

ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO

DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE

- **REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA**, di seguito per brevità denominata "Regione", con sede a Trieste, Piazza dell'Unità d'Italia, 1, CF 80014930327, rappresentata dall'Assessore regionale alle finanze, patrimonio e programmazione, Sandra Savino;
- **COMUNE DI VILLESSE**, con sede a Villesse, Via Roma n. 16, CF 80002350314, rappresentato dal Sindaco, Lucio Cabass;
- **COMUNE DI ROMANS D'ISONZO**, con sede a Romans d'Isonzo, Via La Centa n. 6, CF 80001870312, rappresentato dal Sindaco, Davide Furlan;
- **IMMOBILIARE ARCO S.r.l.**, (di seguito Soggetto attuatore) con sede in Brescia (BS), viale della Bornata n. 42, CF 03367980178 e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia n. 03367980178 (R.E.A. BS - 365676), rappresentata dal Consigliere Delegato, Gabriele Fogliata;

PREMESSO CHE

- in data 19 ottobre 2006 è stato sottoscritto un Accordo di programma per la realizzazione di un parco commerciale in Comune di Villesse tra la Regione, il Comune di Villesse, il Comune di Romans d'Isonzo e la Elena S.r.l., allora proprietaria delle aree interessate dalla localizzazione dell'insediamento commerciale;
- l'Accordo di programma in argomento è stato approvato dal Presidente della Regione con decreto 0402/Pres del 22 dicembre 2006 e pubblicato sul BUR n. 52 del 27 dicembre 2006;
- l'Accordo è finalizzato a definire le opere di viabilità e le infrastrutture pubbliche esterne all'ambito commerciale da insediarsi nel comune di Villesse e nel comune di Romans d'Isonzo, coordinandone la realizzazione alla contestuale attuazione della zona omogenea HC, di cui al Piano regionale approvato con D.G.R. n. 781/2005, secondo stralci funzionali progressivi, consentendo in tal modo l'attuazione sollecita e progressiva del piano regionale per la grande distribuzione e la realizzazione contestuale della viabilità pubblica esterna all'Ambito idonea a garantirne la piena sostenibilità ambientale e territoriale;

RICORDATI i contenuti dell'Accordo di programma vigente, di seguito denominato brevemente "Accordo", che sono da intendersi integralmente richiamati nel presente Atto e che qui di seguito sono richiamati in sintesi:

- l'Accordo prevede due fasi di attivazione dell'insediamento commerciale, la prima connessa alla realizzazione delle opere viabilistiche necessarie per consentire l'esercizio di una prima quota delle attività commerciali, mentre la seconda fase subordina il completamento e l'avvio all'esercizio delle rimanenti attività commerciali alla realizzazione ed al positivo collaudo delle opere viabilistiche previste nel progetto di adeguamento del "raccordo Villesse- Gorizia ad autostrada", come approvato dal C.I.P.E.;
- l'Accordo definisce conseguentemente l'articolazione interna all'area interessata dal complesso commerciale, individuando due unità minime di intervento, denominate "U.M.I. A" (mq. 260.000 di superficie territoriale, cui corrisponde una superficie di vendita netta di mq. 45.000) e "U.M.I. B" (mq. 195.000 circa di superficie territoriale) (cfr. art. 3 dell'Accordo, allegato n. 1);
- l'Accordo procede quindi alla definizione del sistema completo di opere viabilistiche, interessante i territori di Villesse e di Romans d'Isonzo, che prevede:
 - relativamente alla U.M.I. A, le opere di viabilità pubblica esterne all'Ambito, da realizzarsi direttamente a cura del soggetto attuatore, individuate dagli allegati 2 e 4 all'Accordo nelle seguenti:
 - a) opere in Comune di Villesse:
 - o realizzazione di un sovrappasso al Raccordo autostradale Villesse-Gorizia
 - o realizzazione di una rotatoria principale sulla SS 351 di raccordo con il sovrappasso
 - o rotatoria sulla SS 351 a razionalizzazione dell'attuale incrocio a Y
 - o rotatoria compatta sulla comunale via Monte Santo
 - o rotatoria sul raccordo di ingresso al raccordo autostradale
 - o rotatoria di svincolo per l'accesso al complesso commerciale con sovrappasso

- rotatoria di accesso al complesso (parte) ...
 - ristrutturazione con l'inserimento della terza corsia di un tratto della SS351
 - realizzazione del tratto di competenza della variante alla SP 3 per Romans d'Isonzo
- b) opere in Comune di Romans d'Isonzo:
- realizzazione del tratto di competenza della variante alla SP 3 fino al raccordo con la rotatoria esistente (zona industriale)
- relativamente all'U.M.I. B, le opere di adeguamento ad autostrada del raccordo stradale Villesse-Gorizia individuate dall'allegato 3 dell'Accordo;
- per quanto riguarda i titoli abilitativi edilizi, l'Accordo stabilisce che per l'UMI A siano subordinati all'approvazione dei progetti per la viabilità esterna all'Ambito in Comune di Villesse e di Romans di cui agli allegati 2 e 4 dell'Accordo e alla produzione della garanzia di cui all'art. 6 (così l'art. 4, comma 1)
 - per quanto riguarda il rilascio dell'autorizzazione commerciale, l'Accordo stabilisce che questo sia in ogni caso subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione regolante i rapporti tra Autovie Venete Spa e il Soggetto attuatore in relazione all'assunzione da parte di quest'ultimo degli oneri allo stesso addebitabili per la realizzazione delle opere di adeguamento ad autostrada del raccordo stradale Villesse - Gorizia (così l'art. 5, comma 2);
 - per quanto riguarda l'attivazione delle attività commerciali al dettaglio, l'Accordo stabilisce che nell'UMI A potrà avvenire solo *a seguito della realizzazione e del positivo collaudo delle opere di viabilità esterna all'Ambito citate (...)* (così l'art. 3, commi 2 e 4), mentre nell'UMI B potrà avvenire solo a seguito della realizzazione e positivo collaudo delle opere viarie della tratta Villesse-Gorizia, limitatamente allo snodo di Villesse, evidenziate nell'allegato 3 dell'Accordo (così l'art. 3, comma 5);
 - con l'Accordo, inoltre, il Comune di Villesse si è assunto l'impegno di attivare le procedure per l'adozione del proprio Piano di settore del commercio, previsto dalla L.R. 29/2005, in termini conformi, quanto all'ambito di zona HC, al Piano regionale per la grande distribuzione, e di pronunciarsi in merito allo strumento attuativo (PRPC) relativo all'ambito in oggetto entro 45 giorni dalla presentazione della relativa richiesta (cfr. art. 6, comma 3 dell'Accordo);
 - l'Accordo, innovando quanto precedentemente disposto in sede di approvazione della variante n. 9 al PRGC, ha statuito che *"La Regione Friuli Venezia Giulia e il Comune di Villesse, modificando quanto disposto in sede di approvazione della variante n. 9 (decreto del Presidente della Regione n. 196/Pres. del 22 giugno 2006 su conforme delibera di Giunta Regionale n. 1379 del 15 giugno 2006), stabiliscono che, in alternativa all'obbligo ivi previsto di sopraelevare le aree interne all'Ambito, sarà consentita in sede di approvazione del PRPC la realizzazione delle opere di difesa perimetrali, già previste dalla variante stessa (...)"* (cfr. art. 6, comma 6 dell'Accordo);
 - l'Accordo ha costituito variante ai PRGC di Villesse (variante n. 12) e di Romans d'Isonzo (variante n. 26), conseguenti alle richiamate previsioni viabilistiche (cfr. art. 7 e allegati n. 5 e 6 dell'Accordo);
 - il soggetto attuatore dell'Ambito HC in oggetto, allora costituito da Elena S.r.l., si è, con il medesimo Accordo, impegnato (cfr. art. 6, comma 1, dell'Accordo), in particolare a:
 - a) predisporre il PRPC di iniziativa privata entro 60 giorni dalla pubblicazione sul BUR dell'avviso di approvazione del Piano di settore del commercio approvato dal Comune di Villesse;
 - b) realizzare, a favore degli Enti pubblici contraenti, delle opere viabilistiche pubbliche esterne individuate dall'Accordo, in via diretta per quanto connesso alla U.M.I. A, e tramite corresponsione di provvista finanziaria a favore di Autovie Venete S.p.A. per quanto concerne le opere connesse alla U.M.I. B;
 - c) realizzare, a favore della comunità villessina, a mitigazione e compensazione dell'impatto della nuova viabilità esterna, le opere indicate nell'allegato n. 8 dell'Accordo, sino alla concorrenza dell'importo di costo di € 1.500.000,00;

PRESO ATTO che, relativamente all'attuazione dell'accordo di programma in oggetto,

- il Comune di Villesse, successivamente alla stipula dell'Accordo, ha:
 - a) approvato il Piano Comunale di Settore per le attività commerciali, ai sensi della LR 29/2005, con attribuzione alla zona HC di superfici di vendita per complessivi 65.000 mq (deliberazione consiliare n. 42 del 13 ottobre 2006);

- b) approvato la variante n. 13 al PRGC, recante le modifiche alla norme tecniche di attuazione conseguenti alla predisposizione del succitato Piano Comunale di Settore per le attività commerciali, attribuendo alla zona HC una superficie di vendita complessiva pari a massimo mq. 65.000, di cui mq. 45.000 in U.M.I. A e mq. 20.000 in U.M.I. B (deliberazione consiliare n. 1 del 18 gennaio 2007);
 - c) approvato in via definitiva il PRPC, predisposto da Elena S.r.l. (deliberazione consiliare n. 4 del 28 febbraio 2008) e stipulato la relativa convenzione urbanistica tra Comune ed Elena S.r.l. in data 30 aprile 2008 (Rep. n. 23514 – Racc. n. 6242, Notaio Cherubini di Brescia);
 - d) approvato la Variante n. 1 al PRPC (deliberazione giunta n. 24 dd. 25/2/2009) di semplificazione normativa del PRPC in argomento, e stipulato la relativa convenzione urbanistica, in data 26.4.2010 (Rep. n. 25357, Racc. n. 7247 Notaio Cherubini di Brescia);
 - e) approvato la Variante n. 1 al Piano del Commercio e la Variante n. 16 al PRGC (deliberazione consiliare n. 33 dd. 16/12/2009) che ha recepito le subentrate modificazioni regolamentari in materia di urbanistica commerciale di cui al decreto 23 marzo 2007, n. 069/Pres. recante il *Regolamento di esecuzione degli articoli 12, comma 3, e 15, comma 3, della L.R. 5 dicembre 2005, n. 29, in materia di urbanistica commerciale e programmazione per le medie e grandi strutture di vendita* in particolare con riferimento ai seguenti aspetti:
 - adeguamento della superficie massima di vendita con l'incremento di ulteriori mq 7.000 al fine di portare complessivamente la superficie di vendita da mq 65.000 a mq 72.000;
 - adeguamento degli spazi da destinare a parcheggi nella misura del 200% della superficie complessiva di vendita;
 - f) approvato la variante n. 17 al PRGC (deliberazione consiliare n. 4 del 27.2.2009), recante la precisazione del parametro applicabile alla zona HC per la massima superficie coperta per parcheggi in struttura;
- Elena S.r.l. in data 30 aprile 2008 ha stipulato con Immobiliare Arco S.r.l. un contratto di compravendita della totalità delle aree in zona HC del Comune di Villesse a rogito Notaio Cherubini di Brescia (Rep. n. 23515) con la quale quest'ultima ha acquisito titolo ad intervenire nell'area;
 - Immobiliare Arco S.r.l. in qualità di proprietario, ha provveduto:
 - a chiedere e conseguire il rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi:
 - a. al primo degli edifici previsti nella U.M.I. A (c.d. Lotto 1), destinato all'insediamento dell'attività commerciale di IKEA Italia, per mq. 18.000 di superficie di vendita (concessione edilizia prot. n. 6586/2008 in data 22.9.2008, PE n. 18/2008 e successive varianti);
 - b. alle opere di urbanizzazione interne all'Ambito di PRPC (concessione edilizia prot. n. 6581 in data 22.9.2008, PE n. 23/2008PC e successive varianti);
 - c. alle opere viabilistiche esterne all'Ambito (concessione edilizia Comune di Villesse, PE n. 20/2007, prot. n. 4387/08 in data 13.6.2008; concessione edilizia Comune di Romans d'Isongo, PE n. 29 in data 2.8.2007 e successive varianti);
 - d. agli immobili costituenti il "lotto 2" della U.M.I. A, recanti superficie di vendita pari a mq. 27.000 comprensivi di superfici per destinazioni non commerciali (cinema multisala, ristorazione) (permesso di costruire n. 5/2010, previa autorizzazione paesaggistica per opere ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico, rilasciata in data 11.08.2010 - prot. n.6565 e previa procedura di verifica di assoggettamento a VIA di cui al D. Lgs. 152/2006, positivamente conclusasi con Decreto n. 547 in data 18.3.2011 del Direttore Centrale della Direzione Regionale Ambiente);
 - a dare attuazione ai progetti relativi alle opere di urbanizzazione ed alle opere viabilistiche esterne all'Ambito che, ad oggi, risultano al seguente stato di attuazione:
 - a. realizzazione delle opere di urbanizzazione interne alla zona HC per la parte inerente il Lotto 1 dell'UMI A;
 - b. realizzazione delle opere viabilistiche esterne all'Ambito, previste dall'allegato 2 dell'Accordo, risultando, ad oggi, non completate, ed oggetto di operatività provvisoria, esclusivamente le seguenti opere:
 - rotonda alla confluenza tra la SR n. 351 e il nuovo sovrappasso al raccordo autostradale Villesse-Gorizia (c.d. rotonda n. 1);

- rotatoria alla confluenza della SR n. 351 (Via Aquileia) con Via Monte Santo (c.d. rotatoria n. 5);
 - ampliamento della SR n. 351 nel tratto tra le due rotatorie predette;
- a stipulare con il soggetto commissariale deputato all'attuazione dei lavori di adeguamento della tratta autostradale Villesse-Gorizia una convenzione in data 17 dicembre 2008, disciplinante le modalità di partecipazione finanziaria del medesimo soggetto attuatore alle opere previste dall'Accordo in connessione alla U.M.I. B, relative al potenziamento dello snodo di Villesse, in attuazione di quanto disposto dall'art. 5, comma 2, dell'Accordo;
 - a sottoscrivere con il Comune di Villesse, in data 26/4/2010 un accordo ex art. 11 L. 241/90 (a rogito del Notaio Cherubini, Rep. n. 25355 – Racc. n. 7246), per regolamentare le modalità esecutive degli interventi di mitigazione e compensazione dell'impatto della nuova viabilità esterna in Comune di Villesse, in adempimento di quanto disposto all'articolo 6, comma 1, lettera f) dell'Accordo;
 - a stipulare una convenzione sottoscritta in data 11/9/2009, con Friuli Venezia Giulia Strade S.p.A. e Comune di Villesse per regolare, in accordo con le prescrizioni tecniche impartite da Friuli Venezia Giulia Strade, tempi e modalità di realizzazione dei lavori che - già previsti nell'Accordo vigente (cfr. planimetria allegato 3 dell'Accordo) in connessione all'attivazione dell'U.M.I. A - incidono sulla SR 351, di competenza della medesima Friuli Venezia Giulia Strade S.p.A.;
 - a predisporre il progetto relativo alle opere di difesa previste dall'art. 6, comma 6, dell'Accordo ed a conseguire il relativo titolo abilitativi edilizio;
 - a prestare le garanzie fidejussorie a favore del Comune di Villesse previste dagli artt. 6 e 10 della Convenzione urbanistica per complessivi euro 30.678.664,15;

DATO ATTO che

- il Comune di Romans d'Isonzo, con la deliberazione consiliare n. 37 del 16.12.2008, ha approvato, ai sensi dell'art. 34, co. 2 della L.R. 52/1991, la parte del Piano di settore per il comparto del commercio, di cui all'art. 15 della L.R. 29/2005, che non costituisce variante al Piano regolatore generale comunale;
- il medesimo Comune, nell'ambito di autonomo procedimento amministrativo, con la medesima deliberazione consiliare n. 37 del 16 dicembre 2008 ha adottato e poi successivamente approvato con deliberazione consiliare n. 42 del 30 novembre 2009 la variante n. 31 al PRGC, inerente la parte del Piano di settore per il comparto del commercio che modifica le previsioni dello strumento urbanistico comunale, prevedendo sotto l'aspetto zonizzativo l'individuazione, tra l'altro, di una nuova zona H2.2 commerciale per il grande dettaglio di complessivi 77.000 mq. destinata ad ospitare complessi commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e superficie coperta inferiore a 15.000 mq; sotto il profilo dei criteri localizzativi la zona H2.2 si appoggia sulla viabilità appositamente progettata e dimensionata per assorbire i flussi di traffico generato dai poli di attrazione del centro commerciale di Villesse, che pone in collegamento diretto la SR 252 con la SR 351 passando esternamente all'abitato di Romans; tale viabilità suddivide la zona H2.2 in due comparti edificatori all'interno dei quali è consentita, per ognuno e previa formazione di un piano attuativo, la realizzazione di strutture di grande dettaglio con superficie coperta non superiore a 15.000 mq; per quanto riguarda le superfici di vendita, il piano di settore del commercio mette in evidenza che il Comune di Romans d'Isonzo ha a disposizione una superficie complessiva di vendita di 19.000 mq che viene ripartita tra i due comparti attribuendo al comparto 1 una superficie di vendita complessiva di 11.000 mq ed al comparto 2 i restanti 8.000 mq; il comparto 2, in adesione alla R.1 espressa dalla Regione in fase di controllo, è previsto al solo livello strutturale e potrà essere trasferito al livello operativo solo attraverso l'implementazione degli obiettivi e delle strategie del PRGC;
- il Presidente della Regione, ai sensi dell'art. 32, comma 9, della L.R. 52/1991, con proprio decreto n. 021/Pres. del 3 febbraio 2010, ha disposto la conferma dell'esecutività della deliberazione consiliare n. 42 del 30.11.2009, con cui il Comune di Romans d'Isonzo ha approvato la variante n. 31 al Piano regolatore generale comunale, con l'introduzione all'art. 26 ter, comma 8, lettera m), delle norme di attuazione del PRGC relative alle opere di viabilità della seguente modifica: "La soluzione viabilistica proposta per assicurare l'accessibilità all'esercizio commerciale prevista nell'assetto azzonativo in fregio al comparto n. 1, è subordinata alla novazione

dell'Accordo di Programma per la modifica della viabilità relativa al parco commerciale di Villesse stipulato in data 19.10.2006 e approvato con D.P.Reg. n. 0402/Pres. del 22.12.2006, con la procedura di cui all'art. 19 della L.R. 7/2000 e s.m.i."

- avverso tale disposizione hanno presentato ricorso avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale del Friuli Venezia Giulia:
 - o il Comune di Romans d'Isonzo e in via incidentale Immobiliare Arco S.r.l. (RG. N. 263/2010);
 - o Nuova Sofia S.p.A. ed Elena S.r.l., nella loro qualità di proprietari delle aree comprese nella zona H2 in Comune di Romans d'Isonzo, e in via incidentale Immobiliare Arco S.r.l. (RG n. 275/2010);

PRESO ATTO che

- con lettera n. prot. 0001765/GAB – (GAB-4-1-1-C)-0 del 26 marzo (*rectius* febbraio) 2010 il Sindaco del Comune di Romans d'Isonzo ha chiesto al Presidente della Regione di esaminare la possibilità di attivare gli incontri necessari per valutare l'adeguamento dell'Accordo di programma in oggetto in relazione al disposto di cui al D.Pres. n. 021/Pres. del 3 febbraio 2009;
- l'Amministrazione Regionale, in sede di Conferenza dei Direttori Centrali, e il Collegio di vigilanza dell'Accordo hanno esaminato le esigenze di variazione dell'Accordo in argomento;
- in esito alla discussione sviluppatasi in entrambe le sedi si è ritenuto indispensabile procedere all'istruttoria formale delle proposte di modifica formulate dalle parti, per valutare l'interesse regionale ad aderire alla proposta di modifica dell'Accordo vigente e, in caso positivo, alla definizione dei contenuti dell'Atto negoziale;
- la Regione, con nota prot.n. SP/11/159F/2° del 27/4/2011, ha convocato la Conferenza di cui all'art. 19 della L.R. 7/2000 per verificare la possibilità di stipulare l'atto modificativo, invitando a parteciparvi tutte le parti dell'Accordo e precisamente il Comune di Villesse, il Comune di Romans d'Isonzo ed Elena S.r.l.;
- in data 28 aprile 2011 si è tenuta la prima riunione della Conferenza ex art. 19 L.R. 7/2000 alla quale hanno partecipato, oltre alla Regione, il Comune di Villesse, il Comune di Romans d'Isonzo; Elena Srl, invitata a partecipare in quanto soggetto attuatore originario dell'Accordo di Programma, non è intervenuta, facendo invece pervenire la lettera dd. 28/4/2011 (prot.n. 10475/SPIAN del 28/4/2011) con la quale comunica "l'intervenuto ed integrale subentro alla scrivente società in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi discendenti dall'Accordo in oggetto da parte di Immobiliare Arco S.r.l. ... a seguito del contratto di compravendita delle aree in zona HC site in Comune di Villesse (GO) sottoscritto in data 30/4/2008..."; Immobiliare Arco S.r.l., ha chiesto – ed ottenuto – di esservi ammessa in qualità di nuovo proprietario di aree e soggetto attuatore degli interventi previsti dall'Accordo giusta nota dd. 28/4/2011 (prot.n. 10476/SPIAN dd. 28/4/2011) che conferma l'acquisto delle aree in questione;
- nella Conferenza del 28/4/2011 i partecipanti hanno illustrato le rispettive richieste di modifica da apportare all'Accordo di programma in oggetto, ovvero:
 - o novazione soggettiva, con subentro della Società Immobiliare Arco nella posizione di Elena S.r.l.;
 - o modifica dell'opera di difesa spondale di cui all'art. 6, comma 6 dell'Accordo, con eliminazione del contrargine previsto a protezione della zona HC e realizzazione di opere di rafforzamento dell'argine maestro esistente lungo il Torrente Torre, nella zona delle "Fornaci La Versa" (confluenza Judrio - Torre), a completamento delle opere già in via di realizzazione da parte del Magistrato delle Acque;
 - o aggiornamento delle modalità attuative delle capacità edificatorie e commerciali previste per la zona HC del Comune di Villesse e nella zona H2.2 del Comune di Romans d'Isonzo in ragione della sostenibilità dei flussi di traffico veicolare indotti e gravanti sulla viabilità locale già realizzata o da realizzare, con particolare riferimento:
 - per quanto concerne la zona HC di Villesse, alla verifica, in aggiornamento dei precedenti studi sul traffico (acquisiti in relazione ai pregressi atti di pianificazione e all'Accordo di Programma), della compatibilità dell'attivazione, a valere sulla viabilità annessa alla U.M.I.A. di capacità edificatorie, per funzioni commerciali e non commerciali, maggiori di quanto previsto dall'Accordo di Programma vigente;

- per quanto concerne la zona H2 di Romans d'Isonzo, alla verifica della compatibilità viabilistica dell'attivazione del primo comparto di cui alla zona H2 (mq. 11.000 di superficie di vendita), con recepimento, nell'Accordo, delle opere viabilistiche annesse alle zona H2, e superamento della riserva apposta alla variante n. 31 con Decreto regionale n. 021/Pres. del 3.2.2009;
- Immobiliare Arco ha, altresì, sottolineato l'esigenza che, in rapporto all'accollo esclusivo a suo carico degli oneri realizzativi e finanziari della viabilità oggetto dell'Accordo, fosse esplicitato, ai fini dell'attivabilità di interventi commerciali gravanti sulla medesima viabilità, il carattere prioritario dell'iniziativa della zona HC, ai fini del complessivo sviluppo delle capacità insediative previste dal vigente strumento urbanistico, e ciò anche, ove ne ricorrano i presupposti, in relazione alla potenziale attribuzione alla zona HC, nel contesto della medesima capacità edificatoria, di ulteriori superfici di vendita commerciali, che risultino compatibili con il sistema viario complessivo previsto dall'Accordo.

