

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA  
**COMUNE DI CORNO DI ROSAZZO**

**PAC DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**COMPARTO CR4 - QUATTROVENTI**

COMMITTENTI:  
Sig. Pussini Francesco

Sig.ra Pussini Luigia

Immobiliare Quattro Venti di  
Pussini Francesco e C. S.N.C.

C.R. Real Estate srl

I PROGETTISTI:

DOTT.ARCH.  
MAURIZIO BUGLIESI

DOTT.ARCH.  
VALENTINA PERSELLO

progetto

PAC

stato

ELABORATI REDAZIONALI

numero elaborato

**P0-01**

titolo elaborato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

file <i>Copertine 01</i>	n° revisione
serie -	
numero d'ordine -	numero pratica <b>617</b>

versione	data	note	redatto	verificato
<b>A</b>	11/07/2019	PRIMA EMISSIONE	CONTE	PERSELLO
<b>B</b>	03/09/2019	AGGIORNAMENTO	CONTE	PERSELLO

COLLABORATORI:  
ING. STEFANIA ANGELA CONTE



Gestiproject Architettura bugliesi&persello associati

via Gorghini 27 - 33100 Udine - info@gestiproject.it - tel. 0432 512516 - fax 0432 1841835

path: F:\ARCHIVIO2\IP6\617\PAC\V1\Copertine 01.dwg

A termini di legge ci riserviamo la proprietà di questo documento con divieto di riprodurlo o di renderlo comunque noto a terzi senza la nostra autorizzazione  
According to the law we reserved the rights to this document and it is forbidden to reproduce or pass on the other parties without our permission

## **PREMESSA**

Il presente Piano attuativo viene redatto, secondo quanto previsto dal vigente Piano regolatore del Comune di Corno di Rosazzo e nei termini delle disposizioni normative vigenti in materia di urbanistica in Regione Friuli Venezia Giulia.

Il Comune di Corno di Rosazzo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale aggiornato alla variante n. 27 e l'area di intervento risulta classificata in zona CR - "di ristrutturazione urbanistica" – COMPARTO CR4 – QUATTROVENTI.

Lo sviluppo e l'edificazione all'interno di tale zona, così come stabilito all'art. 17 delle NTA del PRGC, è subordinata alla predisposizione di un Piano Attuativo Comunale (PAC) di iniziativa privata nei contenuti dell'art. 7 "Contenuti minimi dei PAC" del Regolamento attuativo della parte I' "urbanistica" della LR 23 febbraio 2007 n.5 e s.m.i., e della strumentazione di governo del territorio alla scala comunale.

Obiettivo del PAC sarà quello di realizzare un intervento di riqualificazione urbana che coinvolge un'area parzialmente edificata e che prevede la realizzazione di un fabbricato a destinazione d'uso commerciale e direzionale, ben inserito ed armonizzato nel contesto ambientale circostante, dotato di un'ampia area scoperta destinata a verde e parcheggi.

Come previsto dalle NTA del PRGC, ed in particolare all'art. 17, il soggetto attuatore si farà inoltre carico delle spese di sistemazione dell'incrocio tra la SR356 e la SP 29, realizzando una nuova rotatoria che consentirà la sostenibilità dell'asse viario principale e la sua distribuzione sia per il nuovo insediamento che per quelli preesistenti e risolverà il problema legato alla sicurezza stradale attualmente esistente in prossimità dell'incrocio suddetto.

L'intero intervento quindi si propone di realizzare un'occasione di sviluppo e di rilancio della zona grazie ai servizi forniti, oltretutto stimolo per ulteriori interventi di recupero, sia in chiave moderna che nel rispetto dei più tradizionali caratteri identitari del costruito friulano.

## **ANALISI DELLO STATO DI FATTO**

L'ambito di intervento è distinto catastalmente al Foglio 9, mappali 164, 165, 748, 824, 825, 826, 827, 828 di proprietà di Immobiliare Quattro Venti, Pussini Francesco, Pussini Luigia, C.R. Real Estate Srl.

