



REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI TRICESIMO

**PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO
COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA - AMBITO N.17
DENOMINATO "BORGO FOSCA"**

VARIANTE

Codice elaborato		
VAR	R	2

scale	
-------	--

Emissione	
Data	06 / 12 / 2018
Redatto	St.N
Controllato	A.N.
Approvato	A.N.

Titolo elaborato
Relazione descrittiva

Codice progetto	4	9	2
-----------------	---	---	---

Nome file	
-----------	--

Firme	
PROGETTISTA Dott. Ing. Alberto Novarin	COMMITTENTE Giusti costruttori Srl

Rev.	data	redatto	controllato	approvato	oggetto revisione
01	21.01.2019	A.N.	A.N.	A.N.	modifica area carico-scarico e parcheggi
02					
03					
04					
05					



Studio Novarin S.a.s.

via Manin, 10 - 33100 Udine - Tel. 0432 421013 - Fax 0432 1840008 - E-mail: studio@novarin.net

1. PREMESSA

La presente **variante al Piano Particolareggiato (PRPC) di iniziativa privata, riguardante l'Ambito n.17 denominato "Borgo Fosca"**, è redatta secondo le Norme del PRGC del Comune di Tricesimo - assoggettate a contestuale parziale modifica - su di un Ambito per cui vige la pianificazione attuativa.

2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area oggetto della stesura della presente variante al Piano Particolareggiato è identificata al Foglio n. 11A, mappali 226 - 1819 - 947 - 1705 del Catasto Censuario del Comune di Tricesimo.

3. INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

L'area in oggetto è individuata urbanisticamente quale "Ambito n.17", inserito nel Quaderno degli Ambiti del Comune di Tricesimo. La trasformazione del sito in Ambito è avvenuta in occasione della stesura e della relativa adozione della Variante al PRGC n. 45.

Con la Variante al PRGC n. 73 l'edificazione è regolamentata dalle seguenti Norme:

- gli edifici potranno essere isolati, in linea, in aderenza, in appoggio o al confine;
- il volume massimo edificabile totale è pari a 15.250,00 mc;
- il rapporto di copertura massimo è pari al 40%;
- l'altezza massima dei fabbricati all'interno dell'Ambito è pari a $h_{max} = 10,50$ m.

4. ASPETTI PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI

Nel lotto in oggetto non insistono alberi di particolare pregio, non è presente alcun albero con caratteristiche o dimensioni monumentali, né con caratteristiche paesaggistico-ambientali; il lotto stesso è già stato parzialmente edificato con destinazione d'uso commerciale in applicazione del vigente PRPC.

5. ASPETTI STORICI ED ARCHEOLOGICI

Vista l'ubicazione del sito, in base alle verifiche effettuate non sussistono problemi di ordine archeologico o storico relativamente all'area interessata dall'intervento.

6. ASPETTI TOPOGRAFICI E GEOLOGICI

La topografia del sito non presenta particolari problemi di tipo costruttivo, in considerazione delle sue caratteristiche plano-altimetriche, delle dimensioni contenute del lotto e della conformazione pianeggiante dell'area di intervento, già parzialmente edificata ed urbanizzata (settore Nord).

Dal punto di vista morfologico, l'area in esame è pressoché pianeggiante, seppure connotata da una leggera pendenza verso Sud; l'area stessa è compresa nell'ambito della pianura che si estende ai piedi dell'anfiteatro morenico del Tagliamento ed è caratterizzata interamente dalla presenza di sedimenti

fluvioglaciali risalenti all'epoca quaternaria.

7. INDIVIDUAZIONE DEI BENI VINCOLATI

L'ambito in esame non confina con alcun bene soggetto a tutela ambientale e nelle vicinanze non sono ubicati immobili tutelati o vincolati.

8. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'area interessata dalla presente variante al Piano Particolareggiato è ubicata in una zona semi-centrale del Comune di Tricesimo; l'altitudine media è pari a ca. 192 m. sul livello del medio mare. Percorrendo la strada statale SS 13 verso Nord (direzione Tarvisio) l'Ambito n.17 si trova sulla sinistra, avendo oltrepassato il negozio "Mira Mode", e si sviluppa in direzione Sud, essendo accessibile in ingresso - per i veicoli in movimento sull'arteria statale - tramite svolta a destra (provenienza Tarvisio) e svolta a sinistra da corsia centrale riservata (provenienza Udine); l'uscita avviene sempre in destra, con inversione di marcia in corrispondenza di un varco nell'aiuola spartitraffico per i veicoli diretti verso Tarvisio.



Fig. 1 - L'ambito urbanistico di intervento ed il suo accesso veicolare sulla SS 13.

L'edificio esistente (attività denominata *Famila*) ha una pianta rettangolare con dimensione 33 x 49 m; le casse sono disposte sul fronte Nord, la zona carico-scarico si trova sul fronte Sud; i parcheggi di relazione insistono sui lati Nord ed Est del fabbricato; nella zona Nord sono presenti 20 posti-auto a pettine di proprietà comunale, mentre in prossimità dell'angolo S-E si estende un'area di verde attrezzato per il quale è prevista la cessione da parte del Comune ai privati proponenti. Lungo la strada statale, che ha caratteristiche urbane, in questa zona si riscontra la presenza di una molteplicità di attività commerciali. L'area in oggetto si sviluppa quasi parallelamente alla strada statale, ed è separata da quest'ultima da una quinta continua di fabbricati ed orti; i primi sono disposti in linea, e hanno tipologie analoghe a quelle di

altri centri friulani; i fabbricati non superano i tre piani e la loro architettura non è particolarmente pregevole. Si evidenzia infine che solamente una piccola porzione di perimetro si affaccia sulla strada statale, la maggior parte dell'Ambito risultando intercluso.

9. OBIETTIVI

La presente variante si propone quale obiettivi il miglioramento delle condizioni di accessibilità al comparto urbanistico e l'ampliamento della superficie di vendita, che diventa pari a 1.800 mq.

10. PROGETTO

Il progetto delle opere aggiuntive previste all'interno dell'Ambito costituisce il completamento di quelle esistenti, sia dal punto di vista edilizio, che viabilistico; l'edificio viene prolungato verso Sud e la viabilità di adduzione, articolata a partire da una nuova rotatoria inserita sulla SS 13 ed avente diametro esterno pari a ca. 25 m, si sviluppa sul lato Est dell'edificio stesso, sul fronte Sud del quale viene realizzata l'area di carico-scarico. La rotatoria in questione ha già ottenuto un parere preventivo favorevole da parte di FVG Strade.

La rotatoria consente un più agevole accesso all'ambito commerciale ed una sua migliore individuazione nel contesto territoriale, ponendo rimedio ai difetti geometrici e di visibilità connessi alla regolazione a precedenza che caratterizza la situazione attuale. La rotatoria migliora altresì le condizioni circolatorie agli innesti di via I Maggio e di via Matteotti, consentendo l'eliminazione di una serie di svolte a sinistra (es. SS 13-via I Maggio, ingresso diretto all'ambito PRPC), nonché del varco nello spartitraffico centrale all'innesto di via Matteotti.

La strada di penetrazione con sviluppo parallelo al lato Est dell'ambito verrà costruita mediante la formazione di massicciata in materiale granulare opportunamente costipato e rullato, la stesura di binder, e la posa di un tappeto di usura; le nuove superfici a parcheggio saranno di tipo drenante. La nuova organizzazione dei parcheggi comprende due funzioni distinte: gli stalli posizionati a Est della strada di penetrazione per un totale di n. 20 stalli di pubblica proprietà, mentre quelli posizionati di fronte al fabbricato e sul suo lato Est avranno la funzione di parcheggi di relazione servizio delle attività commerciali; si prevedono altresì n. 11 stalli per gli addetti. I parcheggi così articolati sono funzionalmente integrati con i percorsi pedonali ed i relativi attraversamenti, e sono facilmente usufruibili dai cittadini, senza vincoli specifici di accesso. Entrambe le aree parcheggio conterranno al loro interno uno stallo dedicato alle persone diversamente abili. Per quanto riguarda i percorsi pedonali, essi verranno realizzati mediante la posa di cubetti di porfido e saranno delimitati da cordonate realizzate in pietra piacentina.