CONSIDERATO che

- la Conferenza interna dei Servizi della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, nella seduta del 20 giugno 2011, ha:
 - dato atto delle valutazioni espresse in merito all'interesse regionale alla partecipazione all'Atto modificativo all'Accordo di programma, che saranno raccolte e formalizzate in apposita proposta di deliberazione della Giunta Regionale;
 - richiesto una relazione geologica, idrogeologica ed idraulica che illustri ed argomenta la soluzione alternativa all'argine originariamente previsto nell'Accordo;
 - richiesto che la proposta relativa alla variante alla strumentazione urbanistica generale e attuativa del Comune di Villesse (proposta variante n. 18 al PRGC e variante n. 2 al PRPC) sia supportata da un nuovo studio dell'impatto della viabilità, dando altresì atto che le proposte di variazione all'Accordo (sia per quanto riguarda le varianti alla strumentazione urbanistica che alle clausole dell'accordo stesso) dovranno essere definite di comune intesa tra le parti sulla base delle risultanze dello studio richiesto e che la predisposizione della relativa documentazione sarà effettuata dalle parti, successivamente all'intesa intervenuta circa le variazioni da apportare;
- la Giunta regionale, con deliberazione n. 1209 del 24 giugno 2011, ha riconosciuto il rilevante interesse regionale alla novazione dell'Accordo di programma finalizzato a dare piena esecuzione alla variante n. 31 del Comune di Romans d'Isonzo e ad assicurare una soluzione definitiva ai problemi idraulici correlati al pericolo da esondazioni, mediante il potenziamento dell'esistente argine maestro, nei comuni di Villesse e di Romans d'Isonzo, in luogo della vigente previsione della realizzazione di un controargine in Comune di Villesse;
- la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, in esito alle risultanze della Conferenza interna dei Servizi, con nota del 27 giugno 2011 prot.n. 15068/SPIAN, ne ha dato notizia alle parti, informandole altresì delle risultanze della Conferenza interna dei Servizi ed invitandole a presentare la documentazione richiesta;
- Immobiliare Arco S.r.l. in data 4/7/2001 ha depositato uno studio redatto dall'ing. Alberto Novarin, recante un Aggiornamento dello studio di impatto sulla viabilità, diretto a determinare il livello di servizio e la capacità massima ammissibile dei singoli elementi viari costituenti il sistema di accesso al nuovo Parco commerciale di Villesse, in aggiornamento degli studi precedentemente effettuati a supporto della variante n. 9 del PRGC di Villesse (Anno 2002) ed alla variante n. 31 del PRGC di Romans d'Isonzo (Anno 2008); poi aggiornato ed integrato, in risposta alle osservazioni formulate dalla Regione in sede istruttoria (integrazioni e modifiche depositate nelle vie brevi in data 11/7/2011);
- Lo studio viabilistico si esprime con riferimento alla "viabilità esistente" connessa alla zona HC (per tale intendendosi le opere indicate nell'allegato 2 dell'Accordo, di cui lo scenario assume la completa realizzazione), e con riferimento alla "viabilità futura" relativa allo svincolo autostradale (a completamento delle opere, di competenza Autovie Venete, individuate nell'allegato 3 dell'Accordo vigente), ed elabora due scenari di possibile incremento delle previsioni insediative e, per entrambi gli scenari, valuta, inoltre, la compatibilità della viabilità esistente e futura con le superfici di vendita previste nella zona H2.2 di Romans

d'Isonzo; i risultati dello studio mettono in evidenza che l'ampliamento del parco commerciale di Villesse e la realizzazione della nuova zona commerciale di Romans d'Isonzo comportano il funzionamento dei nodi e degli archi stradali direttamente interessati ad un livello di servizio più che sufficiente; il traffico veicolare attratto dai due insediamenti è quindi compatibile con la corrispondente dotazione infrastrutturale; in particolare lo scenario di impatto sulla viabilità esistente dimostra la sostenibilità di una superficie di vendita pari a 57.000 mq (più una multisala di 1.300 posti ed un ristorante) nell'UMI A della zona HC di Villesse, e pari a 11.000 mq nel Comparto 1 della zona H2.2 di Romans d'Isonzo; lo scenario di impatto sulla viabilità futura dimostra una capacità complessiva di superficie di vendita per i due insediamenti, rispettivamente pari a 149.000 mq nella zona HC di Villesse e 20.000 mq nella zona H2.2 di Romans d'Isonzo;

- Il Comune di Villesse in data 12/7/2011 (prot.n. 0016104/A-/lett dd. 12/7/2011) ha depositato presso gli uffici della Regione una Relazione geologica redatta dallo Studio associato di geologia Paviz-Soica, finalizzata a verificare l'opportunità, sotto il profilo geologico e idrogeologico, della proposta di modificare la prescrizione del Servizio geologico regionale (parere n. 17/2005 di cui alla nota ALP/1049848131/GO/V del 11/3/2005 che recita: *"l'insediamento previsto dovrà essere munito di una adeguata opera di difesa idraulica così come riportato nella "relazione di analisi della compatibilità idraulica redatto dallo Studio Galli Srl. Tale opera dovrà essere in grado di resistere alla sollecitazione conseguente alla possibile rottura arginale del fiume Torre"*) recepito in sede di adozione della variante n. 9 al PRGC di Villesse come obbligo da adempiere in sede di PRPC (art. 26 bis, comma 6, delle NTA del PRGC) e successivamente innovato con l'art. 6, comma 6 dell'Accordo, che ha statuito che *"La Regione Friuli Venezia Giulia e il Comune di Villesse, modificando quanto disposto in sede di approvazione della variante n. 9 (decreto del Presidente della Regione n. 196/Pres. del 22 giugno 2006 su conforme delibera di Giunta Regionale n. 1379 del 15 giugno 2006), stabiliscono che, in alternativa all'obbligo ivi previsto di sopraelevare le aree interne all'Ambito, sarà consentita in sede di approvazione del PRPC la realizzazione delle opere di difesa perimetrali, già previste dalla variante stessa (...)"*;
- la Relazione conferma la condizione di criticità idraulica per insufficienza arginale in sinistra Torre nel tratto tra la confluenza dello Judrio e il tratto a valle delle ex Fornaci di Romans d'Isonzo; illustra la soluzione alternativa rappresentata dal rinforzo e rialzo arginale del Torre, che qualifica come intervento d'interesse pubblico adeguato a porre in sicurezza idraulica i territori del Comune di Romans d'Isonzo, l'abitato di Villesse, la rete di viabilità autostradale e la zona commerciale HC; ne attesta la compatibilità sotto il profilo idraulico e la fattibilità sotto il profilo geologico e ne richiede la prescrittività, subordinando l'agibilità dei fabbricati e delle opere alla sua realizzazione e collaudo;

PRESO ATTO altresì che

- le parti riconoscono all'iniziativa di zona HC di Villesse la valenza di polo strategico primario di rilevanza regionale;
- le parti riconoscono, altresì, nell'iniziativa di zona H2.2 di Romans d'Isonzo il carattere di offerta commerciale complementare, che completa la polarità di Villesse, perseguendo analoghe finalità di carattere socio – economico;
- le medesime parti contraenti si danno reciprocamente atto che la prossimità tra le iniziative suddette, e l'insistenza di entrambe sulla stessa viabilità principale, comporta la necessità di prevedere modalità di attuazione coordinata tra i due ambiti;
- si concorda, peraltro, che l'organizzazione delle fasi attuative delle rispettive iniziative deve conformarsi al principio per il quale le opere viabilistiche di cui all'allegato 2 e 3 del medesimo Accordo, realizzate direttamente dal Soggetto attuatore dell'iniziativa di Villesse ovvero con oneri a carico di quest'ultimo, sono serventi prioritariamente la compatibilità viabilistica della zona HC, e ciò in rapporto alla capacità edificatoria complessiva a quest'ultima attribuita dal PRGC vigente (mq. 183.086 di superficie coperta), per le funzioni ivi ammesse, comprese le superfici a destinazione commerciale indicate al successivo art. 6, ed anche agli effetti delle valutazioni di cui ai successivi artt. 13 e 14 del presente Atto;
- per l'effetto - ed in conformità a principi di ragionevolezza, proporzionalità, corrispettività - la valutazione della compatibilità viabilistica delle iniziative di sviluppo della zona HC è in ogni caso da effettuarsi in rapporto alla sostenibilità garantita dal sistema viario di cui agli allegati 2 e 3 dell'Accordo vigente, sino alla

sua capacità massima, e comunque nella quota occorrente per assicurare la compatibilità delle iniziative di sviluppo medesime. Resta escluso sotto il profilo della valutazione della compatibilità viabilistica che l'attuazione delle capacità edificatorie – come indicate all'alinea precedente - spettanti alla zona HC di Villesse possa essere negata, ovvero subordinata all'attuazione di ulteriori opere, per effetto dell'incidenza prodotta, sul medesimo sistema viario, da altre iniziative avvalentesi della medesima viabilità. La compatibilità viabilistica di tali ulteriori iniziative è da accertarsi in quanto garantite da capacità del sistema viario che eccedano quelle serventi le esigenze insediative della zona HC, fermo restando quanto indicato dal presente Atto in merito all'attivazione, subordinata alle sole opere previste dall'art. 8, secondo alinea, del comparto 1 della zona H2.2 del Comune di Romans (mq. 11.000 di superficie di vendita);

- sulla base delle premesse sopra richiamate e degli indirizzi della Giunta regionale, in data 14 luglio 2011 la Regione ha indetto una seconda Conferenza ex art. 19 L.R. 7/2000 nel corso della quale è stata sottoscritta un'Intesa tra Regione, Comune di Villesse, Comune di Romans d'Isonzo e Immobiliare Arco S.r.l. con la quale sono state convenute le variazioni da apportare all'Accordo;

RITENUTO CHE in considerazione di quanto sopra esposto, appare necessario:

- novare sotto il profilo soggettivo l'Accordo con il nuovo soggetto, facendo constare le nuove posizioni giuridiche, attive e passive, nelle quali Immobiliare Arco S.r.l. subentra nell'Accordo nei confronti delle altre Parti;
- modificare l'Accordo in ordine alle superfici di vendita, alle modalità realizzative, all'agibilità dei relativi fabbricati e alle opere di difesa spondale nei termini concordati tra le Parti;
- apportare le conseguenti variazioni urbanistiche agli strumenti comunali vigenti del Comune di Villesse e di quello di Romans d'Isonzo;
- apportare ogni altra modifica funzionale all'Atto;

DATO ALTRESI' ATTO che

- a seguito dell'Intesa sottoscritta in data 14 luglio 2011, le parti hanno predisposto di comune accordo la proposta di Atto novativo e modificativo nonché la documentazione di variazione degli strumenti di pianificazione territoriale dei Comuni di Villesse e di Romans d'Isonzo;
- la Conferenza interna dei Servizi della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, tenutasi in data 2 agosto 2011 al fine di acquisire i necessari pareri e atti di assenso, ha esaminato:
 - o la proposta di Atto novativo e modificativo;
 - o la documentazione di variazione della strumentazione urbanistica del Comune di Villesse, rappresentata dalla proposta di variante al PRGC n. 18 e dalla proposta di variante al PRPC n. 2;
 - o la documentazione di variazione della strumentazione urbanistica del Comune di Romans d'Isonzo rappresentata dalla proposta di variante al PRGC n. 39;

e si è espressa con parere favorevole con prescrizioni;

- in data 3 agosto 2011 la Regione ha indetto una terza Conferenza ex art. 19 L.R. 7/2000 nel corso della quale Regione, Comune di Villesse, Comune di Romans d'Isonzo e Immobiliare Arco S.r.l. hanno perfezionato la documentazione e sottoscritto la bozza di Atto novativo e modificativo dell'Accordo di Programma;
- che nella medesima sede Elena Srl e Nuova So.Fi.A. Spa si sono riservate di comunicare la loro adesione a tale Atto entro il 4 agosto 2011;

DATO ATTO altresì che Autovie Venete Spa con nota U/37422 del 5 ottobre 2011 ha comunicato che Immobiliare Arco S.r.l. ha adempiuto alle obbligazioni assunte nei confronti della medesima con l'atto convenzionale sottoscritto in data 17 dicembre 2008;

VISTI gli articoli 19 e 20 della L.R. 20 marzo 2000, n. 7;

VISTO l'articolo 24 della L.R. 23 febbraio 2007 n. 5 e s.m.i. che prevede che lo strumento urbanistico del Comune possa essere variato con Accordo di programma, in presenza dei presupposti e con le procedure di cui all'articolo

19 della L.R. 20 marzo 2000, n. 7 e s.m.i., che allo stesso siano allegati gli elaborati grafici della variazione al P.R.G.C. relativamente ad un congruo intorno e che l'adesione del Sindaco all'accordo sia ratificata dal Consiglio Comunale entro trenta giorni, pena di decadenza;

VISTA la deliberazione del Consiglio di Amministrazione della Immobiliare Arco S.r.l. del 6 settembre 2011;

VISTA la deliberazione della Giunta comunale di Villesse n. 102 del 4 agosto 2011, dichiarata immediatamente eseguibile;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale di Romans d'Isonzo n. 71 del 4 agosto 2011, dichiarata immediatamente eseguibile;

VISTA la deliberazione della Giunta Regionale della Regione Friuli Venezia Giulia n. 1552 del 5 agosto 2011;

tutto ciò premesso, le Parti come sopra individuate stipulano il seguente Accordo di programma.

ARTICOLO 1. RECEPIMENTO DELLE PREMESSE

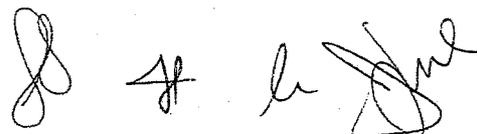
1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale al presente Atto novativo e modificativo (di seguito brevemente "Atto").

ARTICOLO 2. FINALITA'

1. Il presente Atto è finalizzato a:
 - novare soggettivamente l'Accordo di Programma sottoscritto in data 19 ottobre 2006 tra la Regione, il Comune di Villesse, il Comune di Romans d'Isonzo e la Elena S.r.l. in relazione alle nuove posizioni giuridiche assunte da Immobiliare Arco S.r.l. a seguito dell'acquisizione da Elena S.r.l. delle aree oggetto dell'Accordo medesimo;
 - modificare il medesimo Accordo per:
 - individuare l'opera di rinforzo e rialzo arginale a difesa dei territori comunali di Villesse e Romans d'Isonzo dal pericolo di esondazione del Fiume Torre, in alternativa alla soluzione prevista nell'Accordo, e disciplinarne le modalità di realizzazione;
 - ridefinire l'estensione e le superfici commerciali annesse alle UMI A e B della zona HC in Comune di Villesse;
 - definire le condizioni di agibilità dei fabbricati realizzati della zona HC di Villesse e della zona H2.2 di Romans d'Isonzo, in relazione alle opere viabilistiche e di difesa idrogeologica in previsione;
 - definire un sistema di monitoraggio dei flussi di traffico;
 - superare la riserva regionale vincolante apposta sulla variante n. 31 del PRGC di Romans d'Isonzo, rendendo efficace la soluzione viabilistica proposta per assicurare l'accessibilità all'esercizio commerciale prevista nell'assetto azzonativo in fregio al comparto n. 1 della zona H2.2, anche agli effetti risolutivi delle questioni pendenti relativamente ai ricorsi presentati avverso la Regione dal Comune di Romans d'Isonzo, da Immobiliare Arco S.r.l., da Elena S.r.l. e da Nuova So.Fi.A. S.r.l.;
 - definire modalità procedurali atte a garantire la sollecita e coordinata attuazione delle previsioni dell'Accordo.
2. Al fine di garantire l'attuazione di quanto previsto con il presente Atto, il medesimo costituisce variante urbanistica per il PRGC del Comune di Villesse, per il PRPC della zona HC del medesimo Comune e per il PRGC del Comune di Romans d'Isonzo.

ARTICOLO 3. NOVAZIONE SOGGETTIVA

1. La Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, il Comune di Villesse, il Comune di Romans d'Isonzo prendono atto che, ai sensi del comma 2 dell'art. 13 del vigente Accordo, con contratto di data 30 aprile 2008 a rogito del Notaio Paolo Cherubini (Rep. n. 23515 - Racc. n. 6243), Immobiliare Arco S.r.l. ha acquistato da Elena S.r.l. la proprietà delle aree che hanno formato oggetto della Convenzione per l'attuazione del PRPC d'iniziativa privata per la realizzazione della zona omogenea HC per attività di grande distribuzione nonché del relativo Accordo di Programma, accettando di subentrare alle obbligazioni assunte da Elena S.r.l. nei confronti del Comune di Villesse e di tutti gli altri enti pubblici coinvolti "nei soli rapporti interni tra le società".



2. Con la sottoscrizione del presente Atto la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, il Comune di Villesse e il Comune di Romans d'Isonzo aderiscono al contratto sopra menzionato ai sensi e per gli effetti del comma 1 dell'art. 1273 del Codice Civile.
3. Con la sottoscrizione del presente Atto la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, il Comune di Villesse e il Comune di Romans d'Isonzo dichiarano altresì di liberare Elena S.r.l. dalle obbligazioni assunte con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 19 ottobre 2006 e approvato con D.P.Reg. 042/2006.
4. Con la sottoscrizione del presente Atto Immobiliare Arco S.r.l. subentra ad Elena S.r.l., che con ciò esce dalla compagine contrattuale, a tutti gli effetti nelle posizioni soggettive, attive e passive facenti capo alla medesima in base all'Accordo, divenendo Soggetto attuatore degli interventi ivi previsti.

ARTICOLO 4. SUBENTRO DI TERZI NELLE PROPRIETA'

1. Il comma 2 "Subentro" dell'art. 13 "Durata dell'accordo di programma" viene abrogato;
2. Dopo l'art. 13 viene inserito il seguente articolo 13-bis "Subentro di terzi nella proprietà delle aree"
 - << 1. Nel caso in cui l'Immobiliare Arco S.r.l. intenda alienare la proprietà o parti della proprietà ricomprese nell'Accordo, così come modificato dal presente Atto, la Società ha l'obbligo di rendere esplicitamente edotti gli acquirenti delle obbligazioni assunte nei confronti delle altre parti dell'Accordo e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione, con clausola che deve essere riportata nell'atto di alienazione.
 - 2. In caso di alienazione di aree, Immobiliare Arco S.r.l. ha l'obbligo di darne tempestiva comunicazione alle parti pubbliche dell'Accordo.
 - 3. Immobiliare Arco S.r.l. ed i nuovi acquirenti rimangono responsabili in solido verso le Parti pubbliche dell'Accordo così come modificato dal presente Atto, dell'osservanza degli obblighi previsti dall'Accordo medesimo fino a che queste non abbiano dato il loro assenso formale circa l'esonero di detta responsabilità nei confronti di una delle parti.
 - 4. E' fatta salva, peraltro, la facoltà di Immobiliare Arco di conservare la qualifica di soggetto attuatore unico dell'Accordo e della zona HC, anche in relazione alle aree cedute, conservando in capo a sè medesima anche gli obblighi proporzionalmente inerenti le aree cedute, con imputazione esclusivamente a suo carico delle garanzie fidejussorie relative, nel qual caso gli acquirenti non assumono responsabilità in solido >>
5. Per gli effetti già intercorsi, le Parti danno atto che parte della proprietà è già stata alienata a IKEA ITALIA S.p.A. con contratto dd. 12 febbraio 2009 a rogito del notaio Giovanni Nai (Rep. n. 125 – Racc. n. 60) ed a COOP CONSUMATORI NORD EST Soc. Coop. con contratto dd. 30 aprile 2008 a rogito del notaio Paolo Cherubini (Rep. n. 23516 – Racc.n. 6244), e che tali atti non comportano alcuna assunzione di obbligazioni attive e passive derivanti dall'Accordo da parte dei nuovi Soggetti, come attestato dalla convenzione sottoscritta in data 26.4.2010, Rep. n. 25357, di attuazione della variante n. 1 al PRPC di zona HC.

ARTICOLO 5. OPERE DI DIFESA IDROGEOLOGICA

1. Il comma 6 dell'articolo 6 dell'Accordo viene abrogato e sostituito dal seguente:
 - <<6. Le Parti danno atto dei contenuti e delle prescrizioni della relazione geologica allegata alla documentazione che costituisce Variante n. 18 al PRGC e concordano che, ai fini della sicurezza idraulica dei territori dei Comuni di Villesse e Romans d'Isonzo, vengano realizzati gli interventi di adeguamento delle opere di arginatura del Torrente Torre nei tratti indicati nelle tavole 1 e 2 della predetta relazione.>>
2. Dopo il comma 6 dell'art. 6 dell'Accordo, come modificato dal precedente comma 1 del presente Atto, vengono inseriti i seguenti commi:
 - <<7. Le Parti convengono che l'obiettivo di pervenire al completamento dell'opera di cui al precedente comma 6 entro la data del 15 aprile 2013, ha carattere prioritario ed essenziale, in quanto elemento condizionante il rilascio dell'agibilità degli edifici di completamento della zona HC in Comune di Villesse e di quelli della zona H2.2 del Comune di Romans, e condividono la necessità di semplificare ed accelerare procedimenti ed attività finalizzati alla sua realizzazione.
 - 8. Immobiliare Arco S.r.l. dichiara la propria disponibilità ad eseguire la progettazione e la realizzazione dell'opera di cui al comma 6, a propria cura e spese in regime di sponsorizzazione e nel limite massimo di spesa di € 3.619.592,51 (tremilioneicentodicianovemilacinquecentonovantadue/51), e si impegna a presentare, a tal fine, entro 30 (trenta) giorni dall'entrata in vigore del presente atto di novazione e modificazione dell'Accordo, una proposta puntuale recante, in particolare:

- l'indicazione dei termini di progettazione e realizzazione dell'opera;
 - le garanzie finanziarie offerte.
9. La Regione formula la propria disponibilità a valutare la proposta di sponsorizzazione, attivando, sulla proposta medesima, ed entro 60 (sessanta) giorni dal suo arrivo, una procedura pubblica per la selezione di proposte migliorative e l'affidamento del contratto di sponsorizzazione nel rispetto dei principi richiamati dagli artt. 26 e 27 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i., procedendo altresì ad impartire le prescrizioni opportune in ordine alla progettazione dell'opera, nonché alla direzione ed esecuzione del contratto come previsto dal comma 2 dell'art. 26 citato.
10. La Regione si impegna ad espletare il procedimento amministrativo in materia di VIA nonché ad acquisire tutti gli atti di assenso comunque denominati e necessari all'approvazione del progetto definitivo nei termini di massima sollecitudine possibile, anche adottando le forme di semplificazione dell'azione amministrativa di cui al Titolo I, Capo IV della L.R. 7/2000, e ciò anche in relazione alle eventuali necessità di acquisizione di aree non di proprietà demaniale.>>

ARTICOLO 6. RIDEFINIZIONE DELLE AREE DI INTERVENTO

1. A parziale modifica ed integrazione di quanto stabilito dal comma 1 dell'art. 3 dell'Accordo, le Parti convengono che:
- la superficie di vendita complessiva della zona HC del comune di Villesse è pari a mq 72.000 (settantaduemila) che, con il presente Atto, viene ripartita tra i due stralci funzionali attribuendo all'Unità Minima di Intervento A una superficie di vendita complessiva di mq 57.000 (cinquantasettemila) ed all'Unità Minima di Intervento B una superficie di vendita complessiva di mq 15.000 (quindicimila) e le superfici territoriali delle Unità Minime di Intervento sono conseguentemente rideterminate, anche agli effetti della definizione delle correlate capacità insediative, come segue: U.M.I. A mq. 278.424,00 - U.M.I. B mq. 179.292,00;
 - la superficie di vendita complessiva del Comparto 1 della zona H2.2 del comune di Romans d'Isonzo è pari a mq. 11.000;
2. Le Parti danno atto altresì che con il presente Atto nulla è innovato rispetto agli obblighi assunti con l'Accordo dal Soggetto attuatore in relazione alle opere di viabilità esterne all'Ambito HC di Villesse.

