si chiede null'altro che non sia nel diritto di procedura che rispetti le volontà private nell'ambito di un rapporto tra un cittadino o chiunque lo rappresenti legalmente e la comunità a cui appartiene.*

Pertanto in seno alla variante non sostanziale verrà presentata la nuova bozza di Convenzione con la sola modifica all'art.4 così come sopra riportato.

I lavori di urbanizzazione primaria risultano essere sostanzialmente non modificati salvo la voce riguardante la rete fognaria per lo smaltimento delle acque chiare e delle acque nere.

Nello specifico , nel prosieguo della presente relazione tale modificazioni vengono meglio precisate nel paragrafo e) Rete Fognaria .

Tali integrazioni sono da considerarsi migliorative perché in linea con le nuove prescrizioni normative in osservanza al Nuovo Piano di Tutela Regionale delle Acque allegato alla Delibera n°2000 del 15 Novembre del 2012 e rispettose della finalità per la quale tali lavori sono stati individuati.

### **Descrizione dell'intervento**

Il piano di lottizzazione privata, nel suo arco di vita naturale, troverà un suo senso operativo compiuto pur in una sua realizzazione per fasi congeniali diluite nel tempo, e avrà la possibilità di adempiere a quanto stipulato tra le parti nella convenzione, in previsione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e da cedere gratuitamente, entro i termini stabiliti; tutto, nel rispetto di quanto annoverato nell'art. 49 - 2° comma , paragrafi a) b) c) e d) della L.R.52/91. e sue modificazioni ed integrazioni , non ultima la L.R. 5/2007 approvato con DPR 86/2008

Dunque, in sede di richiesta di concessione ad edificare, il lotto potrà venire utilizzato, anche per fasi di attuazione funzionali, fino a raggiungere come massimo, quanto previsto dalla tavola n° Pdl 3b e quanto sottolineato tramite la tabella allegata al presente strumento urbanistico nell'apposito paragrafo sulla "tavola numerica degli elementi urbanistici" qui a seguito riportata

Sulle tavole grafiche di piano sono indicate lo schema di utilizzo del lotto.

Specificatamente, nella tav n° Pdl 3b al PRPC sono riportate:

- le norme relative alle distanze minime da osservarsi nella edificazione a partire dagli spazi pubblici e dai confini, nel rispetto della normativa di zona
- le prescrizioni sopraggiunte dalla direzione centrale pianificazione territoriale, mobilità ed infrastrutture di trasporto parere n° 0232/04 D.D. 29 novembre 2004
- i suggerimenti inoltrati dal verbale di deliberazione del C.C. n° 8 del Reg. Delibere

## **TAVOLA NUMERICA DEGLI ELEMENTI URBANISTICI**

- L' area del lotto edificabile interessato  
dal presente piano di lottizzazione      mq. 45.097
- Dimensione del lotto edificabile      mq. 44.129
- Sede stradale esistente e confermata  
interno al comparto circa      mq. 896
- superficie marciapiedi circa      mq. 110,00

All'interno dell'area del lotto edificabile è stata individuata l'area da destinare a verde di mitigazione di 7946,40 mq > del 15% della superficie del lotto stesso, percentuale minima richiesta dalla normativa

- Dimensione del lotto edificabile    mq. 44.129 x 15%= 6.619,00 mq < di 7.946,40 mq area individuata

**LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA TAV :** Var Pdl 4a/4b parzialmente modificata alla voce Rete Fognaria

Le opere riguardano:

- la realizzazione dell'innesto con la SS13
- la sistemazione del manto bituminoso del tratto di viabilità esistente a nord
- la costruzione del marciapiedi lungo il lato meridionale della citata viabilità
- la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica lungo il marciapiedi
- la conferma della realizzazione della fognatura parallelamente alla SS13, ma nell'area verde e il completamento della rete delle acque meteoriche
- la realizzazione degli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti ( elettrica, telefonica ,idrica e fognaria )

Nel dettaglio:

### **a.1 Viabilità meccanica**

- L'innesto con la SR 13 sarà realizzato secondo le prescrizioni impartite dall'ente gestore, sulla base dello schema rappresentato dalla Tav. Pdl 5b , ma, come già detto in precedenza, affinché il prpc possa assimilare anche in fase avanzata una soluzione altra e più efficace al suo innesto sulla SR13 , la tav Var PdL 3b presenterà una postilla che annovererà tale eventualità

Il sistema accesso e uscita sulla traversa urbana SR 13 Pontebbana è da considerarsi indicativo.