Nei parcheggi ubicati nella parte Nord del lotto, lungo la viabilità perimetrale, verranno piantumati alberi e/o arbusti, che saranno costituiti da essenze autoctone; le aree residuali poste nella parte retrostante ai parcheggi verranno inerbite.

A ridosso dell'accesso carrabile all'Ambito di PRPC viene confermata un'area da destinare a piazzola

ecologica; essa, facilmente raggiungibile dai mezzi preposti alla raccolta dei rifiuti, sarà opportunamente mascherata da una quinta realizzata mediante la messa in dimora di una siepe di lauro ceraso.

I percorsi di accesso alle aree di carico-scarico collocate sul nuovo fronte Sud dell'edificio avvengono su ampio sedime carrabile centrale in orari di chiusura al pubblico o comunque di morbida per gli acquisti (prima mattina o primo pomeriggio).

11. RETI TECNOLOGICHE

La tavola dedicata alle reti tecnologiche contiene la rappresentazione schematica dei tracciati delle varie utenze che penetrano all'interno dell'ambito; i tracciati di dettaglio, i dimensionamenti e le specifiche tecniche verranno dettagliatamente individuati nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

12. RECINZIONI

Le recinzioni dovranno avere aspetto decoroso e coordinato all'ambiente circostante ed essere realizzate nel rispetto degli elementi formali e architettonici degli edifici circostanti. Le stesse, che divideranno gli spazi di proprietà, potranno essere realizzate in muratura con intonaci tradizionali, in mattoni faccia a vista o in pietra naturale, oppure, in legno, con inferriate metalliche o in rete plasticata, siepi sempreverde, comunque dovranno essere conformi alle indicazioni del regolamento edilizio comunale.

13. CALCOLO DELL'INSEDIABILITÀ E VERIFICA DEGLI STANDARD

1) Superficie del PRPC e limite di proprietà	9.006,91 mq
2) Perimetro della proprietà	466,04 m
3) Edificabilità massima totale	15.250,00 mc
4) Superficie della piazzola ecologica	35,86 mq.

14. DIMOSTRAZIONE DI CONFORMITÀ URBANISTICA

Previsioni del PRGC

1) Destinazioni d'uso consentite

- Direzionale ad esclusione della destinazione ricreativa e sanitaria assistenziale
- Servizi
- Commerciale al dettaglio
- Servizi ed attrezzature collettive

2) Parametri edilizi

- Volume massimo edificabile = 15.250,00 mc
- rapporto di copertura < = 40%
- altezza massima dei fabbricati = 10,50 m.

- distanza dalla strada = > 7,00 m.
- distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante = > 10,00 m.
- gli edifici potranno essere isolati, in linea, in appoggio o al confine

3) Interventi

- formazione di accesso carraio e pedonale per le aree interne, con nuova rotatoria localizzata sulla SS 13

Previsioni del PRPC

1) Destinazioni d'uso consentite (LOTTO UNICO)

- Direzionale ad esclusione della destinazione ricreativa e sanitaria assistenziale
- Servizi
- Commerciale al dettaglio
- Servizi ed attrezzature collettive

2) Parametri edilizi

- Volume massimo edificabile = 15.250,00 mc
- rapporto di copertura < = 40%
- altezza massima dei fabbricati = 10,50 m.
- distanza dalla strada > = 7,00 m.
- distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante = > 10,00 m.
- distanza dei fabbricati dai confini = > 5,00 m.
- gli edifici potranno essere isolati, in linea o in aderenza

3) Interventi

- formazione di accesso carraio e pedonale per le aree interne con nuova rotatoria localizzata sulla SS 13
- conservazione della piazzola ecologica avente superficie pari a 35.86 mq.

Udine, 21 gennaio 2019

IL PROGETTISTA

DOTT.ING. ALBERTO NOVARIN