ARTICOLO 7. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

1. Per quanto riguarda i titoli abilitativi edilizi le parti si danno reciprocamente atto che nulla è innovato con il presente Atto e pertanto, a titolo ricognitivo, si conferma che i soli titoli abilitativi edilizi per fabbricati in UMI A sono subordinati all'approvazione dei progetti per la viabilità esterna all'Ambito in Comune di Villesse e di Romans di cui agli allegati 2 e 4 dell'Accordo e alla produzione della garanzia di cui all'art. 6 dell'Accordo medesimo.
2. Il rilascio dei permessi di costruire è, pertanto, consentito, anche per la U.M.I. B di zona HC, nel rispetto delle norme di legge.

ARTICOLO 8. AGIBILITA'

1. A parziale integrazione di quanto stabilito dall'Accordo, le Parti convengono che:
- l'agibilità dei fabbricati realizzati nella UMI A della zona HC del Comune di Villesse è subordinata alla completa realizzazione e al positivo collaudo – ovvero fattispecie equipollente secondo il codice degli appalti - delle opere viabilistiche previste dall'Accordo e al collaudo tecnico – ovvero fattispecie equipollente secondo il codice degli appalti - dell'opera di difesa spondale di cui all'art. 6 dell'Accordo come modificato dal presente Atto;
 - l'agibilità dei fabbricati del Comparto 1 della zona H2 del Comune di Romans d'Isonzo è subordinata alla completa realizzazione e al positivo collaudo – ovvero fattispecie equipollente secondo il codice degli appalti - delle opere viabilistiche previste dall'Accordo e dalla Variante n. 31 del Comune di Romans d'Isonzo nonché al collaudo tecnico – ovvero fattispecie equipollente secondo il codice degli appalti - dell'opera di difesa spondale di cui all'art. 6 dell'Accordo come modificato dal presente Atto;
 - l'agibilità dei fabbricati realizzati nella UMI B della zona HC di Villesse è subordinata alla completa realizzazione delle opere viarie della tratta Villesse - Gorizia, limitatamente allo snodo autostradale di

Villesse, come evidenziate nell'allegato sub 3) dell'Accordo, nonché al collaudo tecnico – ovvero fattispecie equipollente secondo il codice degli appalti – dell'opera di difesa spondale di cui all'art. 6 dell'Accordo come modificato dal presente Atto.

ARTICOLO 9. AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI ED ESERCIZIO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

1. Per quanto riguarda il rilascio dell'autorizzazione commerciale, le parti si danno reciprocamente atto che nulla è innovato con il presente Atto e pertanto, a titolo ricognitivo, si conferma che questo sia in ogni caso subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione regolante i rapporti tra Autovie Venete Spa e il Soggetto attuatore in relazione all'assunzione da parte di quest'ultimo degli oneri allo stesso addebitabili per la realizzazione delle opere di adeguamento ad autostrada del raccordo stradale Villesse – Gorizia.
2. Per quanto riguarda l'attivazione delle attività commerciali al dettaglio, le parti si danno reciprocamente atto che nulla è innovato con il presente Atto e pertanto, a titolo ricognitivo, si conferma che questa potrà avvenire nell'UMI A solo a seguito della realizzazione e del positivo collaudo delle opere di viabilità esterna all'Ambito citate previste dagli allegati 2 e 4 dell'Accordo mentre nell'UMI B potrà avvenire solo a seguito della realizzazione e positivo collaudo delle opere viarie della tratta Villesse-Gorizia, limitatamente allo snodo di Villesse previste nell'allegato 3 dell'Accordo.

ARTICOLO 10. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

1. In merito alla valutazione ambientale strategica (VAS) il Comune di Villesse dà conto, e le parti ne prendono atto, di aver esperito in qualità di Autorità competente il procedimento di verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 152/2006 e succ. mod. e con le modalità di cui all'art. 4 della L.R. 16/2008, della proposta di Variante al proprio PRGC da approvare con il presente Atto di modificazione dell'Accordo di Programma (Variante numero 18); la Giunta Comunale con provvedimento conclusivo n. 97 del 27/7/2011 ha dichiarato la "non assoggettabilità" della variante a VAS.
2. Analogamente, le parti prendono atto che il Comune di Villesse, con le modalità e i termini di cui al comma precedente, ha esperito il medesimo procedimento in merito alla proposta di variante al PRPC di zona HC, da approvare con il presente Atto di modificazione dell'Accordo di Programma (Variante numero 2); la Giunta Comunale, con provvedimento conclusivo n. 98 del 27/7/2011, ha dichiarato la "non assoggettabilità" della variante a VAS.
3. In merito alla valutazione ambientale strategica (VAS) il Comune di Romans d'Isonzo dà conto, e le parti ne prendono atto, di aver esperito in qualità di Autorità competente, il procedimento di verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 152/2006 e succ. mod. e con le modalità di cui all'art. 4 della L.R. 16/2008, della proposta di Variante al proprio PRGC da approvare con il presente Atto di modificazione dell'Accordo di Programma (Variante numero 39); la Giunta Comunale con provvedimento conclusivo n. 69 del 27/7/2011 ha dichiarato la "non assoggettabilità" della variante a VAS.

ARTICOLO 11. VALUTAZIONE D'INCIDENZA.

1. Le Parti prendono atto delle risultanze della Valutazione effettuata ai sensi dell'art. 5 del DPR 8 settembre 1997, n. 357 e danno atto che la proposta di Variante al PRGC del Comune di Villesse da approvare con il presente Atto di modificazione dell'Accordo di Programma (Variante numero 18) non incide su aree tutelate appartenenti alla rete Natura 2000.
2. Analogamente, le parti prendono atto delle risultanze della Valutazione effettuata per la variante al PRPC di zona HC (variante n. 2) e danno atto che la proposta da approvare con il presente Atto di modificazione dell'Accordo di Programma (Variante numero 2) non incide su aree tutelate appartenenti alla rete Natura 2000.
3. Le Parti prendono atto delle risultanze della Valutazione effettuata ai sensi dell'art. 5 del DPR 8 settembre 1997, n. 357 e danno atto che la proposta di Variante al PRGC del Comune di Romans d'Isonzo da approvare con il presente Atto di modificazione dell'Accordo di Programma (Variante numero 39) non incide su aree tutelate appartenenti alla rete Natura 2000.

ARTICOLO 12. EFFETTI URBANISTICI

1. Il presente Atto costituisce variante n. 18 al PRGC vigente del Comune di Villesse.

2. La variante n. 18 al PRGC del Comune di Villesse è composta dai seguenti elaborati che vengono allegati al presente Atto di cui formano parte integrante e sostanziale:

N°	Denominazione	Oggetto	Data documento
1	Elaborato N	Norme Tecniche di Attuazione – vigenti e variate	2 agosto 2011
2	Elaborato R	Relazione	2 agosto 2011
3	Elaborato	Relazione geologica	2 luglio 2011
4	Elaborato RP	Relazione paesaggistica	2 agosto 2011
5	Elaborato SIC	Valutazione di incidenza ambientale	2 agosto 2011
6	Elaborato VAS	Valutazione ambientale strategica – Screening	2 agosto 2011
		Studio di impatto sulla viabilità composto dai seguenti documenti:	2 agosto 2011
7	Elaborato R1	Relazione descrittiva	2 agosto 2011
8	Elaborato R2	Monitoraggio dei flussi veicolari in accesso all'IKEA – mese di luglio 2011	19 luglio 2011
9	Elaborato T1	Inquadramento territoriale e viabilistico a breve termine	4 luglio 2011
10	Elaborato T2	Inquadramento territoriale e viabilistico a medio termine	4 luglio 2011
11	Elaborato T3	Schemi dei percorsi di accesso e flussogrammi	2 agosto 2011

3. Il presente Atto costituisce altresì variante n. 2 del PRPC d'iniziativa privata della zona HC del Comune di Villesse.
4. La variante n. 2 al PRPC d'iniziativa privata della zona HC del Comune di Villesse è composta dai seguenti elaborati che vengono allegati al presente Atto di cui formano parte integrante e sostanziale:

N°	Denominazione	Oggetto	Data documento
12	Elaborato D0.00	Estratto PRGC vigente (art. 26 bis)	25 luglio 2011
13	Elaborato D0.01	Relazione tecnica illustrativa	25 luglio 2011
14	Elaborato D0.02	Norme Tecniche di Attuazione	5 luglio 2011
15	Elaborato D0.02.b	Norme Tecniche di Attuazione (evidenziazione delle modifiche apportate)	5 luglio 2011
16	Elaborato D0.03 bis	Asseverazioni del progettista	25 luglio 2011
17	Elaborato D0.04	Schema di Convenzione	25 luglio 2011
18	Elaborato D0.06	Valutazione Ambientale Strategica – Screening	25 luglio 2011
19	Elaborato D0.06 bis	Relazione paesaggistica	25 luglio 2011
20	Elaborato D1.01	Documentazione catastale	25 luglio 2011
21	Elaborato D1.01.a	Documentazione catastale – visure tavolari	25 luglio 2011
22	Elaborato D1.01.b	Documentazione catastale – visure catastali	25 luglio 2011
23	Elaborato D2.01	Inquadramento territoriale dell'intervento relativo all'UMI A e all'UMI B	25 luglio 2011
24	Elaborato D2.02	Fasi di intervento in ambito PRPC – Zonizzazione e planimetria normativa di progetto	25 luglio 2011
25	Elaborato D2.03	Verifica standards parcheggi	25 luglio 2011
26	Elaborato D2.04	Planimetria di progetto del verde	25 luglio 2011
27	Elaborato D2.05	Sezioni e prospetti di progetto indicativi	25 luglio 2011
28	Elaborato D2.07	Rendering dell'insediamento previsto dal PRPC	25 luglio 2011
29	Elaborato D2.08	Viabilità interna di PRPC – Planimetria e sezioni tipo	25 luglio 2011

5. Con la Variante n. 2 al PRPC d'iniziativa privata della zona HC del Comune di Villesse vengono stralciati i seguenti elaborati:

D1-02-Estratto di P.R.G.C. variante n. 12

D2-02-Inquadramento territoriale dell'intervento relativo alla U.M.I. B

D2-04-Planimetria normativa di progetto

- D2-10-Progetto nuovo argine
 D2-11-Progetto nuovo argine – Relazione di calcolo struttura arginale
 D2-12-Progetto nuovo argine – Profilo longitudinale
 D2-13-Misure di mitigazione del rischio - Relazione
 D2-14-Progetto nuovo argine – Relazione generale
6. Il PRPC d'iniziativa privata della zona HC del Comune di Villesse, così come variato con il presente Atto (variante n. 2) si compone dei seguenti elaborati:
- D0-00- Estratto del PRGC vigente (art.26 bis)
 - D0-01-Relazione tecnica illustrativa
 - D0-02-Norme tecniche di attuazione
 - D0-03-Asseverazioni del progettista
 - D0-03 bis - Asseverazioni del progettista - variante n. 2 al PRPC
 - D0-04-Schema di convenzione
 - D0-05-Relazione geologica
 - D0-06- Valutazione Ambientale Strategica – Screening
 - D0-06 bis – Relazione paesaggistica
 - D0-07-Programma di smaltimento dei rifiuti
 - D0-08-Relazione di progetto del verde
 - D0-09-Valutazione economica delle opere di urbanizzazione primaria
 - D0 - 10 Corografia
 - D1-01-Documentazione catastale
 - D1-01a-Documentazione catastale – Visure tavolari al 25/01/2007
 - D1-01b-Documentazione catastale - Visure catastali al 25/01/2007
 - D1-02-Documentazione fotografica
 - D1-03-Rilievo planoaltimetrico
 - D1-04-Profili altimetrici di rilievo
 - D1-05-Profili altimetrici di rilievo
 - D2-01-Inquadramento territoriale dell'intervento relativo alla U.M.I. A e alla U.M.I. B
 - D2-02-Fasi di intervento in ambito di PRPC - Zonizzazione e planimetria normativa di progetto
 - D2-03-Verifica standards parcheggi
 - D2-04-Planimetria di progetto del verde
 - D2-05-Sezioni e prospetti di progetto
 - D2-06-Planivolumetrico
 - D2-07-Rendering dell'insediamento previsto dal PRPC
 - D2-08-Viabilità interna di P.R.P.C. – Planimetria e sezioni tipo
 - D5-01-Rete illuminazione pubblica
 - D5-02-Rete energia elettrica
 - D5-03-Rete telecomunicazioni
 - D6-01-Rete acquedotto
 - D6-01a-Rete acquedotto – Relazione tecnica
 - D6-02a-Rete fognatura acque meteoriche - Planimetria a quota +16.00
 - D6-02b-Rete fognatura acque meteoriche - Planimetria a quota +18.00
 - D6-03-Rete fognatura acque nere
 - D6-03a-Relazione illustrativa impianto di depurazione
 - D6-04-Rete gas
 - D6-04a-Rete gas – Relazione tecnica
7. Il presente Atto costituisce variante n. 39 al PRGC vigente del Comune di Romans d'Isonzo.
8. La variante n. 39 al PRGC del Comune di Romans d'Isonzo è composta dai seguenti elaborati che vengono allegati al presente Atto di cui formano parte integrante e sostanziale:

N°	Denominazione	Oggetto	Data documento
30	Elaborato N	Norme Tecniche di Attuazione – vigenti e variate	2 agosto 2011
31	Elaborato R	Relazione contenente anche: - Asseverazione art. 17 comma 1 lettera d) DPRReg 086/Pres	2 agosto 2011

		del 20/3/2008	
		- Asseverazione art. 9bis, comma 4 lett. c) e art. 11, comma 2 LR 27/1988 e succ. mod.	
32	Elaborato SIC	Relazione di incidenza ambientale	2 agosto 2011
33	Elaborato VAS	Valutazione ambientale strategica – Screening	2 agosto 2011

9. Le Parti danno atto che con la sottoscrizione del presente Atto la riserva regionale vincolante di cui al Decreto del Presidente della Regione 21 del 3 febbraio 2010 è superata e la soluzione viabilistica proposta dalla Variante 31 al PRGC del Comune di Romans d'Isonzo per assicurare l'accessibilità all'esercizio commerciale prevista nell'assetto azzonativo in fregio al comparto n. 1 è efficace.

ARTICOLO 13. MONITORAGGIO DEI FLUSSI DI TRAFFICO

1. Le Parti convengono sulla necessità di attivare un sistema di monitoraggio dei flussi di traffico gravitanti sugli insediamenti di Villesse e Romans d'Isonzo e ciò anche in rapporto agli scenari delineati con lo studio sul traffico in precedenza citato ed in vista di quanto indicato al successivo articolo 14.
2. Immobiliare Arco Srl si impegna a contribuire al finanziamento del sistema di monitoraggio dei flussi di traffico nel limite massimo di € 50.000,00 (cinquantamila/00) per realizzare e/o installare n. 4 (quattro) postazioni di rilevamento.
3. Per le finalità di cui ai precedenti commi, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'efficacia del presente Atto Immobiliare Arco S.r.l. stipulerà apposita convenzione con la Regione, Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale e lavori pubblici, Servizio infrastrutture di trasporto e comunicazione, per disciplinare la messa in funzione del sistema di monitoraggio, concordare i requisiti tecnici delle apparecchiature ed individuare le postazioni.

ARTICOLO 14. NUOVE SUPERFICI DI VENDITA

1. Le Parti condividono che l'eventuale attivazione del Comparto 2 della zona H2.2 di Romans d'Isonzo con l'inserimento nel Piano Attuativo Comunale, ed un eventuale aumento delle superfici di vendita nella zona HC di Villesse potranno essere approvate solamente con una modifica dell'Accordo così come novato e modificato, ed a seguito di valutazione della sostenibilità complessiva delle superfici richieste sotto il profilo ambientale e infrastrutturale, anche in esito ai monitoraggi attuati, da effettuarsi con la procedura di VAS, nonché delle effettive prospettive di utilizzazione delle medesime.

ARTICOLO 15. CONTENZIOSO

1. Con la sottoscrizione del presente Atto, il Comune di Romans d'Isonzo e Immobiliare Arco S.r.l. si impegnano a rinunciare ad ogni azione contenziosa in essere nei confronti della Regione con riferimento ai ricorsi instaurati avanti al Tribunale Amministrativo Regionale del Friuli Venezia Giulia e iscritti al R.G. 263/2010.
2. Con la sottoscrizione del presente Atto, Immobiliare Arco S.r.l. si impegna a rinunciare ad ogni azione contenziosa in essere nei confronti della Regione con riferimento al ricorso instaurato avanti al Tribunale Amministrativo Regionale del Friuli Venezia Giulia e iscritto al R.G. 275/2010.
3. I relativi atti di rinuncia dovranno essere depositati entro 20 (venti) giorni dalla stipula del presente atto.
4. Le rinunce si intendono a spese compensate.

ARTICOLO 16. VIGILANZA

1. L'articolo 8 dell'Accordo viene sostituito con il seguente:
 <<1. La vigilanza è svolta da un Comitato costituito dai rappresentanti delle seguenti Parti:
 - Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia
 - Comune di Villesse
 - Comune di Romans d'Isonzo
 - Immobiliare Arco S.r.l.

2. Il Comitato viene presieduto dal rappresentante della Regione e viene convocato su istanza delle parti ed in ogni caso con cadenza almeno annuale.
3. Compiti del Comitato di Vigilanza sono:
 - la vigilanza sul rispetto dell'Accordo;
 - il monitoraggio sullo stato di attuazione degli interventi previsti nell'Accordo;
 - il coordinamento delle azioni e degli interventi di competenza di ciascuna delle parti;
 - la promozione di ogni azione necessaria a rimuovere eventuali ostacoli e accelerare le procedure.
4. La partecipazione al presente Comitato non dà diritto all'indennità di presenza. Gli eventuali oneri derivanti dalla partecipazione allo stesso rimangono a carico degli Enti di appartenenza.>>

ARTICOLO 17. PROCEDURA DI APPROVAZIONE

1. Il presente Atto sarà sottoposto alle procedure di approvazione previste dagli articoli 19 e 20 della L.R. 7/2000, che prevedono i seguenti adempimenti:
 - ratifica da parte dei Consigli comunali entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla sottoscrizione dell'Atto;
 - approvazione con Decreto del Presidente della Regione;
 - pubblicazione su Bollettino Ufficiale della Regione.

ARTICOLO 18. CRONOPROGRAMMA

1. Le Parti si danno reciprocamente atto che il cronoprogramma degli interventi allegato sub 7 all'Accordo deve essere aggiornato alla luce dell'effettivo stato di attuazione e di quanto concordato con il presente Atto modificativo.
2. A parziale modificazione di quanto stabilito dal comma 3 dell'art. 12 dell'Accordo le Parti danno mandato al Collegio di Vigilanza di aggiornare il cronoprogramma.

ARTICOLO 19. DURATA DELL'ATTO

1. Il presente Atto ha durata fino alla completa realizzazione delle opere e degli interventi previsti dallo stesso, e può venir modificato per concorde volontà delle parti con la procedura di cui all'articolo 19 della L.R. 7/2000 e s.m.i.

ARTICOLO 20. ALLEGATI

1. Al presente Atto vengono allegati quali parti integranti e sostanziali i seguenti elaborati:
 - elaborati costituenti la variante n. 18 al PRGC del Comune di Villesse e precisamente:

N°	Denominazione	Oggetto	Data documento
1	Elaborato N	Norme Tecniche di Attuazione – vigenti e variate	2 agosto 2011
2	Elaborato R	Relazione	2 agosto 2011
3	Elaborato	Relazione geologica	2 luglio 2011
4	Elaborato RP	Relazione paesaggistica	2 agosto 2011
5	Elaborato SIC	Valutazione di incidenza ambientale	2 agosto 2011
6	Elaborato VAS	Valutazione ambientale strategica – Screening	2 agosto 2011
		Studio di impatto sulla viabilità composto dai seguenti documenti:	2 agosto 2011
7	Elaborato R1	Relazione descrittiva	2 agosto 2011
8	Elaborato R2	Monitoraggio dei flussi veicolari in accesso all'IKEA – mese di luglio 2011	19 luglio 2011
9	Elaborato T1	Inquadramento territoriale e viabilistico a breve termine	4 luglio 2011
10	Elaborato T2	Inquadramento territoriale e viabilistico a medio termine	4 luglio 2011
11	Elaborato T3	Schemi dei percorsi di accesso e flussogrammi	2 agosto 2011

- elaborati costituenti la variante n. 2 al PRPC di zona HC del Comune di Villesse e precisamente:

N°	Denominazione	Oggetto	Data documento
----	---------------	---------	----------------

12	Elaborato D0.00	Estratto PRGC vigente (art. 26 bis)	25 luglio 2011
13	Elaborato D0.01	Relazione tecnica illustrativa	25 luglio 2011
14	Elaborato D0.02	Norme Tecniche di Attuazione	5 luglio 2011
15	Elaborato D0.02.b	Norme Tecniche di Attuazione (evidenziazione delle modifiche apportate)	5 luglio 2011
16	Elaborato D0.03 bis	Asseverazioni del progettista	25 luglio 2011
17	Elaborato D0.04	Schema di Convenzione	25 luglio 2011
18	Elaborato D0.06	Valutazione Ambientale Strategica – Screening	25 luglio 2011
19	Elaborato D0.06 bis	Relazione paesaggistica	25 luglio 2011
20	Elaborato D1.01	Documentazione catastale	25 luglio 2011
21	Elaborato D1.01.a	Documentazione catastale – visure tavolari	25 luglio 2011
22	Elaborato D1.01.b	Documentazione catastale – visure catastali	25 luglio 2011
23	Elaborato D2.01	Inquadramento territoriale dell'intervento relativo all'UMI A e all'UMI B	25 luglio 2011
24	Elaborato D2.02	Fasi di intervento in ambito PRPC – Zonizzazione e planimetria normativa di progetto	25 luglio 2011
25	Elaborato D2.03	Verifica standards parcheggi	25 luglio 2011
26	Elaborato D2.04	Planimetria di progetto del verde	25 luglio 2011
27	Elaborato D2.05	Sezioni e prospetti di progetto indicativi	25 luglio 2011
28	Elaborato D2.07	Rendering dell'insediamento previsto dal PRPC	25 luglio 2011
29	Elaborato D2.08	Viabilità interna di PRPC – Planimetria e sezioni tipo	25 luglio 2011

- elaborati costituenti la variante n. 39 al PRGC del Comune di Romans d'Isonzo e precisamente:

N°	Denominazione	Oggetto	Data documento
30	Elaborato N	Norme Tecniche di Attuazione – vigenti e variate	2 agosto 2011
31	Elaborato R	Relazione contenente anche:	2 agosto 2011
		- Asseverazione art. 17 comma 1 lettera d) DPR 086/Pres del 20/3/2008	
		- Asseverazione art. 9bis, comma 4 lett. c) e art. 11, comma 2 LR 27/1988 e succ. mod.	
32	Elaborato SIC	Relazione di incidenza ambientale	2 agosto 2011
33	Elaborato VAS	Valutazione ambientale strategica – Screening	2 agosto 2011

2. Detti allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Atto.
3. Le Parti danno atto che la documentazione richiamata e non allegata, per loro espressa volontà, è depositata agli atti della Regione e si ritiene conosciuta dalle stesse.

ARTICOLO 21. DOMICILIO LEGALE

1. Agli effetti del presente atto le Parti eleggono i seguenti domicili legali:
 - Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, Piazza dell'Unità d'Italia n. 1, Trieste;
 - Comune di Villesse, Via Roma n. 16, Villesse;
 - Comune di Romans d'Isonzo, Via La Centa n. 6, Romans d'Isonzo;
 - Immobiliare Arco S.r.l., Via della Bornata, 42, Brescia.

ARTICOLO 22. DISPOSIZIONI GENERALI

1. Le Parti convengono che laddove l'Accordo quantifichi le superfici territoriali ovvero le superfici di vendita delle UMI A e B della zona HC del Comune di Villesse, le dimensioni si intendono modificate come stabilito dal presente Atto.
2. L'allegato n. 1 dell'Accordo viene abrogato; la delimitazione della U.M.I. A e della U.M.I. B è definita nella Tavola D2-01-Inquadramento territoriale dell'intervento relativo alla U.M.I. A e alla U.M.I. B, annessa alla variante n. 2 al PRPC di zona HC del Comune di Villesse ed approvata con il presente Atto.