I terreni oggetto della presente proposta di intervento sono identificati dalla zonizzazione del vigente PRGC in **zona omogenea CR4 – di ristrutturazione urbanistica – COMPARTO CR4 – QUATTROVENTI**, all'interno del quale è prevista l'edificabilità mediante piano attuativo di iniziativa privata (PAC). La sottozona "CR" è costituita da comparti unitari tuttora utilizzati, o recentemente dismessi da attività produttive, da assoggettare a ristrutturazione urbanistica.

L'area all'interno del territorio comunale è situata in posizione strategica, sull'incrocio tra la SR356 e la SP 29, sulla direttrice principale di accesso al paese e importante crocevia per le tre direzioni: Manzano-Udine, Cormons-Gorizia e Cividale del Friuli- Slovenia.

L'area oggetto di intervento ha una superficie territoriale di 12.046.56 m<sup>2</sup> ed è attualmente occupata nella porzione est, all'incrocio tra via Aquileia (SR356) e via 25 Aprile da due edifici residenziali e un edificio artigianale adibito a deposito, di proprietà dell'Immobiliare Quattroventi e di Pussini Francesco e Luigia. Questi edifici sono dotati di accessi sia sulla SR356 sia sulla via 25 Aprile. I fabbricati esistenti a destinazione d'uso residenziale, hanno uno sviluppo di due piani fuori terra e sono privi di particolare rilevanza architettonica ed edilizia, con pochi elementi storico-rurali di pregio e carenti dal punto di vista del rispetto dei caratteri identitari dell'abitato rurale tradizionale. L'edificio artigianale adibito a deposito si presenta con una tipologia a capannone, con copertura a botte e con una povertà di soluzioni architettoniche. Tra gli edifici inoltre sono presenti delle tettoie in lamiera e un corpo aggiunto in muratura adibito a deposito/magazzino.

La restante porzione di lotto, molto più ampia della precedente, risulta ineditata. Lungo tutto il confine sud del lotto è presente una pista ciclopedonale comunale che costituisce una prosecuzione della pista ciclopedonale lungo il tratto sud di via Aquileia e che si interrompe in corrispondenza della fine del lotto di proprietà, all'imbocco del tratto nord di via Aquileia.

L'area in oggetto si affaccia lungo tutto il fronte sud sull'incrocio tra la SP 29 e la SR 356 in località Quattroventi: tale incrocio si presenta con un'intersezione a raso che permette ai veicoli presenti sulla SR 356 e provenienti da nord (Corno di Rosazzo) di proseguire sulla SP 29 fino alla successiva intersezione, oppure di svoltare a sinistra attraverso una corsia di accumulo per immettersi nella SP 29 in direzione di Prepotto; ai veicoli presenti sulla SP 29 e provenienti da Prepotto consente di immettersi sulla SR 356 in direzione di Corno di Rosazzo attraverso una svolta a destra oppure di proseguire attraverso una svolta a sinistra sulla SP 29 raggiungendo l'incrocio successivo; ai veicoli che provengono da Cormons o Manzano infine permette di proseguire sulla SR 356 in direzione

Corno di Rosazzo oppure di immettersi attraverso una strada laterale sulla SP 29 in direzione di Prepotto.

A ridosso dell'incrocio sono inoltre presenti due zone destinate a parcheggi e di fronte ad ognuna di esse sono collocate due fermate del Trasporto Pubblico Locale (SAF e ATP).

La SR 356 e la SP 29 in prossimità delle due intersezioni presentano una sezione stradale a due corsie, una per ogni senso di marcia.

Risulta evidente quindi che l'intersezione a raso suddetta è caratterizzata da un elevato numero di manovre consentite, che in alcuni casi possono risultare particolarmente pericolose per gli utenti.

Per tale motivo le NTA – art. 17 relativo alle zone CR, prevedono per il comparto CR4 – Quattroventi, la compartecipazione alle spese di sistemazione del suddetto incrocio come oneri a carico del PAC.