La sua realizzazione è da ritenersi subordinata alle necessità e alle indicazioni di progetto inserite nel PRUSST o nell'ambito di un progetto globale che prenda in considerazione l'assetto viario del territorio nel suo insieme.

Non ultimo, le NTA della Variante al PRGC n°24 permettono la realizzazione di un arco di connessione tra la strada di servizio e la S.R.13 stessa, con una intersezione che ammetta solo la svolta a destra, in uscita presupponendo l'ingresso nell'area per chi proviene da nord

Si ritiene comunque ipotizzabile che, nell'ambito della successiva variante all'attuale PRGC, vengano prese in considerazione e ammesse le stesse soluzioni applicate nelle realtà commerciali limitrofe, adiacenti e poste sul versante est ( specularmente allo stesso lotto di proprietà ONE More ) della stessa arteria dove, dove per l'avvenuto declassamento della SR 13 Pontebbana quale Traversa Urbana, viene consentito l'ingresso e l'uscita con libera svolta in tutte le direzioni, destra e sinistra.

Altresì, sono previste applicazioni di forme di svincolo più complesse. L'eventuale fattibilità dovrà essere verificata nell'ambito dello studio degli impatti delle grandi strutture di vendita sulla viabilità interessata, in accordo con l'Amministrazione comunale e con l'Ente proprietario, al fine di assicurare soluzioni ed interventi, a carico dei richiedenti, adeguati e compatibili con l'assetto viario esistente e con gli obiettivi di miglioramento funzionale del sistema viario nel suo complesso, con le sistemazioni già realizzate e con quelle previste all'interno dei singoli ambiti di P.R.P.C., con il fine ultimo di garantire la fluidità del traffico.

- La sistemazione della viabilità a Nord comporta il rifacimento del tappeto di usura in conglomerato bituminoso, previo adeguamento del fondo nei punti degradati, la sostituzione degli elementi di cordona rotti e l'integrazione di quelli mancanti.

## **a.2 Viabilità pedonale**

Il marciapiede avrà la larghezza complessiva di 1,50m e sarà provvisto dei necessari raccordi con il piano stradale.

Il piano di calpestio sarà realizzato con cubetti di porfido posati su letto di sabbia ( sp. 8cm )

## **b) Rete elettrica**

L'elettrificazione dell'ambito avverrà con derivazione dalla rete Enel esistente, mediante cavidotto con tubazioni in PVC diam.,125mm interrata, secondo le prescrizioni tecniche impartite dall'Ente stesso, con l'utilizzo di pozzetti prefabbricati in

cls con chiusini in cemento e tubazioni in P.V.C. il tutto con misure, sezioni e spessori adeguati

**c) Rete illuminazione pubblica**

Essa verrà collegata alla rete esistente mediante la posa di tubazioni in P.V.C.nero PN6, sotto il piano dell'aiuola e la messa in opera di 3 punti luce costituiti da pali in acciaio zincato rastremato H f.t.8,00m, con armatura stradale AG3 tipo ALCATEL ITALUIA e lampade al sodio ad alta pressione, secondo la disposizione riportata sulla relativa cartografia .

L'intero tratto sarà messo a terra secondo le vigenti disposizioni di legge

**d) Rete idrica**

L'impianto sarà realizzato con la posa di una tubatura interrata in acciaio saldato, secondo le prescrizioni tecniche impartite dall'Ente erogatore il servizio, il tutto con misure,sezioni e spessori adeguati

**e) Rete Fognaria**

La rete fognaria, costruita ex novo parallelamente alla ss13, è composta da due condotte parallele riservate alle acque bianche ed alle acque nere.

La rete delle acque nere con innesto al nuovo tratto di collegamento all'impianto di sollevamento (ST f) recentemente realizzato è collocato all'interno della Particella 957, suddetto impianto risulta a sua volta collegato al collettore fognario del Comune di Tricesimo , mentre la rete di smaltimento delle acque meteoriche sarà convogliata direttamente al Rio Tresemane. (Ved. Tav. Var. Pdl 4b)

A tal proposito , relativamente alla realizzazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche, si tiene a precisare che al momento della realizzazione di tali opere , e in concomitanza con la redazione dei progetti esecutivi , tutte le decisioni sulla corretta procedura di realizzazione verranno concordate con gli enti preposti in osservanza al Nuovo Piano di Tutela Regionale delle Acque allegato alla Delibera n°2000 del 15 Novembre del 2012 , e non ultimo è del tutto evidente che l'intera rete sarà realizzata secondo le indicazioni concordate con la stessa Amministrazione Comunale di Reana del Rojale.