3. Per quanto non previsto nel presente Atto, si richiamano le disposizioni dell'Accordo primario.

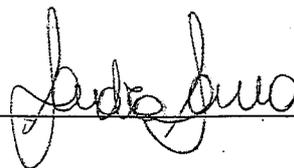
ARTICOLO 23. ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Atto, approvato con decreto del Presidente della Regione, entra in vigore il giorno della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Trieste, lì 11 ottobre 2011

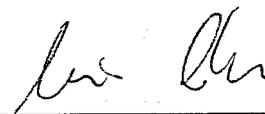
Per la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia

L'Assessore delegato, Sandra Savino



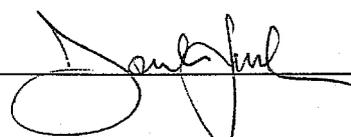
Per il Comune di Villesse

Il Sindaco, Lucio Cabass



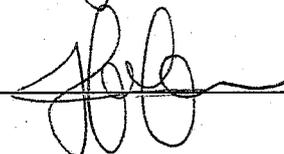
Per il Comune di Romans d'Isonzo

Il Sindaco, Davide Furlan



Per Immobiliare Arco S.r.l.

Il Consigliere delegato, Gabriele Fogliata



REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA-GIULIA
COMUNE DI VILLESSE
 PROVINCIA DI GORIZIA

VARIANTE N° 18 AL PRGC

Variante alle norme di attuazione
 Annessa all'accordo di novazione dell'accordo di programma in data _____

COMMITTENTE:

Amministrazione
 Comunale di Villesse



IL PROGETTISTA
 DOTT. ING.
 ANTONIO NONINO



ALLEGATO 1 di 33

ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO
 COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE - IL SINDACO LUCIO CABASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO - IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO - IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA

N

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 26bis - TESTO VIGENTE

Art. 26bis - TESTO MODIFICATO VARIANTE n°18

serie	versione	data	note	redatto	verificato
-	A	02 Agosto 2011			
numero d'ordine	n° pratica				
-					

COLLABORATORI

Dott ing. ANTONIO NONINO

Viale Trieste n°92 33100 UDINE tel. 0432/294922 -
 fax. 0432/504507 e-mail info@gruppo5.net
 p IVA 01367100300 C.F. NNN NTN 54°07L843H



GRUPPO 5

INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA

**PRGC COMUNE DI VILLESSE
VARIANTE N° 18**

Art. 26 bis

Testo originale ante variante 18

Art. 26 bis. - Z.t.o. Hc: - Zona commerciale per attività di grande distribuzione con superficie coperta superiore a 5.000 mq e per centri commerciali al dettaglio superiori a 2.500 mq.

1. La zona Hc comprende un ambito ubicato a Nord del raccordo autostradale Villesse - Gorizia e compreso tra il rilevato autostradale e gli argini del Torrente Torre. All'interno di questo ambito si intende sviluppare un "complesso commerciale" che per qualità e dimensione è a scala sovracomunale.
2. All'interno della zona il piano si attua attraverso un P.R.P.C. di iniziativa privata che definirà con precisione tutte le opere edilizie ed infrastrutturali essenziali e funzionali al complesso commerciale, con esclusione di quelle connesse con la realizzazione della viabilità extraurbana di collegamento ed esterna alla zona. Tale piano sarà esteso all'intero ambito così come delimitato dalla tav. P/I di zonizzazione allegata. La perimetrazione della zona potrà essere modificata in sede di adozione del PRPC purché il nuovo perimetro non individui una variazione in aumento o in diminuzione delle superfici superiore al 2% delle superficie originaria fermo restando la superficie complessiva della zona così come individuata nella tavola di zonizzazione del P.R.G.C.
3. All'interno della zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. edifici o locali per il commercio al dettaglio e all'ingrosso nei limiti di superficie di vendita massima ammissibile definiti dal Piano di settore per il commercio fino ad un massimo di 65.000 mq di vendita al minuto;
 - b. depositi, magazzini e servizi tecnici ed amministrativi a supporto delle attività commerciali insediate;
 - c. attività artigianali di servizio, non moleste, integrabili con il commercio (orafo, parrucchiere, panettiere, elettro riparatore etc.)
 - d. servizi per il personale (mensa, circolo ricreativo, asili nido etc.);
 - e. abitazione del proprietario dell'azienda o del custode limitatamente ad un alloggio unifamiliare, con una superficie massima di 150 mq e comunque per un volume non superiore a 600 mc.
 - f. attività direzionali;
 - g. attività turistico ricettive;
 - h. attività ricreative, sportive e per il tempo libero (cinematografi, palestre, centri benessere, piscine centri per l'abbronzatura etc.)
 - i. silos per parcheggio di autovetture;
 - j. stazioni di servizio carburanti e autolavaggio.
4. Nella definizione del piano particolareggiato si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
 - a. rapporto di copertura riferito alla superficie territoriale $St = 0,40$ mq/mq
 - a1. rapporto di copertura riferito alle aree parcheggio riferito alla superficie territoriale $Stp = 0,30$ mq/mq
 - b. altezza media dei fabbricati, al netto di impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura $H = 12,00$ m
 - c. distanza dalla viabilità autostradale $Ds = 60,00$ m
 - d. distanza del piede dell'argine del torrente Torre $D = 60,00$ m
 - e. distanza dai confini di proprietà $Dc = 20,00$ m
 - f. parcheggi:
 - commercio: non inferiore a 2,00 mq di parcheggi per ogni mq di superficie di vendita;
 - attività artigianali: non inferiore a 1 posto auto ogni due addetti;
 - attività direzionali: non inferiore a 1 posto auto ogni due addetti;
 - attività turistico ricettive: non inferiore a 1 posto auto per ogni camera;
 - attività ludiche, di servizio e del tempo libero: non inferiore a 1,00 mq per ogni mq di superficie utile.

La progettazione delle aree parcheggio a raso dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni, poste su manto erboso, atte a consentire il drenaggio dell'acqua e la messa a dimora di piante ad alto fusto con funzioni di ombreggiatura e mascheratura. Le

aree destinate a parcheggio dovranno essere settorializzate attraverso la formazione di filari alberati anch'essi di alto fusto. All'interno di ogni settore si dovrà prevedere l'uso di materiali di pavimentazione e degli arredi diversificati in modo da caratterizzare al meglio le diverse porzioni.

Nel caso i parcheggi vengano realizzati sulla copertura dei fabbricati commerciali, le pareti di tamponamento perimetrale dei fabbricati dovranno presentare un'altezza non inferiore a m 1,00 tale da consentire un'efficace azione di mascheramento delle autovetture in sosta. Nel caso invece siano realizzati all'interno di fabbricati multipiano, l'altezza del fabbricato dovrà essere minore di 12,00 m. e presentare gli stessi livelli di finitura esterni dei fabbricati commerciali.

Nel caso i parcheggi vengano previsti su un unico livello e coperti da una piattaforma, la superficie superiore della piattaforma dovrà essere sistemata a verde e/o utilizzata come spazio pedonale.

h, Aree sistemate a verde: non inferiore al 15% della superficie territoriale.

Il piano particolareggiato dovrà farsi carico di controllare il rapporto tra l'edificato e l'intorno attraverso il tipo, la forma e l'altezza delle essenze arboree di cui si prescrive la piantumazione. In sede di formazione del piano particolareggiato dovranno inoltre essere recepite le seguenti indicazioni:

- Lungo il perimetro della zona prospiciente l'argine del torrente Torre, formazione di una fascia sistemata a verde, che deve essere considerata inedificabile, con un'ampiezza minima di 60,00 m. misurata dal piede dell'argine. All'interno di questa fascia, per una profondità non inferiore a 35,00 m si dovrà prevedere la messa a dimora di piante di alto fusto di specie autoctone. La fascia complementare, sistemata a verde ed a servizio del complesso, per una profondità media di 25,00 m potrà essere utilizzata come verde di servizio al "complesso commerciale". A separazione delle due fasce verdi è realizzata un'arginatura, volta alla mitigazione del rischio idraulico, che dovrà presentare una quota di sommità pari a 20,5 m. s.l.m.
- Sul perimetro nord ed est della zona, secondo le indicazioni schematiche riportate nel piano struttura (tav. P0) dovrà essere prevista la formazione di un'arginatura in terra sulla quale prevedere la piantumazione di essenze arboree ed arbustive, con la funzione di mascheramento dell'intero comparto. Tale difesa arginale dovrà essere posta in continuità con l'arginatura prevista parallelamente al Torre.

- Viabilità.-Il PRPC dovrà progettare l'accesso veicolare all'area d'intervento, collegandola alla viabilità esterna, tenendo separati gli accessi pubblici da quelli dei fornitori e del personale. In relazione all'importanza che gli aspetti viabilistici rivestono nella funzionalità all'interno dell'ambito si prescrive che uno degli elementi del PRPC è rappresentato dalla verifica relativa al dimensionamento dell'assetto viabilistico previsto all'interno del perimetro di piano. Per il dimensionamento si dovranno assumere i valori nominali di 9.000 vetture/giorno con picchi, rilevabili il sabato e la domenica, di 13.000 14.000 vetture/giorno. La strada principale, interna al comparto, dovrà comunque presentare caratteristiche geometriche non inferiori a due carreggiate con doppia corsia per senso di marcia separate da un'aiuola spartitraffico centrale. Tale viabilità principale dovrà raccordarsi alla viabilità di distribuzione interna mediante intersezioni a raso costituite da rotatorie di dimensioni adeguate per favorire anche l'inversione del senso di marcia degli autoveicoli. Di preferenza la viabilità di dorsale si dovrà sviluppare a ridosso del rilevato del raccordo autostradale. Dovranno inoltre essere individuati dei percorsi pedonali in collegamento tra l'area del "Complesso commerciale" e l'ARIA del torrente Torre.

5. Il PRPC dovrà prevedere un'aggregazione dei fabbricati secondo forme sinuose, dove l'edificio si dispone longitudinalmente all'area d'intervento, conformandosi sul margine ad Est, seguendo le geometrie e dell'argine aggregando più corpi di fabbrica con le varie funzioni. Le attività ludiche e di servizio, quali: parco acquatico, multisala, food court ecc. dovranno essere localizzate in un corpo di fabbrica posto sul margine sud del lotto, in prossimità dell'arteria autostradale e dovrà raccordarsi con un elemento di "cerniera", destinato anch'esso ad attività paracommerciali, ludiche o di servizio, agli altri fabbricati a destinazione propriamente commerciale. I fabbricati a destinazione commerciale, e non, dovranno presentare una

tipologia edilizia uniforme ed essere collegati tra loro da un percorso pedonale protetto "galleria aperta", continuo e tale da creare un elemento di raccordo tra l'edificato e l'area parcheggio. I livelli di finitura dei fabbricati e dei percorsi pedonali coperti dovranno essere del tipo medioalto.

6. Al fine di prevenire eventuali problematiche sotto il profilo idraulico i fabbricati dovranno presentare il piano di calpestio sopraelevato di 1,00 m rispetto al piano di campagna*. Il PRPC dovrà recepire tutte le prescrizioni contenute nel parere n° 17/05 espresso dal direttore del Servizio Geologico della Direzione centrale ambientale della Regione Friuli Venezia Giulia in data 11/03/2005 ed in particolare
- Non si realizzino vani interrati.
 - Nella realizzazione della viabilità esterna da realizzarsi al disotto del piano di campagna, si dovrà tener conto della possibili interferenza delle opere con la massima escursione della falda freatica.
 - La possibile presenza di orizzonti limosi, nell' area oggetto di variante, caratterizzati da modeste caratteristiche fisico-meccaniche impone l'esecuzione di preventive indagini geotecniche per poter individuare le più idonee scelte fondazionali.
 - L'insediamento previsto dovrà essere munito di una adeguata opera di difesa idraulica così come riportato nella "Relazione di analisi della compatibilità idraulica" redatto dallo studio Galli srl. Tale opera dovrà essere in grado di resistere alla sollecitazione conseguente alla possibile rottura arginale F. Torre.
 - Dovrà essere inserita una fascia di rispetto lungo l'argine così come prevista dal comma f) art. 96 del R.D. 523/04.

* Decreto del Presidente della Regione 22 dicembre 2006, n. 402/Pres. - Accordo di programma.

Omissis

... in alternativa all'obbligo ivi previsto di sopraelevare le aree interne all'Ambito, sarà consentita in sede di approvazione del PRPC la realizzazione delle opere di difesa perimetrali, già previste dalla variante stessa, che dovranno essere realizzate secondo le modalità e le caratteristiche tecniche prescritte dai competenti uffici regionali.

Omissis

7. Il PRPC dovrà specificatamente regolamentare lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti sulla base delle classificazioni e delle istruzioni derivanti dal D.P.R. 915/82. In ogni caso i punti di stoccaggio delle diverse tipologie di rifiuti dovranno essere individuati in aree specificatamente predisposte, non accessibili e non visibili dal pubblico. Tra i documenti che dovranno essere allegati al PRPC si dovrà prevedere anche il programma di smaltimento dei rifiuti, comprensivo delle modalità di conferimento a Ditte specializzate e la mappa dei punti di raccolta che dovrà essere sottoposta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale assieme al piano particolareggiato. Si prescrive che all'interno del comparto venga previsto un impianto di depurazione delle acque reflue a servizio dell'intero ambito. Nella realizzazione del nuovo impianto è consentito andare in deroga a quanto disposto al successivo art. 39 - fasce di rispetto degli impianti di depurazione. La fascia di rispetto che i fabbricati dovranno rispettare dall'impianto di depurazione dovrà essere determinata in ragione del dimensionamento e della tipologia dell'impianto di depurazione definita in sede di PRPC. Sulla compatibilità e adeguatezza della fascia di rispetto definita dal PRGC dovrà essere acquisito il parere preventivo di competenza da parte dall'ASS.
8. In assenza del piano attuativo è consentito il solo uso agricolo dei suoli.
9. Il rilascio delle concessioni edilizie per l'attuazione delle previsioni insediative ed infrastrutturali all'interno della zona omogenea Hc è subordinato all'approvazione del progetto esecutivo di adeguamento del raccordo autostradale Villesse - Gorizia da parte del CIPE, ai sensi della Legge n° 443/2001 (cosiddetta "legge obiettivo") e di tutte le opere viarie di collegamento tra la zona Hc e lo svincolo a rotatoria sotto stante il rilevato autostradale. Le opere viarie di collegamento, esterne al perimetro del piano particolareggiato dovranno comunque essere realizzate a cura e spese del Concessionario operante all'interno della zona omogenea Hc e dovranno essere trascritte in una convenzione da sottoscrivere preventivamente tra

concessionario e Amministrazione comunale. La viabilità di collegamento, ascrivibile al concessionario, è rappresentata da una strada in rilevato organizzata su due corsie per senso di marcia, separate da spartitraffico centrale. Tale arteria deve andare dall'ingresso della zona Hc allo svincolo a rotatoria sottostante il rilevato stradale. Nella realizzazione della viabilità esterna da realizzarsi al di sotto del piano di campagna, si dovrà tener conto della possibile interferenza delle opere con la massima escursione della falda freatica. La rotatoria e le rampe di accesso diretto tra la nuova viabilità di progetto ed il raccordo autostradale rientrano tra le opere di adeguamento del raccordo autostradale Villesse - Gorizia.

- 9 bis.- All'interno della zona il rilascio delle autorizzazioni commerciali è subordinato alla preventiva approvazione del Piano comunale di settore per il commercio. Tale piano dovrà essere approvato ai sensi della vigente legislazione nei limiti di superficie di vendita massima ammissibile definiti dal Piano della grande distribuzione approvato con deliberazione della Giunta regionale n° 781 del 15.04.2005.
10. L'apertura al pubblico del Complesso commerciale è subordinata alla concreta realizzazione dell'intero sistema viabilistico di accesso previsto dal Piano Regolatore Generale.

PRGC COMUNE DI VILLESSE

VARIANTE N° 18

Art. 26 bis

Testo coordinato con le modifiche introdotte con la variante 18

Art. 26 bis. - Z.t.o. Hc: - Zona commerciale per attività di grande distribuzione con superficie coperta superiore a 5.000 mq e per centri commerciali al dettaglio superiori a 2.500 mq.

1.- La zona Hc comprende un ambito ubicato a Nord del raccordo autostradale Villesse – Gorizia e compreso tra il rilevato autostradale e gli argini del Torrente Torre. All'interno di questo ambito si intende sviluppare un "complesso commerciale" che per qualità e dimensione è a scala sovracomunale.

2.- All'interno della zona il piano si attua attraverso un P.R.P.C. di iniziativa privata che definirà con precisione tutte le opere edilizie ed infrastrutturali essenziali e funzionali al complesso commerciale, con esclusione di quelle connesse con la realizzazione della viabilità extraurbana di collegamento ed esterna alla zona. Tale piano sarà esteso all'intero ambito così come delimitato dalla tav. P/1 di zonizzazione allegata. La perimetrazione della zona potrà essere modificata in sede di adozione del PRPC purché il nuovo perimetro non individui una variazione in aumento o in diminuzione delle superfici superiore al 2% delle superficie originaria fermo restando la superficie complessiva della zona così come individuata nella tavola di zonizzazione del P.R.G.C.

3.- All'interno della zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a- edifici o locali per il commercio al dettaglio e all'ingrosso nei limiti di superficie di vendita massima di 72.000 mq
- b- depositi, magazzini e servizi tecnici ed amministrativi a supporto delle attività commerciali insediate;
- c- attività artigianali di servizio, non moleste, integrabili con il commercio (orafo, parrucchiere, panettiere, elettro riparatore etc.);
- d- servizi per il personale (mensa, circolo ricreativo, asili nido etc.);
- e- destinazione residenziale per la realizzazione di un massimo di tre alloggi di servizio riferiti all'intero comparto Hc, destinati ad ospitare le abitazioni di eventuali custodi, con le limitazione per cui ogni abitazione potrà avere una superficie abitabile massima di 150 mq, e comunque per un volume non superiore a 600 mc.
- f- attività direzionali;
- g- attività ricettive, compresi i pubblici servizi;
- h- attività ricreative, sportive e per il tempo libero (cinematografi, palestre, centri benessere, piscine centri per l'abbronzatura etc.)
- i- silos per parcheggio di autovetture;
- j- stazioni di servizio carburanti e autolavaggio.
- k- servizi e attrezzature collettive: ovvero le superfici di unità immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse.
- l- impianti tecnologici.

4.- Nella definizione del piano particolareggiato si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- a- rapporto di copertura riferito alla superficie territoriale $St = 0,40 \text{ mq/mq}$

- a1)- rapporto di copertura riferito alle aree parcheggio riferito alla superficie territoriale depurata della superficie dei fabbricati $Stp = 0,30 \text{ mq/mq}$
- b- altezza dei fabbricati, da calcolarsi in rapporto alla quota di riferimento indicata nello strumento attuativo:
- b1 - altezza media, al netto di impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura, ovvero di manufatti ed elementi di valenza decorativa:= 12,00 m.¹
- b2 - altezza massima compresi impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura, ovvero di manufatti ed elementi di valenza decorativa: non superiore a quella degli edifici preesistenti o già autorizzati all'entrata in vigore dell'Atto di novazione dell'Accordo di programma 19.10.2006.²
- c- distanza dalla viabilità autostradale $Ds = 60,00 \text{ m.}$
- d- distanza del piede dell'argine del torrente Torre $D = 60,00 \text{ m}$
- e- distanza dai confini di proprietà $Dc = 20,00 \text{ m}$
- f- parcheggi: sono previste adeguate aree da riservare a parcheggi, nella misura di seguito indicata:
- 1) relativamente alle attività direzionali, ricettive o ad altri esercizi aperti al pubblico:
 - parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;
 - parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non inferiore al 100% della superficie utile degli edifici per la destinazione direzionale.
 - 2) relativamente alle attività commerciali di vendita:
 - parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;
 - parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non inferiore al 200% della superficie di vendita, per gli esercizi commerciali al dettaglio; per gli esercizi destinati al commercio all'ingrosso, in misura non inferiore al 25 % della superficie utile dell'edificio;
 - 3) relativamente ai servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago:
 - parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;
 - parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non inferiore al 100% della superficie utile di dette attività;
 - 4) relativamente alle attività artigianali:

¹ L'altezza media è calcolata come media ponderata sulla volumetria massima consentita all'interno della zona. La volumetria dei fabbricati è definita al punto 2.2 dell'art. 7 delle presenti norme.

² L'altezza massima è intesa come differenza di quota dal punto più alto del fabbricato o della struttura tecnica soprastante la copertura intendendo con ciò anche i manufatti e gli elementi di valenza decorativa e la quota media di riferimento del terreno sistemato all'interno dell'ambito d'intervento.

- parcheggi stanziali nelle aree di pertinenza dei lotti industriali in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti, con un minimo di un posto macchina;
- b) parcheggi di relazione da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale, in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici.

La progettazione delle aree parcheggio dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni, poste su manto erboso, atte a consentire il drenaggio dell'acqua e la messa a dimora di piante ad alto fusto con funzione di ombreggiatura e mascheratura, ovvero l'apprestamento con superfici non drenanti, dotate di idonei sistemi, da concordarsi con gli Enti competenti, di raccolta e restituzione in falda delle acque. Le aree destinate a parcheggio dovranno essere settorializzate attraverso la formazione di filari alberati. All'interno di ogni settore si dovrà prevedere l'uso di materiali di pavimentazione e degli arredi diversificati in modo da caratterizzare al meglio le diverse porzioni.

Nel caso i parcheggi vengano realizzati sulla copertura dei fabbricati commerciali, le pareti di tamponamento perimetrale dei fabbricati dovranno presentare un'altezza non inferiore a m 1,00 tale da consentire un'efficace azione di mascheratura delle autovetture in sosta. Nel caso invece siano realizzati all'interno di fabbricati multipiano, l'altezza del fabbricato dovrà essere minore di 12,00 m. e presentare gli stessi livelli di finitura esterni dei fabbricati commerciali.

Il dimensionamento delle aree per parcheggio destinate agli addetti impegnati all'interno della zona sarà effettuata in base alle tipologie di esercizio (sia commerciale che per altre funzioni), e dovrà essere previsto, in prima approssimazione, in sede di piano particolareggiato.

Nel caso i parcheggi vengano previsti su un unico livello e coperti da una piattaforma, la superficie superiore della piattaforma dovrà essere sistemata a verde e/o utilizzata come spazio pedonale.

Aree sistemate a verde: non inferiore al 15% della superficie territoriale

Il piano particolareggiato dovrà farsi carico di controllare il rapporto tra l'edificato e l'intorno attraverso il tipo, la forma e l'altezza delle essenze arboree di cui si prescrive la piantumazione. In sede di formazione del piano particolareggiato dovranno inoltre essere recepite le seguenti indicazioni:

- Lungo il perimetro della zona prospiciente l'argine del torrente Torre, formazione di una fascia sistemata a verde che deve essere considerata inedificabile, con un'ampiezza minima di 60,00 m. misurata dal piede dell'argine. All'interno di questa fascia, per una profondità non inferiore a 35,00 m si dovrà prevedere la messa a dimora di piante di alto fusto di specie autoctone. La fascia complementare, sistemata a verde ed a servizio del complesso, per una profondità media di 25,00 m. potrà essere utilizzata come verde e di servizio al "complesso commerciale".

Viabilità.- Il PRPC dovrà progettare l'accesso veicolare all'area d'intervento, collegandola alla viabilità esterna, tenendo separati gli accessi pubblici da quelli dei fornitori e del personale. In relazione all'importanza che gli aspetti viabilistici rivestono nella funzionalità all'interno dell'ambito si prescrive che uno degli elementi del PRPC è rappresentato dalla verifica relativa al dimensionamento dell'assetto viabilistico previsto all'interno del perimetro di piano, secondo le indicazioni derivanti dagli studi settoriali

annessi agli atti negoziali vigenti e successivo monitoraggio da parte della Regione Friuli Venezia Giulia. La strada principale, interna al comparto, dovrà comunque presentare caratteristiche geometriche non inferiori a due carreggiate con doppia corsia per senso di marcia separate da un'aiuola spartitraffico centrale. Tale viabilità principale dovrà raccordarsi alla viabilità di distribuzione interna mediante intersezioni a raso costituite da rotatorie di dimensioni adeguate per favorire anche l'inversione del senso di marcia degli autoveicoli. Di preferenza la viabilità di dorsale si dovrà sviluppare a ridosso del rilevato del raccordo autostradale. Dovranno inoltre essere individuati dei percorsi pedonali in collegamento tra l'area del "Complesso commerciale" e l'ARIA del torrente Torre.