## **PROGETTO**

La proposta progettuale rappresentata nella tavola di zonizzazione del PAC propone due lotti di intervento, un'area a verde privato ed una viabilità di accesso dalla pubblica via: il LOTTO 1, di proprietà di C.R. Real Estate Srl, corrisponde ai mappali 748 – 825 – 827, ha una superficie di 8.645 m<sup>2</sup> ed è ineditato; il LOTTO 2, di proprietà di Immobiliare Quattro Venti, Pussini Francesco, Pussini Luigia, corrisponde ai mappali 164 – 165 – 824 – 826 – 828, risulta edificato, come specificato nel paragrafo precedente.

Lo sviluppo futuro del PAC prevede di realizzare un intervento di nuova costruzione di un fabbricato a destinazione d'uso commerciale e direzionale con relativa viabilità, area parcheggi e vaste aree verdi all'interno del LOTTO 1, mentre entro il LOTTO 2 non si prevede siano operati particolari interventi sui volumi edilizi già esistenti.

Il fabbricato di progetto sorgerà infatti all'interno del LOTTO 1, a ridosso del confine con il LOTTO 2, con le facciate principali rivolte verso la SR 356 (fronte sud e fronte est) e sarà costituito da quattro unità: tre unità commerciali, di cui un supermercato altre due attività ancora da individuare, e un'attività direzionale. La superficie di vendita totale sarà inferiore a 1.500m<sup>2</sup> e la superficie coperta complessiva sarà di gran lunga inferiore ai 5.000m<sup>2</sup> consentiti dalla norma. Nella porzione sud-est del lotto verrà sistemata l'area parcheggi e verranno realizzate ampie aree verdi, che saranno piantumate con essenze autoctone, sia all'interno del lotto sia lungo i confini, come elemento di barriera e di protezione per gli edifici di progetto.

L'edificio di progetto si configurerà come un elemento integrato ed armonizzato con i fabbricati adiacenti e caratterizzanti il contesto: sia per quanto riguarda le dimensioni che per le finiture, così come indicato al comma 4 dell'Art. 8 delle NTA del PRGC. L'altezza del fabbricato in particolare sarà coerente con l'edificato presente (corrispondente a circa due piani fuori terra), in modo da non costituire alterazione dello skyline o fonte d'ostacolo alla vista del contesto. L'edificio si

contraddistinguerà per la linearità delle forme e delle superfici e per le ampie superfici vetrate, che denotano un intervento dal carattere moderno e stilisticamente semplice.

Il nuovo fabbricato, nell'ipotesi di progetto, avrà una superficie coperta pari a 2.065m<sup>2</sup> e un volume lordo di 8.260m<sup>3</sup>, per un'altezza massima di 8,00m, in analogia con il tessuto urbano circostante, in modo da garantire un equilibrio ed un armonico inserimento dell'intervento nel rispetto delle caratteristiche proprie della zona urbanistica in cui si colloca e degli edifici contermini.

Il fabbricato sarà concepito secondo le regole della progettazione energeticamente consapevole, definendo con attenzione i principi di benessere ambientale interno e di uso razionale delle risorse, con la possibilità di sfruttare fonti di energia rinnovabile mirata alla riduzione delle emissioni inquinanti ed al comfort ambientale. Inoltre gli edifici saranno realizzati in modo da soddisfare i requisiti del risparmio energetico previsti dalla normativa vigente.

L'accesso principale al lotto di intervento avverrà tramite una nuova bretella di innesto lungo il lato sud est, mentre in un secondo tempo verrà realizzato un ulteriore accesso da via 25 Aprile, che consentirà l'uscita solo in destra in direzione nord.

In attuazione delle prescrizioni previste dall'art. 17 delle NTA relativamente al Comparto CR4 oggetto di intervento, e per le considerazioni fatte nel paragrafo precedente riguardo la sicurezza dell'incrocio tra la SR356 e la SP 29, il proprietario del LOTTO 1, si farà carico di riorganizzare l'incrocio in oggetto attraverso la realizzazione di una rotatoria a quattro rami, uno dei quali permetterà un agevole accesso/uscita dall'area di proprietà (LOTTO 1) da parte dei futuri utenti delle attività che si andranno ad insediare, mentre gli altri tre permetteranno di risolvere i punti di conflitto attualmente presenti nell'intersezione a raso e di migliorare notevolmente la circolazione e la sicurezza dell'incrocio.