Ciò detto si riterà necessario considerare la realizzazione di vasche di ritenuta di prima pioggia completi di dispositivi di chiusura e di cacciata, pompe e valvole di galleggiamento con l'aggiunta di pozzi perdenti.

**f) Rete telefonica**

La rete telefonica, derivata dalla rete esistente, sarà costituita da una condotta interrata costituita da tubi in P.V.C. del diametro 125mmx4,1 e pozzetti in cls con chiusini in ghisa, secondo le prescrizioni tecniche impartite dall'Ente erogatore il servizio; il tutto con misure,sezioni e spessori adeguati

### **SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DEI SINGOLI LOTTI**

Le parti di area non utilizzata dai fabbricati, dalla viabilità interna e dai parcheggi saranno oggetto di sistemazione a verde arborato, con l'impianto di essenze arboree ed arbustive scelte tra quelle indicate dalla normativa per le aree di mitigazione paesaggistica individuata lungo il corso del Rio Tresemane.

### **I COSTI DELL'INTERVENTO**

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria sopra descritte, così come riportato nel computo metrico estimativo allegato, ammonta a euro 151.836,96 .

( centocinquantunottocentotrentasei,96 )

I prezzi usati sono quelli del Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici, e la dove non è stato possibile , è stato applicato un prezzo ritenuto congruo e in linea con il mercato .

Per i tempi e le modalità di esecuzione delle opere suddette, le stesse verranno tutte realizzate contestualmente, così come verrà fissato nell'apposita convenzione prevista dall'art.28 della Legge 1150/42 e varianti e in accordo con le esigenze di codesta Amministrazione

### **LA DIMOSTRAZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICA**

Nella redazione della variante non sostanziale al P.R.P.C. di iniziativa privata sono state rispettate tutte le indicazioni del Piano Regolatore Generale Comunale di Reana del Rojale, provvedendo ad effettuare gli approfondimenti normativi richiesti per un più pertinente assetto normativo.

Il PRPC approvato nel 2007 presentava una difformità consistente nell'ampliamento formale del perimetro del comparto a ricomprendere sia la Zona H3 destinata dal P.R.G.C. a parcheggio, ampliamento effettuato esclusivamente per rispondere ad esigenze di opportunità urbanistico/compositiva senza modifica degli elementi Urbanistici ed edilizi, sia l'adiacente viabilità già di proprietà della One More s.r.l. di Udine. Di tale difformità, con la scomparsa dal nuovo PRGC Variante n° 24, della Zona Omogenea H3 destinata a Parcheggi Stanziali ora divenuta parte integrante della Zona Omogenea H2, resta l'annessione , come detto in precedenza per opportunità urbanistico/compositivo e ancora previsto dal PRGC in vigore, della adiacente viabilità di proprietà One More.



## **VERIFICA AMBIENTALE**

L'intero comparto ricade all'interno del limite di rispetto ambientale di 150m determinato dalla presenza, lungo tutto il confine occidentale, del corso del Rio Tresemane, acqua pubblica ai sensi del R.D. 175/31 e perciò soggetto a tutela ai sensi del D.L. gs.290/99 –Titolo II

Ai fini della mitigazione degli impianti paesaggistici prodotti dalla potenziale edificazione, vengono elencate di seguito le misure adottate allo scopo:

- a) creazione di una fascia arborea, lungo la riva destra del Rio Tresemane, avente la profondità di circa 15,00m e costituita da essenze arboree ed arbustive autoctone disposte in modo da creare una barriera verde in cui sia garantita la densità di almeno una pianta arborea ogni 12mq e di almeno una pianta arbustiva ogni 9,00mq;
- b) l'edificazione dovrà distare almeno 25,00 m dalla riva destra del Rio Tresemane;
- c) realizzazione dei piazzali dei parcheggi con manufatti drenanti atti a ricevere, nei loro interstizi, terra vegetale da seminare a prato o in alternativa ghiaia di idonea pezzatura
- d) ad incremento di quanto già disposto in fase di adozione nella prima stesura ,a tutela dell'abitato del Morena, avendo inserito nel piano stesso, una fascia di verde lungo la viabilità, esistente e confermata, che delimita a nord il comparto H2, definita in 5,00 m di profondità, tale dimensione , in base a quanto ritenuto congruo dall'ufficio tecnico comunale, viene raddoppiata e definita in metri 10 ( dieci ),

Reana del Royale, 18.07.2013

IL PROGETTISTA  
VINCENZO AMATO ARCHITETTO