5. - In sede di formazione del PRPC si dovranno comunque osservare i seguenti criteri progettuali:

- prevedere la permeabilità alle visuali dal raccordo autostradale Villesse –Gorizia dell'ambito dell'ARIA del Torrente Torre. I fabbricati, pertanto, non potranno formare una cortina edilizia continua lungo l'intero fronte della viabilità del raccordo autostradale;
- prevedere la permeabilità alle visuali dalla viabilità autostradale (A4) delle parti dell'insediamento presenti sul fronte opposto del comparto: di conseguenza i fabbricati da realizzarsi all'interno della UMI B dovranno presentare un'altezza inferiore rispetto a quella dei fabbricati presenti all'interno della UMI A;
- privilegiare soluzioni che, al fine di rendere disponibile una maggiore quantità di aree da destinare a verde, prevedano l'allocazione di quota parte dei parcheggi sottostanti i fabbricati, a loro volta sollevati da terra mediante "pilotis";
- assumere tipologie architettoniche non ripetitive e non lineari;
- raccordare, nella progettazione dei fabbricati previsti all'interno della UMI B, i criteri compositivi e i materiali impiegati per le finiture esterne, in rapporto ai fabbricati presenti all'interno della UMI A, pur nella salvaguardia dell'indirizzo di non ripetitività di cui al punto precedente.

Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è preceduto da conferenza preliminare di cui all'art. 22 bis della LR n. 7/2000, convocata dal Comune a seguito della presentazione dell'istanza. La Conferenza si esprime anche sulla modifica dei criteri progettuali previsti dal piano attuativo, nel rispetto di quanto prescritto dal presente articolo.

Il PRPC dovrà recepire tutte le prescrizioni contenute nel parere n° 17/05 espresso dal direttore del Servizio Geologico della Direzione centrale ambientale della Regione Friuli Venezia Giulia in data 11/03/2005 ed in particolare:

- non si realizzino vani interrati;
- nella realizzazione della viabilità esterna da realizzarsi al disotto del piano di campagna, si dovrà tener conto della possibili interferenza delle opere con la massima escursione della falda freatica;
- la possibile presenza di orizzonti limosi, nell'area oggetto di variante, caratterizzati da modeste caratteristiche fisico-meccaniche impone l'esecuzione di preventive indagini geotecniche per poter individuare le più idonee scelte fondazionali.
- dovrà essere inserita una fascia di rispetto lungo l'argine così come prevista dal comma f) art. 96 del R.D. 523/1904.

Vista la particolare soluzione tipologica dei fabbricati che privilegia le costruzioni su "pilotis" destinando l'intero livello al piano terra a parcheggi di autovetture, al disotto della quota del piano campagna è ammessa la realizzazione, nel rispetto della normativa

antincendio riferita alle grandi strutture di vendita e su conforme parere dei Vigili del Fuoco, la costruzione di vie di esodo. Tali strutture dovranno essere completamente impermeabilizzate dando le massime garanzie di tenuta idraulica e presentare una quota di uscita, a livello di piano campagna, di adeguata sicurezza.

6.- La messa in sicurezza idraulica degli insediamenti previsti nella zona HC verrà attuata mediante la sopraelevazione e consolidamento degli argini maestri del Torrente Torre, recependo tutte le disposizioni di carattere geologico/tecnico contenute nella Relazione di compatibilità geologica, compilata in data 2 luglio 2011, ed allegata alla variante n. 18 al PRGC, con le modalità previste dall'Atto di novazione dell'Accordo di programma 19.10.2006.

L'agibilità dei fabbricati potrà essere rilasciata solo dopo il collaudo tecnico - ovvero fattispecie equipollente secondo il codice degli appalti - dell'opera di difesa spondale in questione.

7.- Il PRPC dovrà prevedere apposite aree per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti, sulla base delle classificazioni e delle istruzioni derivanti dal D. Lgs. 152/2006, specificatamente predisposte, non accessibili e non visibili dal pubblico. Si prescrive che all'interno del comparto venga previsto un impianto di depurazione delle acque reflue a servizio dell'intero ambito. Nella realizzazione del nuovo impianto è consentito derogare a quanto disposto al successivo art. 39 – fasce di rispetto degli impianti di depurazione, con riduzione della fascia di rispetto fino a 20,00 mt, previo parere preventivo rilasciato, su ogni singolo atto autorizzativo, dal competente ufficio dell'Azienda Servizi Sanitari.

8. In assenza del piano attuativo è consentito il solo uso agricolo dei suoli.

9. Il rilascio delle concessioni edilizie per l'attuazione delle previsioni insediative ed infrastrutturali all'interno della zona omogenea Hc è subordinato all'approvazione del progetto esecutivo di adeguamento del raccordo autostradale Villesse –Gorizia da parte del CIPE, ai sensi della Legge n° 443/2001 (cosiddetta "legge obiettivo") e di tutte le opere viarie di collegamento tra la zona Hc e lo svincolo a rotatoria sottostante il rilevato autostradale. Le opere viarie di collegamento, esterne al perimetro del piano particolareggiato, dovranno comunque essere realizzate a cura e spese del Concessionario operante all'interno della zona omogenea Hc e dovranno essere trascritte in una convenzione da sottoscrivere preventivamente tra concessionario e Amministrazione comunale. La viabilità di collegamento, ascrivibile al concessionario, è rappresentata da una strada in rilevato organizzata su due corsie per senso di marcia, separate da spartitraffico centrale. Tale arteria deve andare dall'ingresso della zona Hc allo svincolo a rotatoria sottostante il rilevato stradale. Nella realizzazione della viabilità esterna da realizzarsi al di sotto del piano di campagna, si dovrà tener conto della possibile interferenza delle opere con la massima escursione della falda freatica. La rotatoria e le rampe di accesso diretto tra la nuova viabilità di progetto ed il raccordo autostradale rientrano tra le opere di adeguamento del raccordo autostradale Villesse-Gorizia.

10. Per il raccordo tra l'apertura al pubblico delle diverse componenti del complesso commerciale e la realizzazione del sistema viabilistico di accesso, si rinvia all'Accordo di Programma in data 19.10.2006 e al successivo Accordo di novazione.

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA-GIULIA
COMUNE DI VILLESSE
 PROVINCIA DI GORIZIA

VARIANTE N° 18 AL PRGC

Variante alle norme di attuazione
 Annessa all'accordo di novazione dell'accordo di programma in data _____

COMMITTENTE:

Amministrazione
 Comunale di Villesse



SINDACO

IL PROGETTISTA
 DOTT. ING.
ANTONIO NONINO



(Handwritten signature of Antonio Nonino)



ALLEGATO 2 di 33

ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO
 COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE - IL SINDACO LUCIO CABASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO - IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO - IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA

(Handwritten signatures of the officials mentioned in the text)

R

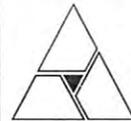
RELAZIONE

serie	versione	data	note	redatto	verificato
-	A	02 Agosto 2011			
numero d'ordine	n° pratica				
-					

COLLABORATORI

Dott ing. ANTONIO NONINO

Viale Trieste n°92 33100 UDINE tel. 0432/294922 -
 fax. 0432/504507 e-mail info@gruppo5.net
 p IVA 01367100300 C.F. NNN NTN 54°07L843H



GRUPPO 5

INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA

COMUNE DI VILLESSE

PROVINCIA DI GORIZIA

Strumento urbanistico vigente:

**Piano Regolatore Generale
adeguato al P.U.R.G.**

Delibera di adozione del P.R.G.C:

n. 47 del 20/12/1996

Delibera di approvazione del P.R.G.C:

n. 44 del 22/12/1997

Esecutività del PRGC

DPGR n° 096/Pres dd 26/03/1998

VARIANTE N. 18

ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PRGC

Annessa all'accordo di novazione parziale dell'accordo di programma in data

1) PREMESSE

La presente variante ha per oggetto alcune modifiche alla sola norma tecnica di attuazione afferente la zona territoriale omogenea HC, a carattere commerciale, regolamentata dall'art. 26 bis, finalizzate a:

- recepire le innovazioni apportate, all'Accordo di Programma 19.10.2006 in attuazione del quale l'art. 26 bis è stato redatto, dall'accordo di novazione del 2011 - in connessione al quale la presente variante è approvata - relativamente: al raccordo tra l'attuazione degli interventi e l'esecuzione delle opere viabilistiche correlativamente previste; alle previsioni inerenti la realizzazione di opere di difesa idraulica; alle indicazioni planivolumetriche da osservarsi nella pianificazione attuativa e alle modalità di approvazione dei progetti edilizi degli interventi;
- recepire, contestualmente, gli adeguamenti indotti dalla sopravvenuta normativa urbanistica regionale.

2) VICENDE PREGRESSE DELLA NORMATIVA OGGETTO DI VARIANTE

La zona territoriale omogenea HC a carattere commerciale è stata introdotta nel piano regolatore generale del Comune di Villesse con la variante n. 9 al PRGC, approvata con deliberazione consiliare n. 3 del 30.1.2006. L'esecutività della variante veniva confermata, con modifiche, dal Presidente della Regione con proprio Decreto n. 196/Pres. del 22 giugno 2006, su conforme deliberazione della Giunta regionale, n. 1379 del 15 giugno 2006.

Successivamente, veniva promossa la conclusione di Accordo di Programma, con la partecipazione della Società Elena Srl - in allora proprietaria delle aree

comprese nella zona "HC" individuata dalla predetta variante n. 9 - al fine di coordinare l'attivazione, secondo stralci funzionali progressivi, delle attività commerciali con la realizzazione delle opere viabilistiche ed infrastrutturali esterne all'ambito.

In data 19.10.2006 veniva stipulato, tra Regione Friuli Venezia Giulia, Comune di Villesse, Comune di Romans d'Isonzo, e Elena srl, Accordo di Programma, susseguentemente approvato con Decreto Presidente Friuli Venezia Giulia in data 22.12.2006, n. 420/Pres., pubblicato sul BUR n. 52/2006, che ha costituito contestuale approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici di Villesse (variante n. 12) e di Romans d'Isonzo (variante n. 26), conseguenti alle richiamate previsioni viabilistiche.

L'Accordo in commento, peraltro, ha rimesso al Comune di Villesse di approvare il proprio Piano di settore del commercio, previsto dalla L.R. 29/2005, in termini conformi, quanto all'ambito di zona HC, al Piano regionale per la grande distribuzione, e di approvare, conseguentemente, lo strumento attuativo (PRPC) relativo all'ambito in oggetto.

Successivamente alla stipula dell'Accordo fin qui richiamato, il Comune di Villesse ha proceduto, con deliberazione consiliare n. 1 del 18.1.2007, ad approvare la variante n. 13 al PRGC, recante le modifiche alla norme tecniche di attuazione, conseguenti alla predisposizione del Piano Comunale di Settore per le attività commerciali (redatto ai sensi della legge 5 dicembre 2005, n. 29), a sua volta approvato con delibera di C.C. n. 42 del 13.10.2006. Per effetto di tale variante, alla zona HC è stata attribuita una superficie di vendita complessiva pari a massimo mq. 65.000, di cui mq. 45.000 in U.M.I. A e mq. 20.000 in U.M.I. B.

Il Comune di Villesse, ha provveduto all'approvazione del PRPC, predisposto da Elena srl, approvato definitivamente con deliberazione n. 4 del 28.2.2008. La relativa convenzione urbanistica è stata sottoscritta in data 30.4.2008, Rep. n. 23514 – Racc. n. 6242, Notaio Cherubini di Brescia.

Con la variante n. 16 al PRGC, adottata con delibera consiliare n° 27 del 05.12.2008, definitivamente approvata con delibera consigliere n. 33 del 16.1.2.2009, divenuta esecutiva con DGR n° 455 dell'11.3.2010 (pubblicata sul BUR n° 12 del 24.3.2010), si è, successivamente, proceduto a recepire quanto disposto dalla variante n° 1 al piano di settore della grande distribuzione del comune di Villesse, nel cui contesto, alla luce delle novità programmatiche di natura urbanistica-commerciale introdotte con il nuovo regolamento di esecuzione della citata L.R. 29/2005 (D.P.R. 23 marzo 2007, n. 069/Pres. "Regolamento di esecuzione degli articoli 12, comma 3, e 15, comma 3, della L.R. 5 dicembre 2005, n. 29 in materia di urbanistica commerciale e programmazione per le medie e grandi strutture di vendita"), al Comune di Villesse vengono concesse maggiori possibilità di sviluppo commerciale rispetto a quelle a suo tempo evidenziate nel Piano di settore del commercio approvato (e ciò ai sensi della applicazione del coordinato disposto dell'art.110, 16° comma, della L.R. 29/2005 e dell'art. 19 del sopraccitato Regolamento). Con tale previsione, la superficie commerciale viene ad essere integrata di mq. 7.000, passando, così, da mq. 65.000 a mq. 72.000. Lo standard riferito alle aree per parcheggio viene, inoltre, adeguato a quanto disposto dal regolamento di attuazione della L.R 29/2005 di cui al DPR n. 069/2007, nella parte in cui, all'art. 21, disciplina la dotazione dei parcheggi a servizio degli esercizi commerciali, riferite alla classe dimensionale di superfici di

vendita che ricorre nella fattispecie, per il valore del 200% della superficie di vendita.

Con la variante n. 17 al PRGC, adottata con delibera consiliare n. 28 del 05.12.2008, definitivamente approvata con delibera consiliare n° 4 del 27.2.2009 (pubblicata sul BUR n° 14 del 8.4.2009), per altro verso, si è proceduto a modificare ancora le norme di attuazione del PRGC, in modo da scorporare dal computo della superficie coperta dei fabbricati la superficie della copertura dei parcheggi, per tali ultimi ponendo una limitazione, rapportata alla superficie coperta, fissata in ragione del 30% dell'intera superficie territoriale del comparto, fatti comunque salvi tutti i restanti parametri edilizi ed urbanistici fissati dal PRGC per la zona.

3) CONTENUTI E FINALITA' DELLA VARIANTE N° 18

La variante ha per oggetto circoscritte modifiche di adeguamento al testo del solo art. 26 bis, riferito alla zona territoriale omogenea HC "Zona commerciale per attività di grande distribuzione con superficie coperta superiore a 5.000 mq e per centri commerciali al dettaglio superiori a 2.500 mq."

Tali modifiche si rendono necessarie, da un lato, per adeguare la norma di piano alle mutate disposizioni in materia di standard dimensionali per aree per parcheggio, riferite alle differenti funzioni ammesse all'interno della zona, e dall'altro per recepire alcune modifiche introdotte e specificate con la novazione dell'Accordo di programma sottoscritto in data 19.10.2006, richiamato nelle premesse.

Per quanto riguarda le aree destinate al parcheggio, lo standard dimensionale di riferimento risulta essere quello introdotto con l'art. 21 del DPRReg 069/2007 (regolamento d'esecuzione della legge regionale n. 29 /2005 in materia di urbanistica commerciale e di programmazione per le medie e grandi strutture di vendita), fermo restando che per tutte le altre categorie di attività escluse dalla disciplina di settore di cui al citato DPRReg 069/2007 viene confermata l'applicazione degli standard specifici individuati ai sensi del DPGR 20 aprile 1995, n. 0126/Pres (Revisione degli standard urbanistici regionali).

Ulteriori modifiche, apposte in recepimento di indicazioni maturate nel contesto della richiamata novazione dell'Accordo di Programma, riguardano in particolare:

- la definizione del parametro dimensionale riferito alla superficie di vendita massima consentita all'interno dell'ambito d'intervento.
- le integrazioni e specifiche alle destinazioni d'uso ammesse all'interno alla zona;
- lo stralcio e la modifica delle indicazioni contenute al comma 5, ad oggi completamente superate, facendo esse riferimento ad un ipotetico sviluppo edilizio dell'area che si basava su un progetto guida teorico e di scarsa attinenza alla realtà o a quanto si intende realizzare all'interno del comparto. Le indicazioni precedenti sono, pertanto, sostituite da nuove previsioni, aderenti alle tipologie progettuali attuali e alle esperienze applicative già intercorse (che hanno compreso l'espletamento di procedure di valutazione ambientale e paesistica), al contempo lasciandosi maggiore flessibilità al piano attuativo che, per interventi di questa dimensione, risulta essere lo

strumento urbanistico più adatto per governare l'intero processo edificatorio. Viene, peraltro, introdotto - in recepimento della citata novazione dell'accordo di programma 19.10.2006 - quale modalità di approvazione dei progetti edilizi, il ricorso alla conferenza dei servizi di cui all'art. 22 bis della LR n. 7/2000, in base a quanto previsto dall'art. 24, comma 6, LR n. 19 del 11/11/2009 "Codice regionale dell'edilizia";

- il recepimento di nuovo riferimento normativo per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti (D. Lgs. 152/2006 in luogo di DPR 915/82).

Le modifiche di maggior rilievo derivanti dalla novazione dell'Accordo, peraltro, attengono:

- all'incremento della superficie di vendita afferente la c.d. UMI A (da mq. 45.000 a mq. 57.000), attivabile ad esito della realizzazione delle opere viabilistiche previste dall'Accordo in connessione a tale Unità, a seguito della presa d'atto degli aggiornamenti degli studi viabilistici, condotti in relazione ai flussi di traffico reali rilevati successivamente all'attivazione di prima quota (lotto 1 - IKEA) dell'Unità medesima. Resta confermato che l'attivazione - intesa come apertura al pubblico - della restante superficie di vendita attribuita alla zona HC (mq. 15.000) è subordinata al completamento dei lavori (di competenza Autovie Venete) previste dall'Accordo in connessione alla c.d. UMI B.;

- all'eliminazione della prevista realizzazione di opera di difesa idraulica a protezione dell'insediamento, in quanto sostituita, ad esito di studio idraulico e geologico in aggiornamento, da opere di rafforzamento degli argini maestri esistenti in altro punto, oggetto di rischio di rottura, a protezione del vasto territorio, sito a cavaliere tra i Comuni di Villesse e Romans d'Isonzo, interessato da possibile esondazione.

In allegato si riporta il testo della norma, recante l'evidenziazione in grassetto delle parti di testo introdotte, e con il carattere barrato delle parti di testo stralciate.

Art. 26 bis. - Z.t.o. Hc: - Zona commerciale per attività di grande distribuzione con superficie coperta superiore a 5.000 mq e per centri commerciali al dettaglio superiori a 2.500 mq.

1.- La zona Hc comprende un ambito ubicato a Nord del raccordo autostradale Villesse – Gorizia e compreso tra il rilevato autostradale e gli argini del Torrente Torre. All'interno di questo ambito si intende sviluppare un "complesso commerciale" che per qualità e dimensione è a scala sovracomunale.

2.- All'interno della zona il piano si attua attraverso un P.R.P.C. di iniziativa privata che definirà con precisione tutte le opere edilizie ed infrastrutturali essenziali e funzionali al complesso commerciale, con esclusione di quelle connesse con la realizzazione della viabilità extraurbana di collegamento ed esterna alla zona. Tale piano sarà esteso all'intero ambito così come delimitato dalla tav. P/1 di zonizzazione allegata. La perimetrazione della zona potrà essere modificata in sede di adozione del PRPC purché il nuovo perimetro non individui una variazione in aumento o in diminuzione delle superfici superiore al 2% delle superficie originaria fermo restando la superficie complessiva della zona così come individuata nella tavola di zonizzazione del P.R.G.C.

3.- All'interno della zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a- edifici o locali per il commercio al dettaglio e all'ingrosso nei limiti di superficie di vendita massima ~~ammissibile definiti dal Piano di settore per il commercio;~~ di 72.000 mq
- b- depositi, magazzini e servizi tecnici ed amministrativi a supporto delle attività commerciali insediate;
- c- attività artigianali di servizio, non moleste, integrabili con il commercio (orafo, parrucchiere, panettiere, elettro riparatore etc.);
- d- servizi per il personale (mensa, circolo ricreativo, asili nido etc.);
- e- **destinazione residenziale per la realizzazione di un massimo di tre alloggi di servizio riferiti all'intero comparto Hc, destinati ad ospitare le abitazioni di eventuali custodi, con le limitazione per cui ogni abitazione potrà avere una superficie abitabile massima di 150 mq, e comunque per un volume non superiore a 600 mc.** ~~abitazione del proprietario dell'azienda o del custode limitatamente ad un alloggio unifamiliare, con una superficie massima di 150 mq e comunque per un volume non superiore a 600 mc.~~
- f- attività direzionali;
- g- **alberghiera** e attività ~~turistiche~~ ricettive, compresi i pubblici servizi;
- h- attività ricreative, sportive e per il tempo libero (cinematografi, palestre, centri benessere, piscine centri per l'abbronzatura etc.)
- i- silos per parcheggio di autovetture;
- j- stazioni di servizio carburanti e autolavaggio.
- k- **servizi e attrezzature collettive: ovvero le superfici di unità immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse.**
- l- **impianti tecnologici.**

4.- Nella definizione del piano particolareggiato si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

a- rapporto di copertura riferito alla superficie territoriale $St = 0,40$ mq/mq

a1)- rapporto di copertura riferito alle aree parcheggio riferito alla superficie territoriale **depurata della superficie dei fabbricati** $Stp = 0,30$ mq/mq

b- altezza dei fabbricati, **da calcolarsi in rapporto alla quota di riferimento indicata nello strumento attuativo:**

b1 - altezza media, al netto di impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura, ovvero di manufatti ed elementi di valenza decorativa: $= 12,00$ m.¹

b2 - altezza massima compresi impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura, ovvero di manufatti ed elementi di valenza decorativa: non superiore a quella degli edifici preesistenti o già autorizzati all'entrata in vigore dell'Atto di novazione dell'Accordo di programma 19.10.2006.²

c- distanza dalla viabilità autostradale $Ds = 60,00$ m.

d- distanza del piede dell'argine del torrente Torre $D = 60,00$ m

e- distanza dai confini di proprietà $Dc = 20,00$ m

f- parcheggi: **sono previste adeguate aree da riservare a parcheggi, nella misura di seguito indicata:**

— ~~commercio: non inferiore a 2,00 mq di parcheggi per ogni mq di superficie di vendita;~~

— ~~attività artigianali: non inferiore a 1 posto auto ogni due addetti;~~

— ~~attività direzionali: non inferiore a 1 posto auto ogni due addetti;~~

— ~~attività turistico ricettive: non inferiore a 1 posto auto per ogni camera~~

— ~~attività ludiche, di servizio e del tempo libero: non inferiore a 1,00 mq per ogni mq di superficie utile.~~

1) relativamente alle attività direzionali, ricettive o ad altri esercizi aperti al pubblico:

– **parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;**

– **parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non inferiore al 100% della superficie utile degli edifici per la destinazione direzionale.**

2) relativamente alle attività commerciali di vendita:

- **parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;**

¹ *L'altezza media è calcolata come media ponderata sulla volumetria massima consentita all'interno della zona. La volumetria dei fabbricati è definita al punto 2.2 dell'art. 7 delle presenti norme.*

² *L'altezza massima è intesa come differenza di quota dal punto più alto del fabbricato o della struttura tecnica soprastante la copertura intendendo con ciò anche i manufatti e gli elementi di valenza decorativa e la quota media di riferimento del terreno sistemato all'interno dell'ambito d'intervento.*

- **parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non inferiore al 200% della superficie di vendita, per gli esercizi commerciali al dettaglio; per gli esercizi destinati al commercio all'ingrosso, in misura non inferiore al 25 % della superficie utile dell'edificio;**
- 3) relativamente ai servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago:**
- **parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;**
 - **parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non inferiore al 100% della superficie utile di dette attività;**
- 4) relativamente alle attività artigianali:**
- **parcheggi stanziali nelle aree di pertinenza dei lotti industriali in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti, con un minimo di un posto macchina;**
 - **b) parcheggi di relazione da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale, in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici.**

La progettazione delle aree parcheggio dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni, poste su manto erboso, atte a consentire il drenaggio dell'acqua e la messa a dimora di piante ad alto fusto con funzione di ombreggiatura e mascheratura, ovvero **l'apprestamento con superfici non drenanti, dotate di idonei sistemi, da concordarsi con gli Enti competenti, di raccolta e restituzione in falda delle acque.** Le aree destinate a parcheggio dovranno essere settorializzate attraverso la formazione di filari alberati. All'interno di ogni settore si dovrà prevedere l'uso di materiali di pavimentazione e degli arredi diversificati in modo da caratterizzare al meglio le diverse porzioni.