La rotatoria di progetto verrà realizzata nel rispetto della normativa vigente e presenterà un raggio esterno della corona pari a 20m; l'isola centrale verrà riempita con del verde e l'incrocio verrà adeguatamente illuminato e dotato della segnaletica verticale ed orizzontale (rif. Tav. P2-04).

Le due zone destinate a parcheggi esistenti e le due fermate del Trasporto Pubblico Locale verranno mantenute pressoché inalterate.

Il ramo di collegamento tra la rotatoria e il lotto di intervento verrà ceduto al Comune. Verrà inoltre demolito e ricostruito il tratto di pista ciclopedonale esistente che verrà coinvolto nell'inserimento della nuova rotatoria, in modo da adattarsi alla nuova conformazione dell'incrocio.

Il progetto preliminare della rotatoria suddetta è stato presentato all'Ente proprietario della Strada, FVG STRADE Spa, che ha espresso parere favorevole in data 16.11.2016 prot. 0023805: il progetto definitivo-esecutivo verrà presentato all'amministrazione comunale per l'ottenimento del Permesso di Costruire, successivamente all'approvazione del PAC, previo ottenimento del parere favorevole da parte di FVG STRADE Spa.

## PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La tabella che segue, riassume i parametri urbanistici assunti per lo sviluppo edilizio all'interno dell'ambito del PAC, nel rispetto di quanto previsto dalle NTA relativo alla Zona CR - "di ristrutturazione urbanistica" – COMPARTO CR4 – QUATTROVENTI agli artt. 8 , 17 e relativa Tabella del comma 4, verificati sull'intero comparto (LOTTO 1 + LOTTO 2) – rif. Elab. P2-02.

Parametro di PRGC	Limite di PAC	Previsioni del PAC/ipotesi di progetto
Superficie Territoriale (mq)	12.046,56 mq	
Superficie Fondiaria	-	11.356,56 mq
IF- Indice fabbric. Fondiaria	<b>1,2mc/mq</b> – 13.627,87mc	0,947 – 10.756,87mc
Q – Rapporto massimo di copertura	<b>0,4 SF</b> – 4542.62 mq	0,23 – 2.677,34mq
SV – superficie di vendita	max 1.500m <sup>2</sup>	1.400m <sup>2</sup>
H - Altezza massima	10,50m	8,17m
Volumetria residenziale consentita	max 25% IF – 3.406,96 m <sup>3</sup>	765m <sup>3</sup> (esistenti)
Area Verde	min 20% SF – 2.271,31m <sup>2</sup>	2.779,30 m <sup>2</sup>
Superficie per parcheggi	<b>Di relazione:</b> Commerciale/direzionale: 1,5 x SV + 1,3 x SU: 1,5 x 1.400 + 1,3 x 290 = 2.477m <sup>2</sup> Artigianale: 0,6 x SU: 0,6 x 286,42 = 171,85m <sup>2</sup> Residenziale: 1 park x unità immobiliare: 4 park x 12.5m <sup>2</sup> = 50m <sup>2</sup>	4.442,23m <sup>2</sup>
	<b>Stanziali:</b> <b>1m<sup>2</sup>/10m<sup>3</sup>:</b> 0,1 x 9.601,59m <sup>3</sup> = 960,15m <sup>2</sup>	
	<b>TOTALE:</b> 3.659m <sup>2</sup>	

## **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le opere di urbanizzazione primaria previste dall'art. 17 – tabella comma 4 delle NTA del PRGC, per il comparto CR4 si sostanziano nella compartecipazione alle spese di sistemazione dell'intersezione tra la SR 359 e la SP 29. Come descritto precedentemente, il promotore (proprietario del LOTTO 1) realizzerà la nuova rotatoria e il nuovo innesto all'interno del lotto di proprietà, con conseguente risistemazione del tracciato della pista ciclopedonale esistente.