Nel caso i parcheggi vengano realizzati sulla copertura dei fabbricati commerciali, le pareti di tamponamento perimetrale dei fabbricati dovranno presentare un'altezza non inferiore a m 1,00 tale da consentire un'efficace azione di mascheratura delle autovetture in sosta. Nel caso invece siano realizzati all'interno di fabbricati multipiano, l'altezza del fabbricato dovrà essere minore di 12,00 m. e presentare gli stessi livelli di finitura esterni dei fabbricati commerciali.

Il dimensionamento delle aree per parcheggio destinate agli addetti impegnati all'interno della zona sarà effettuata in base alle tipologie di esercizio (sia commerciale che per altre funzioni), e dovrà essere previsto, in prima approssimazione, in sede di piano particolareggiato.

Nel caso i parcheggi vengano previsti su un unico livello e coperti da una piattaforma, la superficie superiore della piattaforma dovrà essere sistemata a verde e/o utilizzata come spazio pedonale.

Aree sistemate a verde: non inferiore al 15% della superficie territoriale

Il piano particolareggiato dovrà farsi carico di controllare il rapporto tra l'edificato e l'intorno attraverso il tipo, la forma e l'altezza delle essenze arboree di cui si prescrive la piantumazione. In sede di formazione del piano particolareggiato dovranno inoltre essere recepite le seguenti indicazioni:

- Lungo il perimetro della zona prospiciente l'argine del torrente Torre, formazione di una fascia sistemata a verde che deve essere considerata inedificabile, con un'ampiezza minima di 60,00 m. misurata dal piede dell'argine. All'interno di questa fascia, per una profondità non inferiore a 35,00 m si dovrà prevedere la messa a dimora di piante di alto fusto di specie autoctone. La fascia complementare, sistemata a verde ed a servizio del complesso, per una profondità media di 25,00 m. potrà essere utilizzata come verde e di servizio al "complesso commerciale". ~~A separazione delle due fasce verdi è realizzata un'arginatura, volta alla mitigazione del rischio idraulico, che dovrà presentare una quota di sommità pari a 20,5 m. s.l.m.~~
- ~~Sul perimetro nord ed est della zona, secondo le indicazioni schematiche riportate nel piano struttura (tav. PO) dovrà essere prevista la formazione di un'arginatura in terra sulla quale prevedere la piantumazione di essenze arboree ed arbustive, con la funzione di mascheramento dell'intero comparto. Tale difesa arginale dovrà essere posta in continuità con l'arginatura prevista parallelamente al Torre.~~

Viabilità.- Il PRPC dovrà progettare l'accesso veicolare all'area d'intervento, collegandola alla viabilità esterna, tenendo separati gli accessi pubblici da quelli dei fornitori e del personale. In relazione all'importanza che gli aspetti viabilistici rivestono nella funzionalità all'interno dell'ambito si prescrive che uno degli elementi del PRPC è rappresentato dalla verifica relativa al dimensionamento dell'assetto viabilistico previsto all'interno del perimetro di piano, **secondo le indicazioni derivanti dagli studi settoriali annessi agli atti negoziali vigenti e successivo monitoraggio da parte della Regione Friuli Venezia Giulia.** ~~Per il dimensionamento si dovranno assumere i valori nominali di 9.000 vetture/giorno con picchi, rilevabili il sabato e la domenica, di 13.000 14.000 vetture/giorno.~~ La strada principale, interna al comparto, dovrà comunque presentare caratteristiche geometriche non inferiori a due carreggiate con doppia corsia per senso di marcia separate da un'aiuola spartitraffico centrale. Tale viabilità principale dovrà raccordarsi alla viabilità di distribuzione interna mediante intersezioni a raso costituite da rotatorie di dimensioni adeguate per favorire anche l'inversione del senso di marcia degli autoveicoli. Di preferenza la viabilità di dorsale si dovrà sviluppare a ridosso del rilevato del raccordo autostradale. Dovranno inoltre essere individuati dei percorsi pedonali in collegamento tra l'area del "Complesso commerciale" e l'ARIA del torrente Torre.

5.- ~~Il PRPC dovrà prevedere un'aggregazione dei fabbricati secondo forme sinuose, dove l'edificio si dispone longitudinalmente all'area d'intervento, conformandosi sul margine ad Est, seguendo le geometrie dell'argine aggregando più corpi di fabbrica con le varie funzioni. Le attività ludiche e di servizio, quali: parco acquatico, multisala, food court ecc. dovranno essere localizzate in un corpo di fabbrica posto sul margine sud del lotto, in prossimità dell'arteria autostradale e dovrà raccordarsi con un elemento di "cerniera", destinato anch'esso ad attività paracommerciali, ludiche o di servizio, agli altri fabbricati a destinazione propriamente commerciale. I fabbricati a destinazione commerciale, e non, dovranno presentare una tipologia edilizia uniforme ed essere collegati tra loro da un percorso pedonale protetto "galleria aperta", continuo e tale da~~

~~creare un elemento di raccordo tra l'edificato e l'area parcheggio. I livelli di finitura dei fabbricati e dei percorsi pedonali coperti dovranno essere del tipo medio-alto.~~

5. - In sede di formazione del PRPC si dovranno comunque osservare i seguenti criteri progettuali:

- prevedere la permeabilità alle visuali dal raccordo autostradale Villesse – Gorizia dell'ambito dell'ARIA del Torrente Torre. I fabbricati, pertanto, non potranno formare una cortina edilizia continua lungo l'intero fronte della viabilità del raccordo autostradale;
- prevedere la permeabilità alle visuali dalla viabilità autostradale (A4) delle parti dell'insediamento presenti sul fronte opposto del comparto: di conseguenza i fabbricati da realizzarsi all'interno della UMI B dovranno presentare un'altezza inferiore rispetto a quella dei fabbricati presenti all'interno della UMI A;
- privilegiare soluzioni che, al fine di rendere disponibile una maggiore quantità di aree da destinare a verde, prevedano l'allocazione di quota parte dei parcheggi sottostanti i fabbricati, a loro volta sollevati da terra mediante "pilotis";
- assumere tipologie architettoniche non ripetitive e non lineari;
- raccordare, nella progettazione dei fabbricati previsti all'interno della UMI B, i criteri compositivi e i materiali impiegati per le finiture esterne, in rapporto ai fabbricati presenti all'interno della UMI A, pur nella salvaguardia dell'indirizzo di non ripetitività di cui al punto precedente.

Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è preceduto da conferenza preliminare di cui all'art. 22 bis della LR n. 7/2000, convocata dal Comune a seguito della presentazione dell'istanza. La Conferenza si esprime anche sulla modifica dei criteri progettuali previsti dal piano attuativo, nel rispetto di quanto prescritto dal presente articolo.

Il PRPC dovrà recepire tutte le prescrizioni contenute nel parere n° 17/05 espresso dal direttore del Servizio Geologico della Direzione centrale ambientale della Regione Friuli Venezia Giulia in data 11/03/2005 ed in particolare:

- non si realizzino vani interrati;
- nella realizzazione della viabilità esterna da realizzarsi al disotto del piano di campagna, si dovrà tener conto della possibili interferenza delle opere con la massima escursione della falda freatica;
- la possibile presenza di orizzonti limosi, nell'area oggetto di variante, caratterizzati da modeste caratteristiche fisico-meccaniche impone l'esecuzione di preventive indagini geotecniche per poter individuare le più idonee scelte fondazionali.
- ~~— L'insediamento previsto dovrà essere munito di una adeguata opera di difesa idraulica così come riportato nella "Relazione di analisi della compatibilità idraulica" redatto dallo studio Galli srl. Tale opera dovrà essere in grado di resistere alla sollecitazione conseguente alla possibile rottura arginale F. Torre.~~
- dovrà essere inserita una fascia di rispetto lungo l'argine così come prevista dal comma f) art. 96 del R.D. 523/1904.

Vista la particolare soluzione tipologica dei fabbricati che privilegia le costruzioni su “pilotis” destinando l’intero livello al piano terra a parcheggi di autovetture, al disotto della quota del piano campagna è ammessa la realizzazione, nel rispetto della normativa antincendio riferita alle grandi strutture di vendita e su conforme parere dei Vigili del Fuoco, la costruzione di vie di esodo. Tali strutture dovranno essere completamente impermeabilizzate dando le massime garanzie di tenuta idraulica e presentare una quota di uscita, a livello di piano campagna, di adeguata sicurezza.

6 Al fine di prevenire eventuali problematiche sotto il profilo idraulico si applicano le disposizioni dell'Accordo novativo dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 19.10.2006, **La messa in sicurezza idraulica degli insediamenti previsti nella zona HC verrà attuata mediante la sopraelevazione e consolidamento degli argini maestri del Torrente Torre, recependo tutte le disposizioni di carattere geologico/tecnico contenute nella Relazione di compatibilità geologica, compilata in data 2 luglio 2011, ed allegata alla variante n. 18 al PRGC, con le modalità previste dall'Atto di novazione dell'Accordo di programma 19.10.2006.**

L’agibilità dei fabbricati potrà essere rilasciata solo dopo il collaudo tecnico - ovvero fattispecie equipollente secondo il codice degli appalti - dell’opera di difesa spondale in questione.

~~7.- Il PRPC dovrà specificatamente regolamentare lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti sulla base delle classificazioni e delle istruzioni derivanti dal D.P.R. 915/82. In ogni caso i punti di stoccaggio delle diverse tipologie di rifiuti dovranno essere individuati in aree specificatamente predisposte, non accessibili e non visibili dal pubblico. Tra i documenti che dovranno essere allegati al PRPC si dovrà prevedere anche il programma di smaltimento dei rifiuti, comprensivo delle modalità di conferimento a Ditte specializzate e la mappa dei punti di raccolta che dovrà essere sottoposta all’approvazione dell’Amministrazione Comunale assieme al piano particolareggiato.~~

Il PRPC dovrà prevedere apposite aree per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti, sulla base delle classificazioni e delle istruzioni derivanti dal D. Lgs. 152/2006, specificatamente predisposte, non accessibili e non visibili dal pubblico. Si prescrive che all’interno del comparto venga previsto un impianto di depurazione delle acque reflue a servizio dell’intero ambito. Nella realizzazione del nuovo impianto è consentito derogare a quanto disposto al successivo art. 39 – fasce di rispetto degli impianti di depurazione, con riduzione della fascia di rispetto fino a 20,00 mt, previo parere preventivo rilasciato, su ogni singolo atto autorizzativo, dal competente ufficio dell’Azienda Servizi Sanitari.

8. In assenza del piano attuativo è consentito il solo uso agricolo dei suoli.

9. Il rilascio delle concessioni edilizie per l’attuazione delle previsioni insediative ed infrastrutturali all’interno della zona omogenea Hc è subordinato all’approvazione del progetto esecutivo di adeguamento del raccordo autostradale Villesse –Gorizia da parte del CIPE, ai sensi della Legge n° 443/2001 (cosiddetta “legge obiettivo”) e di tutte le opere viarie di collegamento tra la zona Hc e lo svincolo a rotatoria sottostante il rilevato autostradale. Le opere viarie di collegamento, esterne al perimetro del piano particolareggiato, dovranno comunque essere realizzate a cura e spese del Concessionario operante all’interno della zona omogenea Hc e dovranno essere trascritte in una convenzione da sottoscrivere preventivamente tra concessionario e

Amministrazione comunale. La viabilità di collegamento, ascrivibile al concessionario, è rappresentata da una strada in rilevato organizzata su due corsie per senso di marcia, separate da spartitraffico centrale. Tale arteria deve andare dall'ingresso della zona Hc allo svincolo a rotatoria sottostante il rilevato stradale. Nella realizzazione della viabilità esterna da realizzarsi al di sotto del piano di campagna, si dovrà tener conto della possibile interferenza delle opere con la massima escursione della falda freatica. La rotatoria e le rampe di accesso diretto tra la nuova viabilità di progetto ed il raccordo autostradale rientrano tra le opere di adeguamento del raccordo autostradale Villesse-Gorizia.

~~10. L'apertura al pubblico del Complesso commerciale è subordinata alla concreta realizzazione dell'intero sistema viabilistico di accesso previsto al precedente comma 9.~~

10. Per il raccordo tra l'apertura al pubblico delle diverse componenti del complesso commerciale e la realizzazione del sistema viabilistico di accesso, si rinvia all'Accordo di Programma in data 19.10.2006 e al successivo Accordo di novazione.

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI GORIZIA

COMUNE DI VILLESSE

VARIANTE N° 18 AL P.R.G.C.

Il sottoscritto dott. ing. Antonio Nonino in qualità di tecnico incaricato della redazione della variante in oggetto con la presente

CERTIFICA

che le modifiche apportate allo strumento urbanistico generale comunale non hanno per oggetto beni immobili:

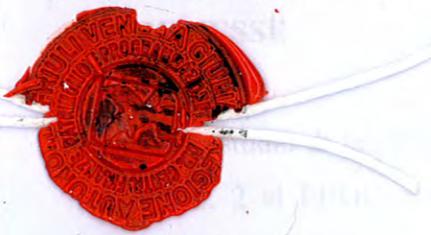
- a) appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato;
- c) appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile della Regione;
- d) di competenza degli Enti di cui all'art. 63 bis, comma 3 lettera g della L.R. 5/2007.

Udine , 02/08/2011

In fede
dott. ing. Antonio Nonino



COMUNE DI VILLESSE



Intervento



RELAZIONE DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA

Variante n° 18 al PRGC del Comune di Villesse

Variante n°2 al PRPC della zona HC del Comune di Villesse

ALLEGATO 3 di 33
ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO
COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

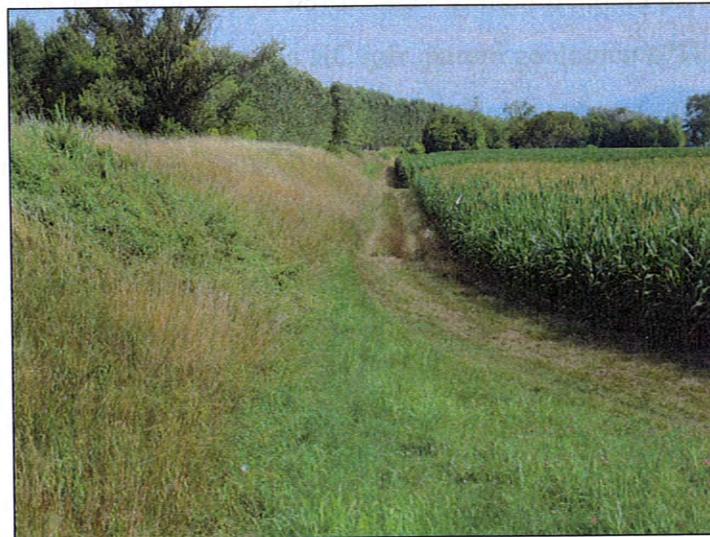
REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE - IL SINDACO LUCIO CABASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO - IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO - IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA

[Handwritten signatures]



Documento : unico	RELAZIONE GEOLOGICA	Data 2.7.2011	File archivio : 7011 HC villesse
	COMUNE DI VILLESSE		
Progettista	Ing. ANTONIO NONINO		

Responsabili indagine e consulenza geologica :

Studio ass.to di geologia
dr.geol. Daniele Paviz e dr.geol. Renzo Soica
 Via Duca d'Aosta n°43- 34170 Gorizia
 tel/fax studio 0481-531556 -
 email studio@pavizsoica.191.it
 cell.347/2535472 - 347/7649232



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

1 - PREMESSE

Il presente studio di fattibilità idraulica e geologica costituisce documentazione di corredo alla variante n. 2 al PRGC e variante n. 18 al PRPC relative alla zona commerciale "HC" in Comune di Villesse, annesse alla novazione all'Accordo di programma in data 19.10.2006, intercorso tra Regione Friuli Venezia Giulia, Comune di Villesse, Comune di Romans d'Isonzo, e Elena Srl (oggi Immobiliare Arco Srl), in attuazione, altresì, della nota regionale in data 27.6.2011, prot. n. 15068/SPIAN, recante richiesta di produzione di integrazioni istruttorie.

Lo studio è finalizzato a verificare l'opportunità, sotto il profilo geologico e idrogeologico, dell'ipotesi - contenuta nella proposta di novazione - di modificare la prescrizione, a suo tempo apposta a parte della disciplina della zona HC (cfr. parere geologico n°17/2005), che impone la realizzazione, a protezione del parco commerciale, di nuovo contrargine perimetrale, prevedendosi, in sua vece, l'esecuzione di opere di rafforzamento ed adeguamento degli argini maestri del Torre, in area diversa dalla zona HC e a protezione, pertanto, di più ampio territorio.

La presente relazione costituisce documentazione idonea, anche ai sensi della L.R. 27/88, ad illustrare la suddetta soluzione alternativa, sotto il profilo geologico, idrogeologico ed idraulico.

Ciò, peraltro, tenuto conto che - come precisato nella citata nota regionale 27.6.2011, il progetto di elevazione dell'argine maestro dovrà essere assoggettato a procedura di screening di VIA ai sensi dell'articolo 20 del D.lgs 152/2006, nel cui contesto si procederà a più dettagliata valutazione del progetto medesimo.

Il presente lavoro assume a suoi precedenti e riferimenti diretti gli studi pregressi condotti sulla materia, con riferimento

- agli studi idraulici pregressi sul bacino del Torre, citati più oltre nel testo;
- alla Relazione di analisi della compatibilità idraulica dell'insediamento commerciale dell'area "HC", redatta dallo Studio Galli s.r.l. (novembre 2004), a corredo dello strumento urbanistico generale di Villesse;
- al parere espresso, nel contesto della valutazione del PRPC di zona HC, dalla Regione Friuli Venezia Giulia - Direzione Regionale Ambiente e Lavori Pubblici, con nota prot. comunale n°4462 del 26.2007;
- allo Studio idraulico sul Torrente Torre, commissionato dalla Protezione Civile

Regionale a Beta Studio s.r.l. (aprile 2006).

Nel prosieguo, il presente studio espone, altresì, considerazioni di tipo geologico e idrogeologico, subordinate rispetto alle valutazioni idrauliche.

SCHEMA DEL LAVORO

1 Premesse

2 Aspetti morfologici

3. Studi idraulici pregressi

- 3.1 sintesi contenuti nel piano Autorità di Bacino
- 3.2 sintesi contenuti idraulici e verifiche della prima soluzione (studio Galli 2004) e parere regionale 2007
- 3.3 sintesi contenuti idraulici e verifiche studio sul Bacino del Torre (2006)

4 Opere di arginatura

5 Lavori di adeguamento arginale Magistrato Venezia

6 Aspetti geologici

- 6.1 inquadramento morfologico
- 6.2 inquadramento geologico
- 6.3 indagini geognostiche
- 6.4 elementi tettonici

7 Aspetti idrogeologici

8 Parere di compatibilità

- 8.1 valutazione idraulica
- 8.2 valutazione geologica

1- ASPETTI MORFOLOGICI



Elaborazione foto area zona in esame

Nel tratto a valle di Versa l'alveo del Torre scorre parallelo a quello dello Judrio (che ha già ricevuto le acque del Versa). In questo tratto è stato realizzato in tempi recenti un canale scolmatore al fine di migliorare il deflusso dello Judrio.

L'alveo di piena del Torre è comune ai due corsi d'acqua dato che le difese arginali in sinistra dello Judrio proseguono anche a valle della stessa confluenza. Le aree golenali pensili rispetto al piano di campagna circostante. A valle della confluenza con lo Judrio, la sponda sinistra del Torre è protetta da un rivestimento in pietrame che dovrebbe arrestare la tendenza alla sinuosità che caratterizza il torrente sino alla confluenza con l'Isonzo. A valle della confluenza, infatti, si

assiste ad una tortuosità del letto ordinario con susseguirsi di curve regolari con deviazione non minore di 45° dal corso normale e successivo ritorno nella direzione primitiva.

Si ha quindi la classica divagazione a meandri con erosione presso la riva concava e deposito presso quella convessa con la tendenza ad esagerare la sinuosità del tracciato e a rendere sempre più ripida la sponda concava e dolce quella convessa.

Il retrocedere della sponda in erosione (in sinistra) ed il concomitante avanzare di quella opposta, soprattutto nella tratta a monte del ponte autostradale, stanno determinando una accentuazione delle anse fluviali che, pur rimanendo contenute nel letto di inondazione, tendono alla formazione di lobi di meandro con graduale restringimento dei rispettivi "colli". Non si può escludere che in occasione di eventi di piena si possa assistere al taglio dei suddetti meandri.

A Villesse, il Torre viene attraversato prima dall'autostrada Venezia-Trieste e quindi dal ponte della S.S. 351 di Cervignano. Il ponte autostradale presenta una triplice fila di pile a sostegno dell'impalcato stradale che sono fondate su pali. L'erosione del fondo alveo ha scoperto alcune delle travi di collegamento realizzate tra i filari delle pile e la testa di alcuni dei pali di fondazione.

Il ponte di Villesse della S.S. 351 è invece una struttura a 12 arcate protette a valle da una briglia realizzata con una soglia fissa in calcestruzzo con un materasso di pietrame a protezione del piede di valle.

La presenza della soglia influisce sulla stabilità dell'alveo a monte della stessa contribuendo a rallentare il processo erosivo del fondo che caratterizza invece il tratto tra il ponte autostradale e il ponte di Versa e che contribuisce ad incrementare i fenomeni di erosione spondale.

A valle del ponte il letto ordinario del Torre si restringe e risulta incassato rispetto alle limitrofe aree golenali.