Le opere di urbanizzazione primaria quindi si suddivideranno in due interventi:

- Opere di urbanizzazione primaria all'interno del perimetro del PAC: che consisteranno nella realizzazione della nuova strada di accesso al Lotto 1, di un marciapiede e di una porzione di pista ciclopedonale che seguirà la geometria della nuova rotatoria. La nuova strada avrà una larghezza di 6,00m e verrà realizzata in asfalto, il nuovo marciapiede avrà una larghezza di 1,50m, sarà realizzato in calcestruzzo con cordonata anch'essa in calcestruzzo prefabbricata, in analogia ai marciapiedi esistenti; la porzione di pista ciclabile verrà realizzata in continuità di quella esistente e quindi con le stesse dimensioni e gli stessi materiali.

Le suddette opere una volta realizzate e collaudate, per le parti ricadenti sulle aree dei proponenti verranno cedute all'amministrazione comunale secondo quanto stabilito dalla convenzione del PAC.

Poiché all'interno del Lotto 1 ricade anche una porzione della corona della nuova rotatoria, quest'ultima verrà realizzata e ceduta a FVG STRADE Spa, quale società proprietaria delle aree su cui insiste la SR 356.

La superficie totale di opere di urbanizzazione primaria all'intero del PAC che verrà ceduta sarà pari a 690m<sup>2</sup>, di cui 653 m<sup>2</sup> verranno ceduti al Comune e 37 m<sup>2</sup> a FVG STRADE SPA.

- Opere di urbanizzazione primaria all'esterno del perimetro del PAC, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio (art. 17 – tab. comma 4 - oneri a carico del PRPC): la nuova rotatoria che verrà realizzata in corrispondenza dell'incrocio tra la SR 356 e la SP 29, in attuazione di quanto previsto dalle NTA - art. 17 – tabella comma 4 - oneri a carico del PRPC, si configura come opera di urbanizzazione primaria al di fuori del perimetro del PAC e, poiché verrà realizzata sul sedime stradale di proprietà di FVG STRADE Spa, verrà richiesta all'ente suddetto l'approvazione del progetto esecutivo.

## **DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE – RETI TECNOLOGICHE**

Il fabbricato di progetto e le aree esterne verranno collegate alle infrastrutture primarie (rete fognaria, idrica, gas metano, rete elettrica, telefonica e di illuminazione pubblica) presenti sulla pubblica via. Analogο collegamento diretto avverrà per l'illuminazione pubblica dei parcheggi della corte interna. Gli schemi grafici riportati nella tavola P2-07, che rappresentano la distribuzione dei punti di connessione alle reti tecnologiche lungo la suddetta viabilità hanno carattere indicativo e non vincolante.

In sintesi si prevede la realizzazione dei seguenti “servizi a rete”:

- distribuzione delle dorsali di adduzione acqua fredda sanitaria e impianto idrico antincendio derivate dalla linea di acquedotto Comunale;
- distribuzione delle dorsali di rete gas derivate dalla rete gas Comunale;
- distribuzione della rete telefonica derivata dalla rete Telecom;
- rete di raccolta e scarico acque meteoriche;
- rete di raccolta, pretrattamento e scarico acque saponate;
- rete di raccolta e scarico acque nere.

La rete di distribuzione delle linee elettriche, gestita dall'ENEL, telefoniche, gestita dalla Telecom, acquedotto, gestite da ACQUEDOTTO POIANA, sono tutte presenti su via Aquileia e via 25 Aprile, dove verranno allacciate le future nuove utenze commerciali e direzionali previsti dal piano attuativo. Sono stati richiesti ed ottenuti i pareri preventivi da parte degli ENTI gestori suddetti e in fase di permesso di costruire verrà approfondita la progettazione delle reti tecnologiche e, dove previsto, verranno richiesti i relativi permessi e nulla osta.