L'analisi della cartografia storica IGM del 1891 ha messo in evidenza che la zona occupata dal corso d'acqua poco più di un secolo fa era più ampia rispetto all'ambito fluviale odierno anche se è riconoscibile la medesima configurazione meandriforme a partire dalla confluenza con il T. Iudrio, mentre attualmente il tratto meandriforme parte all'altezza del ponte di Versa le cui pile risultano parzialmente scalzate

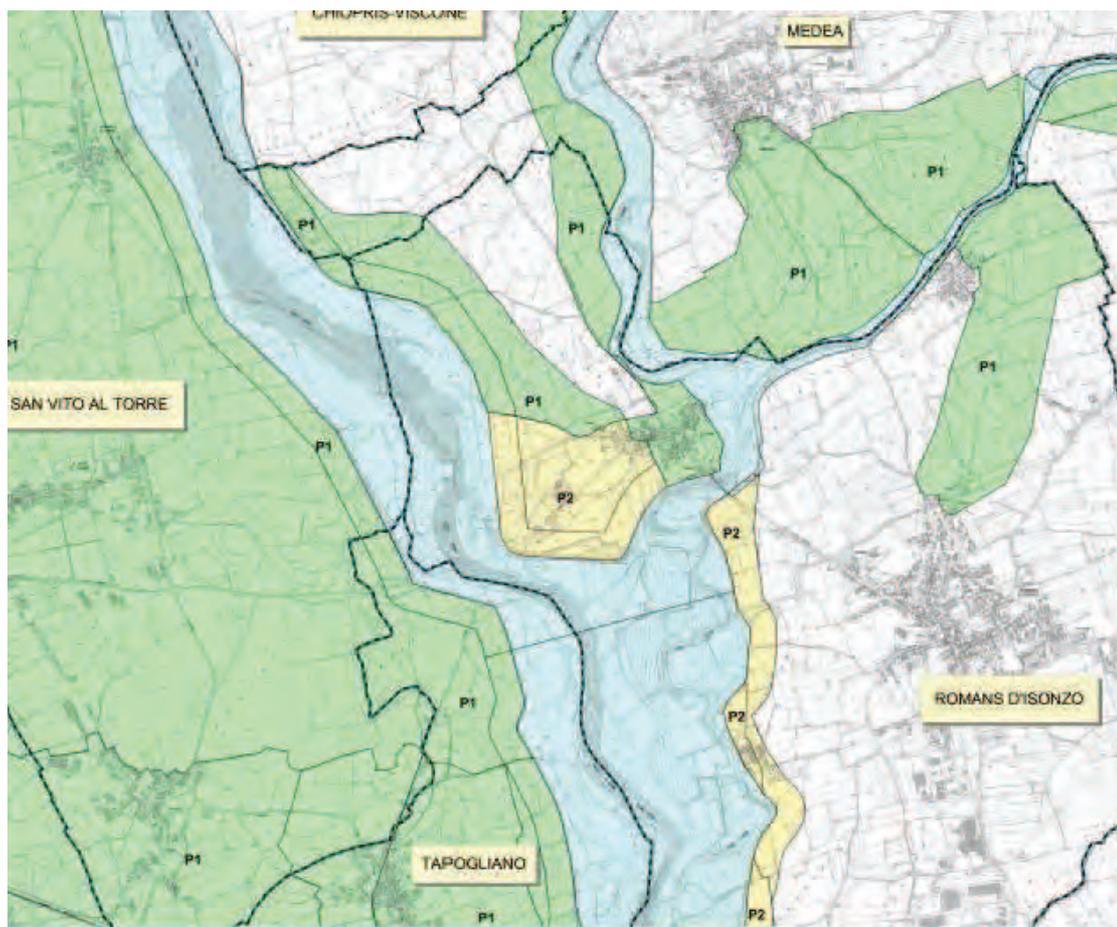
Non si evidenziano fenomeni di sovralluvionamento o di deposito, per contro in alcuni tratti si segnalano fenomeni di approfondimento dell'alveo messi in evidenza dal parziale scalzamento delle pile del ponte di Versa e autostradale. Per quanto riguarda i restanti tratti, considerati in equilibrio, l'azione della soglia del ponte della S.S. 351 e del rimaneggiamento durante gli eventi di piena del materiale presente in alveo contribuiscono a mantenere uno stato di equilibrio o quasi.

3 –STUDI IDRAULICI PREGRESSI

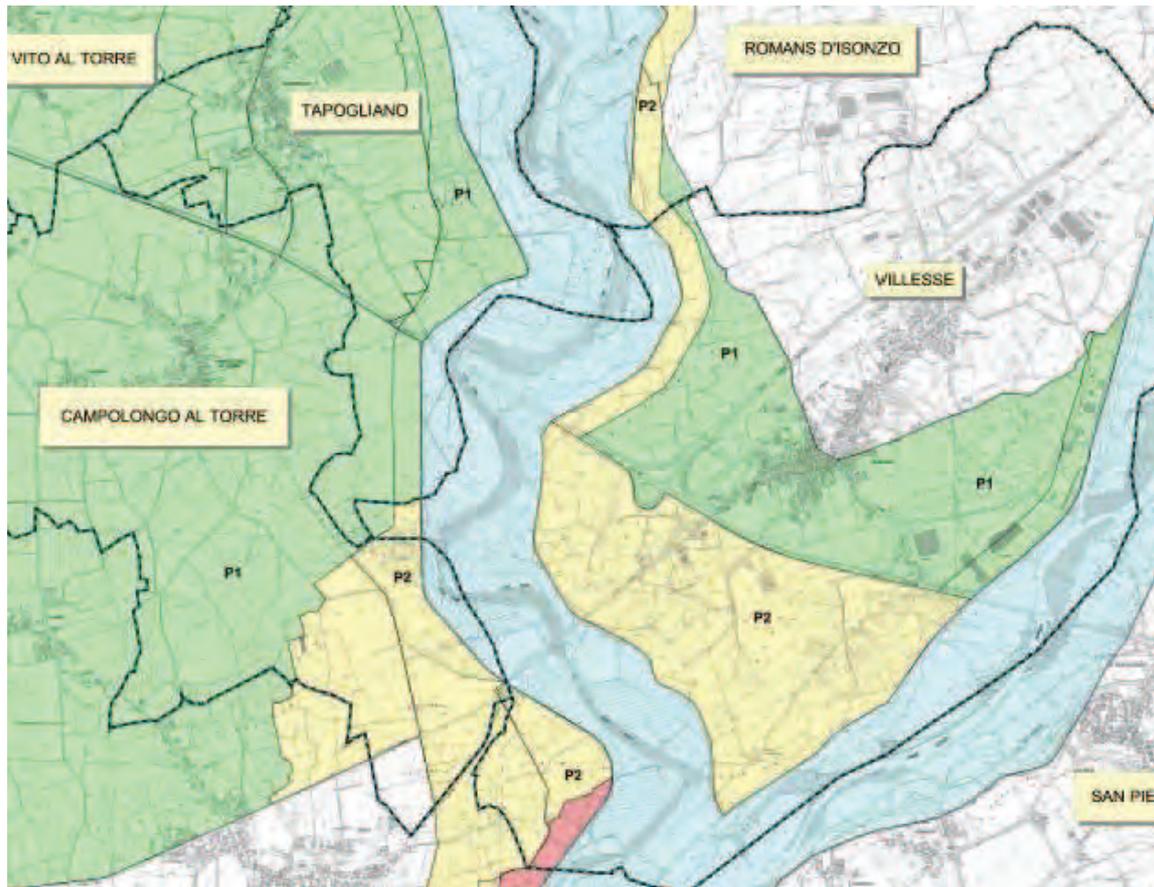
- atti della commissione interministeriale per lo studio della sistemazione idraulica e della difesa del suolo – detto anche “Rapporto De Marchi”, 1974;
- studio dell’assetto fluviale e costiero della regione Friuli Venezia Giulia, 1979.
- “*Studio sulla sicurezza idraulica del sottobacino del Torrente Torre*”
Redatto da Autorità di Bacino nel 1994.

3.1 STUDIO PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) –

Le cartografie di sintesi della zonizzazione di rischio idraulico (giugno 2007) contenuta nel Piano Assetto Idrogeologico (PAI) e delle relative Misure di salvaguardia, elaborata dall’ Autorità di Bacino di Venezia classifica in zona “P2” –*area a pericolosità idraulica e geologica media*- la fascia prossima agli argini del Torre e in “P1” –*area a pericolosità idraulica e geologica moderata*- della parte restante del futuro comparto commerciale. In sponda destra tutta la piana viene zonizzata in P1. Per la descrizione delle condizioni di rischio e dei criteri di valutazione si rimanda allo studio specifico ricordando che nelle analisi sono previsti anche scenari di rottura arginale.



Estratto da cartografia PAI tratto a monte tra Chiopris e Romans d’Isonzo



Estratto da cartografia PAI tratto a monte tra Romans d'Isonzo e confluenza con Isonzo

Va precisato che le valutazioni del PAI fanno riferimento a piene centenarie con lama d'acqua non inferiore al metro (zone P1). La zonizzazione P2 (media pericolosità) viene riferita alla fascia contigua all'argine.

3.2 - RELAZIONE DI ANALISI DELLA COMPATIBILITA' IDRAULICA INSEDIAMENTO COMMERCIALE AREA "Hc" Studio Galli S.r.l. (Nov..2004)

Nello studio sono state effettuate ulteriori valutazioni ed applicazioni modellistiche idrologiche necessarie alla definizione degli idrogrammi sintetici di piena da considerare nell'analisi idraulica del tronco del T. Torre posto a cavallo dell'area di indagine.

Vengono considerati due scenari :

- 1) Scenario 1: ipotesi di esondazione nel tratto in Comune di Romans, per sormonto della sommità arginale per insufficiente capacità di portata del T. Torre in corrispondenza all'evento sintetico centennale; tale scenario risulta rappresentativo solo nella fase transitoria considerando che è in fase di realizzazione l'intervento di adeguamento della sommità arginale in sponda sinistra dello Judrio, nel tratto dal ponte di Versa alle fornaci di Romans;
- 2) Scenario 2: ipotesi di formazione di una breccia nel corpo arginale in sinistra Torre nel tratto interessato in Comune di Villesse, in corrispondenza dell'istante di colmo dell'evento centennale.

Dai risultati della analisi idrologica (pioggia di riferimento con tempo di ritorno di 100 anni e durata di 24 ore rappresentante la "durata critica") e dalle simulazioni nel tratto del Torre a valle della confluenza con lo Judrio viene calcolata una portata al colmo riferita a un tempo di ritorno di 100 anni pari a circa 2500 m³/s con un tempo di corrivazione di 10 ore ed un esaurimento in un paio di giorni.

Per un tempo di ritorno di 20 anni (piene ordinarie) la portata di picco è di circa 2000 m³/s

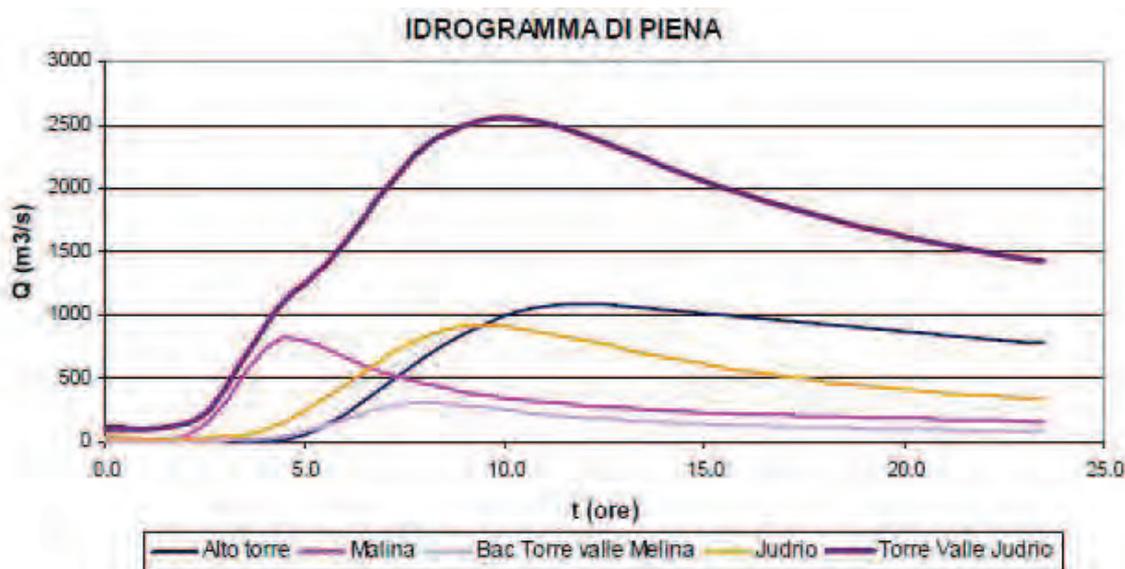


Figura 9 – Idrogramma di piena del T. Torre nel tratto in esame, a valle della confluenza del T. Judrio, ed idrogrammi di piena dei maggiori tributari (Alto Torre, Melina, Judrio) per tempo di ritorno pari a 100 anni.

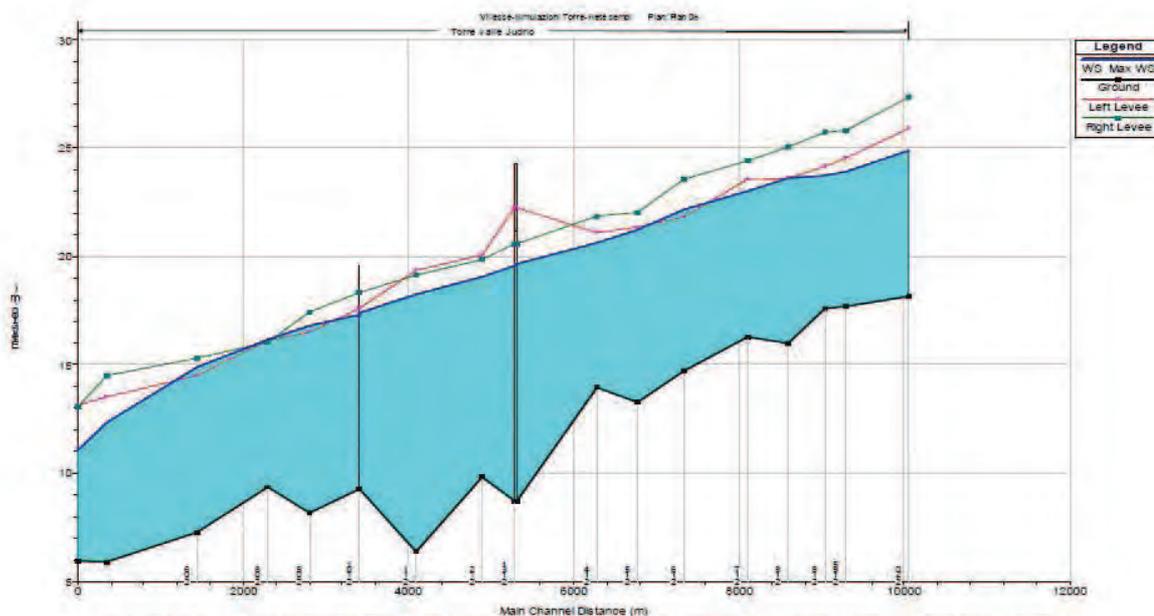


Figura 15 – Livello di massima piena della simulazione idraulica a moto vario nel tratto in esame per un evento di piena di Tempo di Ritorno 100 anni.

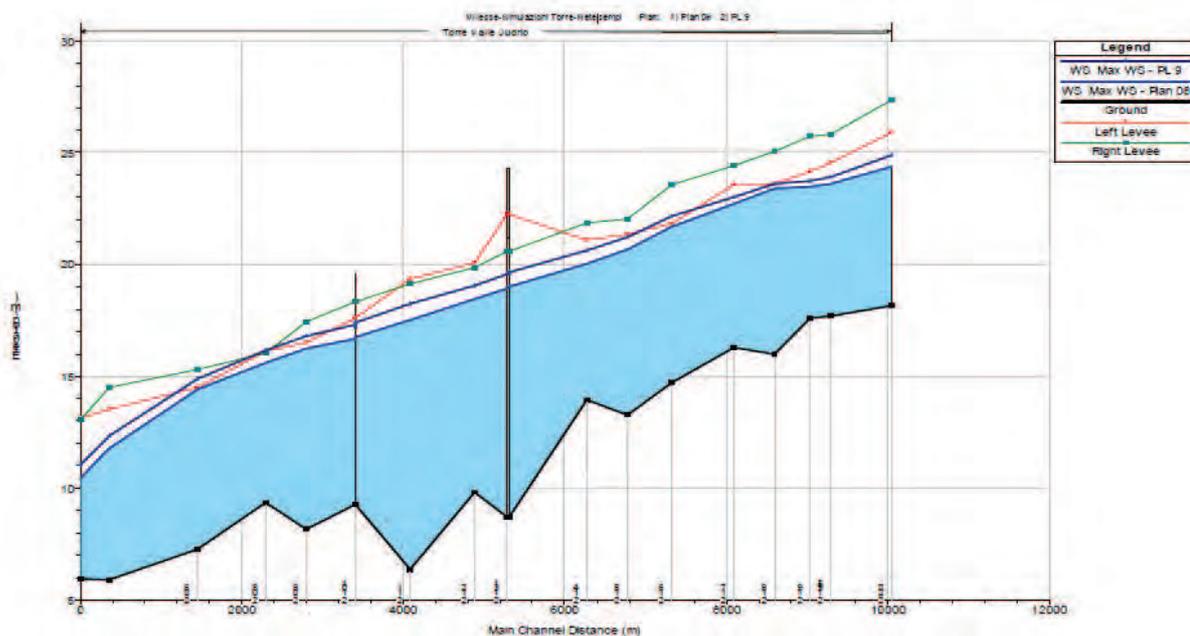


Figura 16 – Confronto del livello di massima piena per eventi di piena di Tempo di Ritorno di 20 e 100 anni. Anche in questa Figura, le linee in verde ed in rosso rappresentano le quote arginali.

I risultati delle simulazioni, eseguite tramite il modello numerico HEC-RAS, sono sintetizzate dai due grafici relativi a Tr di 100 anni e di 20-100 anni in cui si raffronta il livello stimato di colmo con le altezze arginali in destra e in sinistra ed a cui emerge una insufficiente altezza arginale in sinistra nella sezione S11T del rilievo topografico.

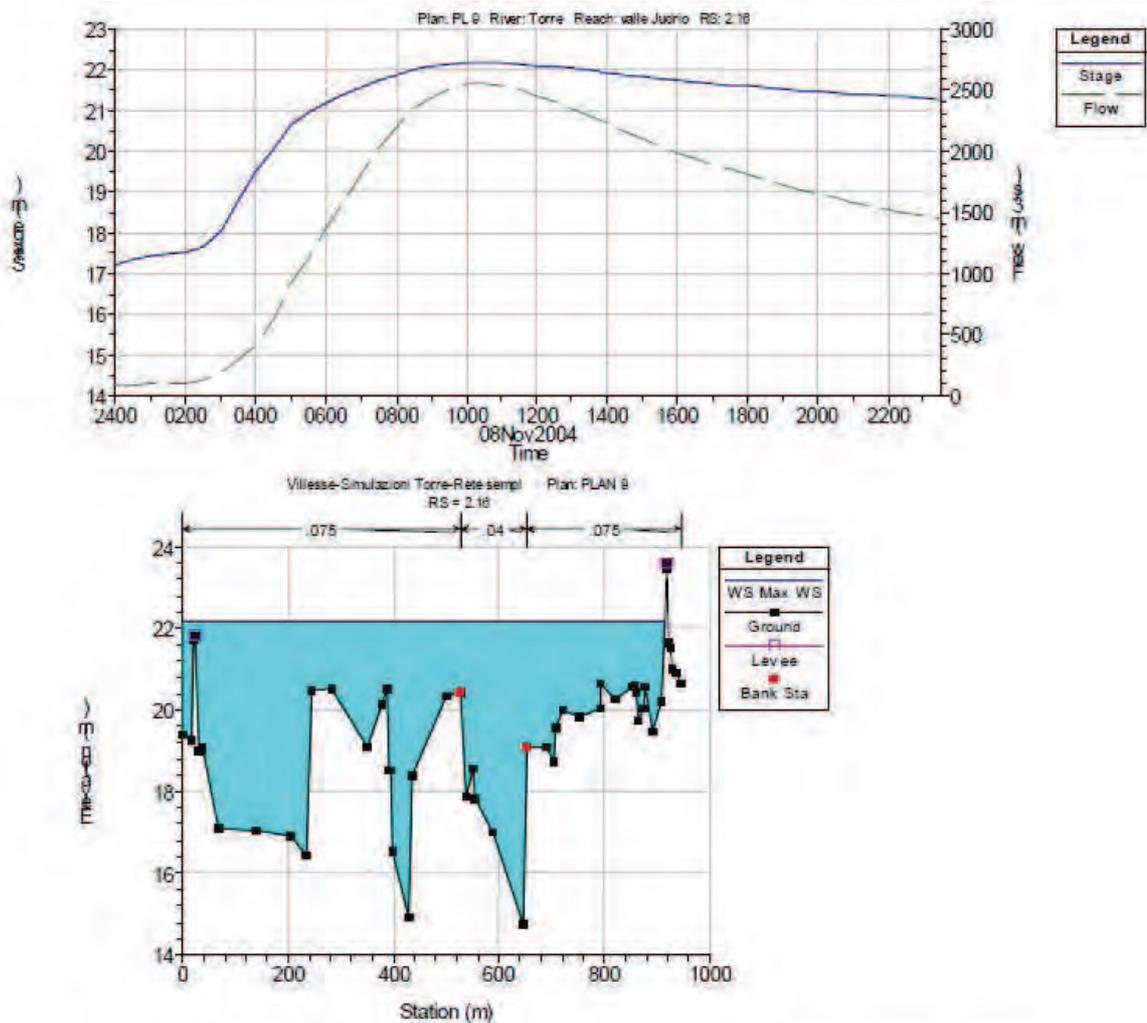


Figura 17 – Risultato della simulazione idraulica a moto vario per $T_r=100$ anni, in corrispondenza della sezione 2.16 del modello (S11T del rilievo topografico). In alto è riportato l'idrogramma di piena in corrispondenza della sezione, mentre in basso è riportata la sezione idraulica come schematizzata nel modello, con indicato il livello idrico nell'istante coincidente con il transito del picco di piena (condizione per cui si segnala un annullamento del franco e l'esondazione in sinistra idraulica).

Le conclusioni dello studio Galli riportano :

“ Le analisi condotte hanno permesso di riscontrare come il sistema arginale del Torre nel tratto adiacente al sito della futura area commerciale in Comune di Villesse, non presenti condizioni di particolare criticità. L'argine sinistro, nel tratto, risulta avere altezza sommitale sufficiente al contenimento dei livelli di piena anche centennali. Si è riscontrata invece una lieve insufficienza della sommità arginale al contenimento dei livelli centennali nel tratto della confluenza Torre-Judrio, in corrispondenza della sezione 2.16 S10T (o S11T ?) del rilievo topografico), a circa un chilometro a nord dell'area di interesse, in Comune di Romans d'Isonzo.

Dai risultati del modello si è stimato che il fronte arginale interessato dal sormonto abbia estensione complessiva di circa 800 m, pur essendo il valore del tirante d'acqua che esonda gradualmente decrescente man mano che ci si allontana dalla sezione indagata.

In corrispondenza di questa sezione si è valutato il tempo complessivo necessario al transito del colmo di piena, e al ricondursi del livello idrico a valori contenuti dagli argini, in circa 7 ore.

Per quanto riguarda il contenimento dei livelli per eventi di maggiore frequenza e minore intensità, assunta una piena di riferimento di tempo di ritorno 20 anni, si è evidenziato come il sistema arginale riesca a contenere interamente le portate, pur non essendo integralmente garantito nella sezione critica 2.16 il franco di sicurezza in concomitanza del transito del colmo di piena”

Lo studio, partendo dalla condizione di insufficienza arginale, stima la capacità di invaso in sinistra Torre nelle attuali condizioni (pg.47) e dopo la esecuzione di un rilevato continuo a contenere le eventuali acque esondate .

Viene quindi considerata (pag.49) le dinamiche di fuoriuscita e successivo spagliamento del volume d’acqua a seguito di un esondazione per sormonto arginale individuata nella sezione n°216 –confluenza Torre Judrio- per un tratto di 800 m. Dalla elaborazione deriva un totale di volume esondato di circa 2×10^6 di m³ in circa 7 ore.

Si indica (pag.54) che a fronte di una portata esondata di 140 mc/ora corrisponde attraverso il fornice del rilevato autostradale una portata massima di circa 35 mc/s che possono aumentare a 50 mc/s a seguito degli interventi.

L’incremento del tirante idrico è di circa un metro (da 19.80 a 20.25 m) e ciò comporta che vengano allagate ulteriori aree più a monte.

Viene valutato anche uno scenario di rottura arginale di 15 metri nel tratto di intervento al fine di definire la differenza tra lo stato attuale e quello conseguente all’intervento con una stima di esondazione pari a 2.630.000 mc d’acqua complessivi ottenendo una massima altezza d’acqua da 19.76 riferita allo stato attuale a 19.95 per la configurazione di progetto

Si riporta le conclusione dello studio :

“Le simulazioni effettuate hanno consentito di approfondire sia le condizioni di rischio in atto già indicate dal PAI sia di valutare l’efficacia degli interventi di mitigazione del rischio mitigazione del rischio idraulico adottabili contestualmente alla realizzazione dell’insediamento.

Gli interventi di mitigazione sono stati definiti senza tenere conto di ulteriori interventi volti alla messa in sicurezza del T. Torre per la portata centennale e già evidenziati dallo studio per la “Sicurezza idraulica del sottobacino del Torrente Torre” redatto dall’Autorità di bacino. In particolare si deve evidenziare come lo stato attuale di pericolosità, riportato nel PAI e valutato in questo sede, non tiene conto dell’intervento di adeguamento della sommità arginale in sponda sinistra dello Judrio (nel tratto dal ponte di Versa alle fornaci di Romans) previsto e di prossimo finanziamento.

Nella prima fase di studio sono state effettuate le valutazioni relative alla configurazione attuale: l’ipotesi di esondazione da monte in sponda sinistra in Comune di Romans (nel tratto oggetto di adeguamento già finanziato) comporta il raggiungimento di un livello massimo “statico” pari a 19.80 m s.l.m.; per lo scenario di rottura arginale il livello massimo “statico” calcolato risulta pari a 19.75 m s.l.m.

Lo scenario di rottura arginale non tiene conto di possibili interventi di adeguamento strutturale dell’argine sinistro del Torre nel tratto interessato: tali interventi, in relazione ai criteri stabiliti dal PAI, consentirebbero di annullare il grado di pericolosità.

L'accorgimento tecnico-costruttivo, volto alla mitigazione del rischio, proposto nell'ipotesi di mantenimento dell'attuale grado di pericolosità (ovvero senza tenere conto degli adeguamenti già previsti e/o realizzabili sulle difese del Torre), consiste nel confinare l'area di intervento attraverso la realizzazione di un'opera di difesa longitudinale e continua da realizzare lungo la linea di separazione tra la fascia a verde e le aree previste di servizio (vedi Figura 4). Tale opera di difesa sarà quindi posta ad una distanza di 35 m dall'attuale argine sinistro del Torre e avrà una quota di sommità pari a circa 20.5 m s.l.m.

La difesa potrà essere realizzata con una arginatura adeguatamente protetta; il suo impatto visivo potrà essere mitigato con l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica. L'intervento di confinamento andrà ad interessare anche il margine NO della nuova area.

L'accesso all'area così confinata potrà avvenire con il rialzo degli accessi stradali e pedonali in corrispondenza delle difese. In alternativa sarà possibile mantenere a raso le vie di accesso adottando adeguati accorgimenti in caso di allerta meteorologica, quali ad esempio l'installazione di barriere antiesondazione mobili e/o smontabili a chiusura degli accessi.

Con l'adozione delle misure di mitigazione del rischio consistenti nel confinamento dell'area oggetto della nuova urbanizzazione, i volumi ipoteticamente esondati verranno temporaneamente invasati nelle aree ad uso agricolo poste più a nord dell'area in oggetto. Tali volumi potranno poi defluire attraverso la fascia di rispetto di 35 m dall'argine del Torre costituita dall'area a verde ed, a valle, attraverso il fornice autostradale esistente, andando ad interessare successivamente l'area agricola posta a valle dell'autostrada e già attualmente interessata da condizioni stabilite dal PAI di media pericolosità.

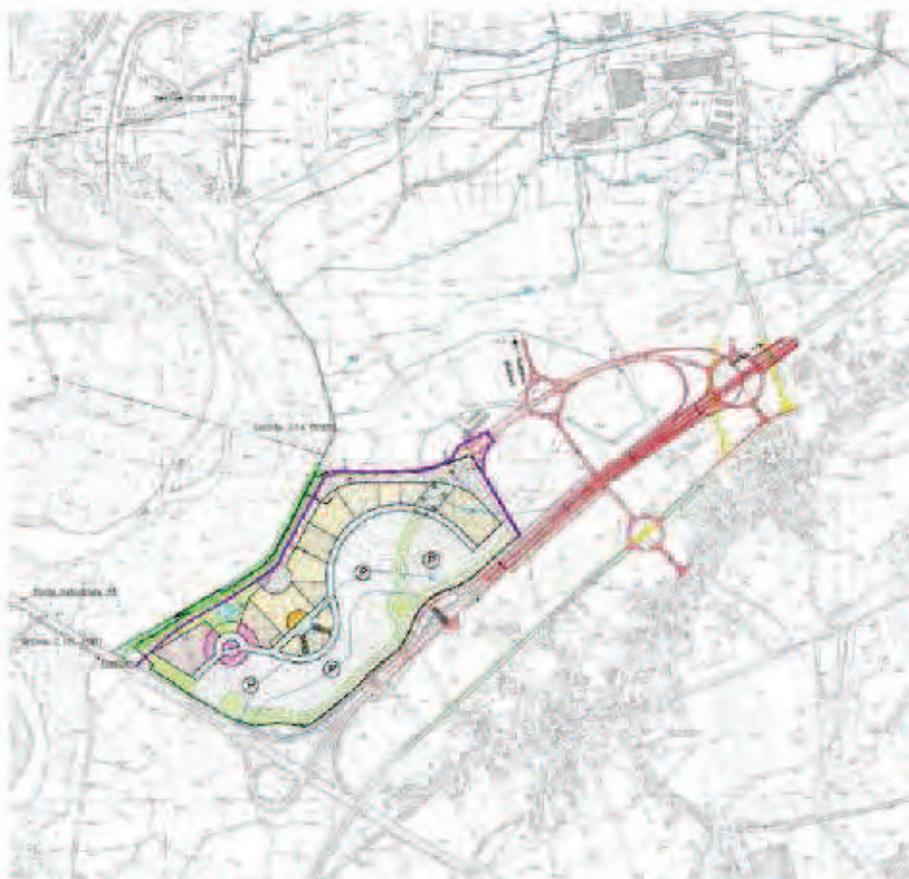


Figura 21 – Conterminazione con opere di difesa (linea viola) dell'area di progetto.

PARERE DELLA REGIONE SU STUDIO GALLI

La Regione con il parere espresso in via preventiva all'adozione del PRPC di cui alla nota della Direzione Regionale Ambiente e Lavori Pubblici in data 22.6.2007 prot. comunale n°4462 nel contesto di un commento alla Relazione dello studio Galli precisa quanto segue : *“e' d'obbligo fare alcune considerazioni, con riferimento dell'art.9 delle Norme di attuazione del PAI, in relazione al fenomeno di allagamento che verrebbe a crearsi nelle aree esterne all'insediamento, in conseguenza dell'ipotetica tracimazione dall'argine del Torre nel tratto a monte. Il deflusso dei volumi dall'area allagata avverrebbero comunque attraverso il sottopasso autostradale, analogamente a quanto si verificherebbe in caso di allagamento prima della realizzazione dell'insediamento commerciale; la differenza è che il deflusso stesso sarebbe confinato nello spazio previsto tra l'argine del Torre e l'argine di confinamento con velocità che, per quanto possibile stimare sulla base della “Relazione di compatibilità idraulica” risulterebbero modeste. Non altrettanto modeste, però sarebbero le velocità in corrispondenza dell'attraversamento del sottopasso stradale, che, sempre sulla base dei dati ricavabili dalla relazione, potrebbero raggiungere valori dell'ordine di 4 m/s. Inoltre, il potenziale incremento delle superfici allagabili a seguito della costruzione dell'argine di confinamento, potrebbe, per quanto è possibile dedurre dalla documentazione, interessare gli insediamenti esistenti a monte. Per quanto attiene ai tempi di permanenza delle acque di allagamento i calcoli riportati nella relazione evidenziano modeste differenze tra la situazione attuale e la situazione di progetto.”*

Quanto contenuto nel parere regionale è condivisibile e l'intervento progettato non riduce, inoltre, le criticità idrauliche nel Comune di Romans.

Anche dalla lettura delle conclusioni dello studio Galli emerge, comunque che la soluzione ottimale di sistemazione idraulica era rappresentata da un adeguamento e rinforzo dei tratti arginali critici.

3.3- STUDIO IDRAULICO SUL T.TORRE COMMISSIONATO DA PROTEZIONE CIVILE REGIONALE A BETA studio s.r.l. (aprile 2006)

“Progetto preliminare per il ripristino dell’ufficiosità idraulica del torrente Torre mediante modellazione idraulica dell’asta del torrente Torre dalla diga di Crosis, in comune di Tarcento fino alla confluenza col fiume Isonzo al fine della messa in sicurezza del territorio”.

Trattasi di uno studio idraulico di sicuro significato finalizzato a individuare gli interventi di sistemazione. Quanto segue è un estratto modificato dallo studio citato a cui si rimanda per eventuali dettagli

La relazione idrologica riporta le seguenti portate con relativo tempo di ritorno :

I risultati ottenuti dalla simulazione con HEC-HMS per i 21 scenari complessivi (3 durate di precipitazione e 7 Tempi di Ritorno) sono riportati in Tabella 4.VI.

Tabella 4.VI - Risultati della simulazione idrologica con precipitazioni di assegnato tempo di ritorno: portata massima calcolata nelle diverse sezioni considerate [m³/s] per diversi tempi di ritorno (TR)

Durata 9 ore							
SEZIONE	Portata massima [m ³ /s] per diversi TR						
	2	5	10	20	50	100	200
Torre a Crosis	101	167	220	276	356	423	495
Torre a Zompitta	143	243	323	416	549	660	780
Torre a Pradamano	196	346	472	629	861	1062	1266
Torre a Trivignano	225	474	717	988	1408	1785	2199
Torre a Capogliano	309	606	892	1254	1832	2324	2871
Torre a Turriaco	299	598	863	1201	1758	2222	2783

Durata 12 ore							
SEZIONE	Portata massima [m ³ /s] per diversi TR						
	2	5	10	20	50	100	200
Torre a Crosis	110	178	231	287	367	434	504
Torre a Zompitta	161	267	349	438	567	670	782
Torre a Pradamano	235	401	535	696	932	1128	1338
Torre a Trivignano	319	660	917	1205	1666	2053	2474
Torre a Capogliano	387	839	1173	1560	2131	2646	3205
Torre a Turriaco	385	807	1123	1502	2099	2599	3127

Durata 24 ore							
SEZIONE	Portata massima [m ³ /s] per diversi TR						
	2	5	10	20	50	100	200
Torre a Crosis	113	170	208	256	317	366	418
Torre a Zompitta	165	255	320	392	490	571	655
Torre a Pradamano	263	419	536	664	845	994	1151
Torre a Trivignano	487	787	1021	1271	1624	1914	2222
Torre a Capogliano	607	1004	1311	1637	2099	2481	2889
Torre a Turriaco	604	988	1296	1628	2102	2485	2897

Lo studio idraulico in esame è stato effettuato mediante l'implementazione e l'applicazione di un modello idraulico (HEC-RAS) monodimensionale a fondo fisso.

Sono state scelte 29 sezioni (in media una ogni 315 m) per le quali sono state ricavate le coppie progressiva-quota. Oltre alle sezioni trasversali d'alveo sono stati anche ricavati, direttamente dai dati del laseraltimetro, le caratteristiche planolattimetriche dei manufatti idraulici presenti (quota di sfioro e lunghezza di briglie e soglie).

In maniera analoga sono state ricavate le sezioni trasversali tra Zompitta e la confluenza nell'Isonzo: per questo tratto si è scelto di posizionare le sezioni in corrispondenza di quelle rilevate nel 1997, sia per poter effettuare un confronto multitemporale della topografia dell'alveo sia per poter integrare i dati delle sezioni con i dati dei manufatti (briglie, ponti) presenti nel rilievo del 1997.

La modellazione è stata eseguita a moto permanente utilizzando, per ogni tratto di corso d'acqua, il valore di picco dell'idrogramma così come risultante dallo studio idrologico. È stato scelto il tempo di pioggia di 12 ore, per il quale si hanno, a parità di tempo di ritorno dell'evento, i valori maggiori delle portate di picco.

I valori delle portate al picco sono riportati in Tabella 2.III.

Tabella 2.III – Valore di picco della portata nelle diverse sezioni considerate, al variare del tempo di ritorno dell'evento.

SEZIONE	Portata di picco [m ³ /s] al variare del tempo di ritorno [anni]						
	2	5	10	20	50	100	200
Torre a Crocis	110	178	231	287	367	434	504
Torre a valle dell'immissione del t. Cornappo	161	267	349	438	567	670	782
Torre a valle dell'immissione del t. Malina	235	401	535	696	932	1128	1338
Torre a valle dell'immissione del t. Natisono	319	660	917	1205	1666	2053	2474
Torre a valle dell'immissione. del t. Iudrio	387	839	1173	1560	2191	2646	3205

Le portate di picco con $Tr = 100$ anni ottenute a valle dell'immissione dello Iudrio (2646 m³/s) risultano di poco superiori a quanto ricavato nello studio Galli (2560 m³/s).

Lo studio descrive e analizza le situazioni critiche dal punto di vista idraulico (franco arginale inferiore a 1.0 m) con piene aventi tempo di ritorno pari a 100 anni. Nel tratto terminale si ha :

- a) Torre in corrispondenza della confluenza del T. Iudrio;
- b) Torre in corrispondenza della confluenza nell'Isonzo

a) Torre in corrispondenza alla confluenza del T. Iudrio

È presente un tratto in cui il franco arginale risulta notevolmente ridotto. In particolare, in corrispondenza all'argine sinistro della sezione 11, risulta un franco pari a 32 cm (Figura 3.13). In questo tratto un'eventuale esondazione risulterebbe assai pericolosa, sia in connessione ad

un possibile fenomeno di cedimento arginale, sia in considerazione della destinazione d'uso delle aree potenzialmente a rischio: aree abitate del comune di Villesse, raccordo autostradale Villesse-Gorizia

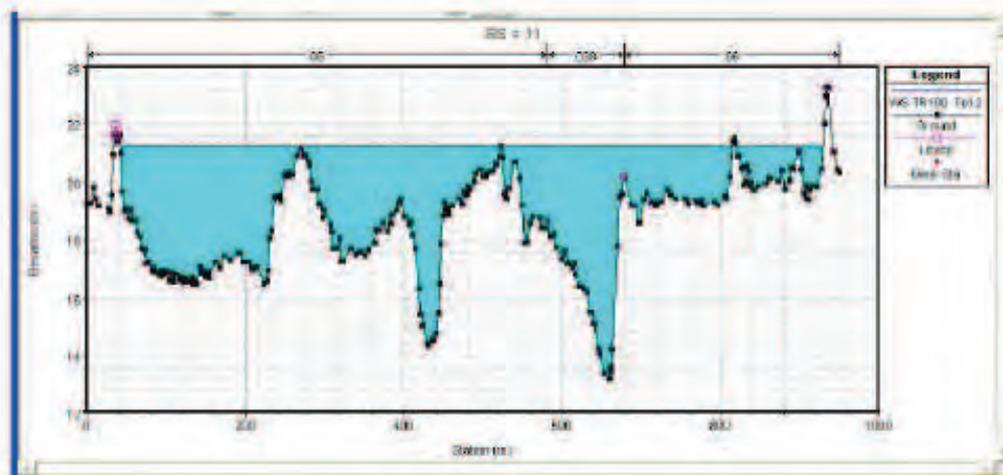


Figura 3.13 – Risultato della simulazione idraulica in corrispondenza della sezione 11.



Figura 3.14 – Torrente Torre alla confluenza con il T. Iudrio

Quale intervento lo studio citato propone “ Un’analisi dello stato attuale del corso d’acqua ha suggerito, come unico intervento efficace, quello di rinforzo e rialzo arginale. Ovviamente tale intervento non comporta una modifica delle condizioni di risposta idraulica del corso d’acqua per cui non è necessario che venga verificato mediante il modello idraulico.”

Le due tabelle sintetizzano le verifiche idrauliche e le sezioni di verifica per le quali si considerano piene con tempi di ritorno da 10 a 200 anni.

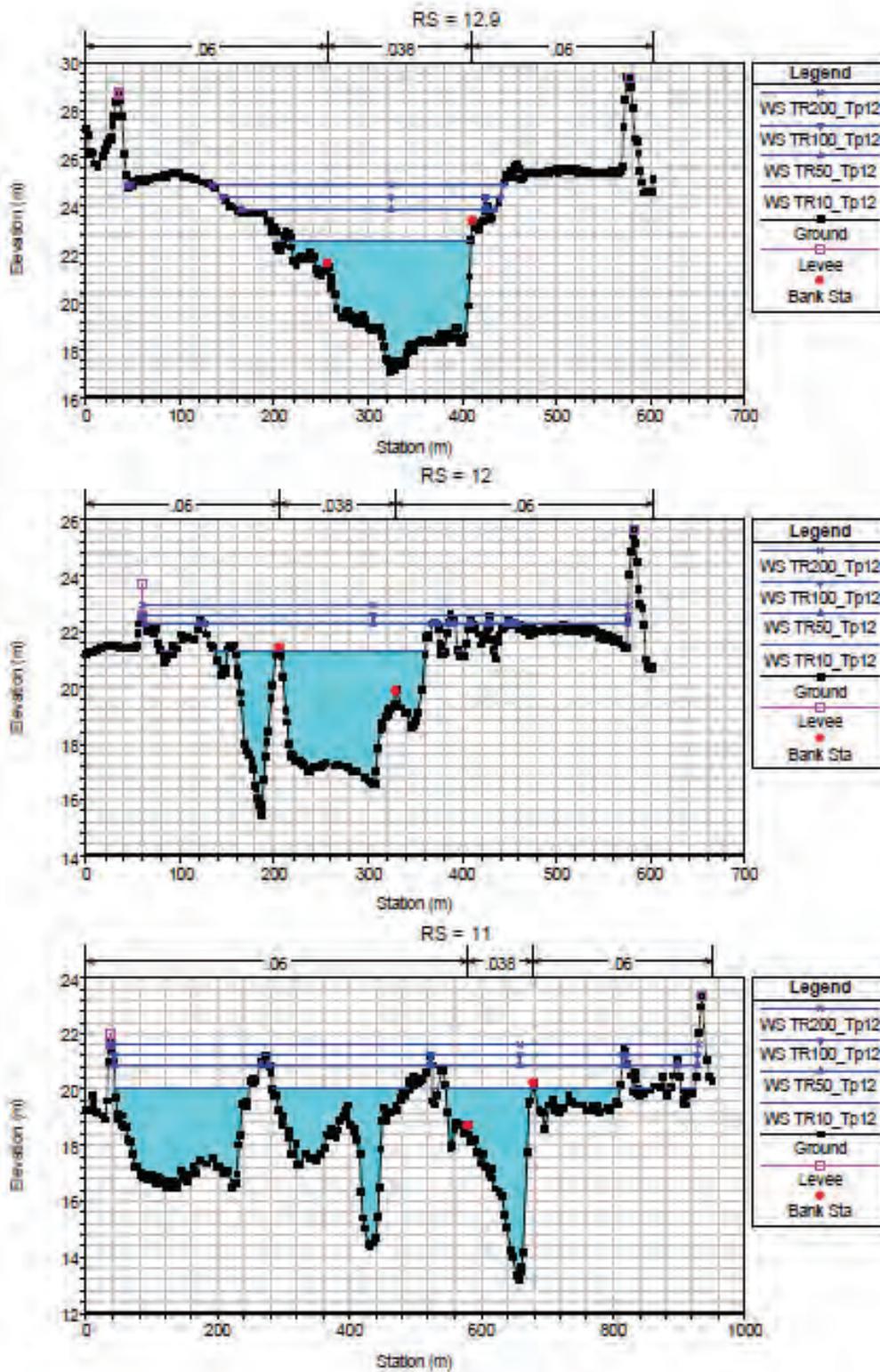
Le verifiche idrauliche dello studio Galli e della Beta S.r.l. sono sostanzialmente assimilabili.

BETA Studio srl

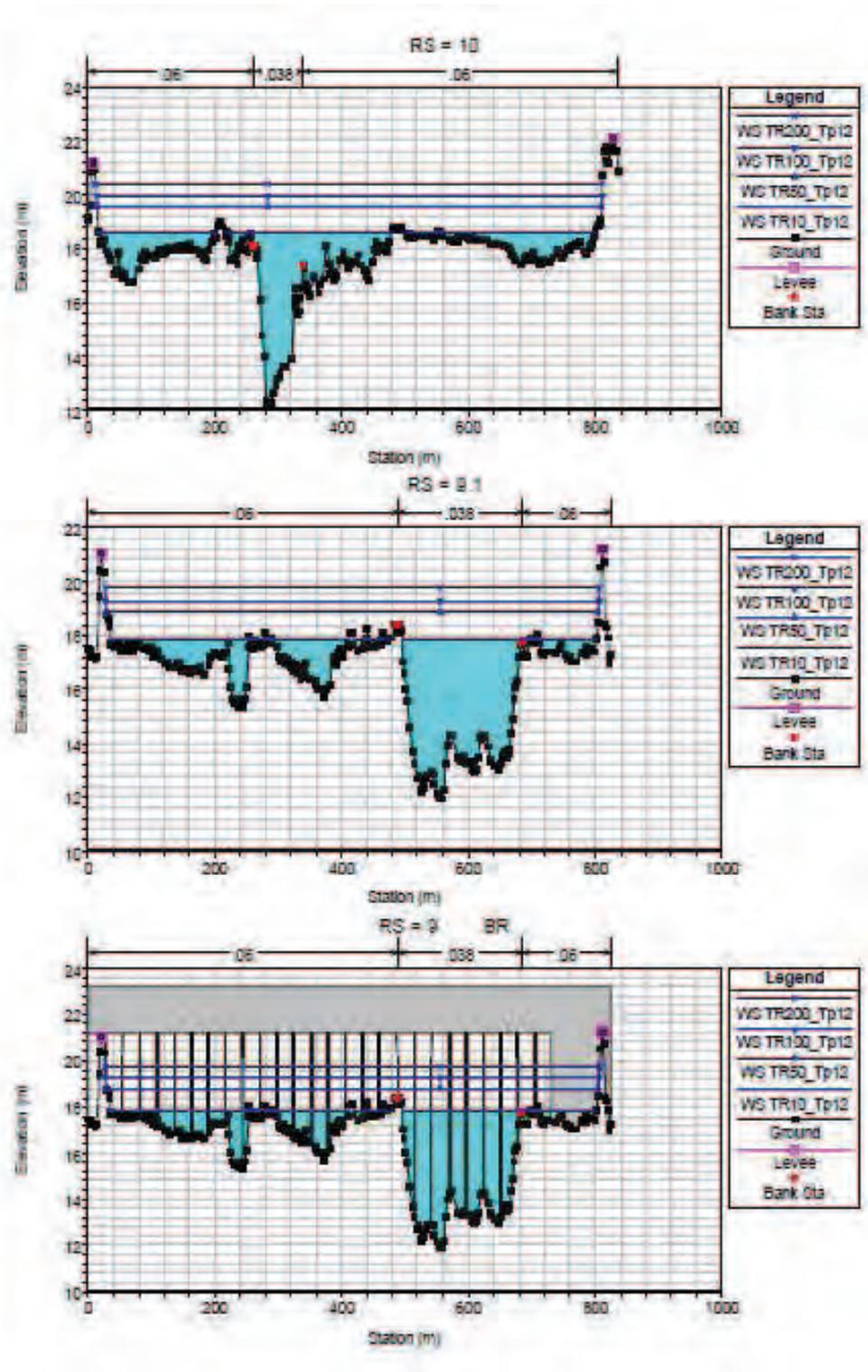
Sezione	Distanza [m]		Quota fondo [m s.m.m.]	Quota argine (o sponda) [m s.m.m.]		Quota pelo libero [m s.m.m.]				Franco con Tr100 [m]	
	progressiva	parziale		sinistro	destra	Tr 10	Tr 50	Tr 100	Tr 200	sinistro	destra
26m	32990	6	51.81	59	59.04	56.11	56.52	56.69	56.85	2.31	2.35
		Briglia									
26	32998	201.59	51.81	59	59.04	54.99	55.62	55.87	56.11	3.13	3.17
25	33028	1045.48	52.3	58.42	58.16	54.41	54.96	55.19	55.41	3.03	2.97
24	34218	1563.71	48.98	54.19	54.67	51.18	51.65	51.86	52.07	2.33	2.81
23	35808	988.59	43.58	48.03	48.79	45.89	46.38	46.58	46.78	1.45	2.21
22	36888	1132.95	40.28	43.74	44.33	42.43	42.94	43.15	43.35	0.59	1.18
21	37738	1150.77	37.32	43.97	42.66	40.09	40.79	41.03	41.27	2.94	1.63
20	39038	898.69	34.39	38.27	38.62	37.23	37.77	37.99	38.22	0.28	0.63
19m	40173	23.52	29.53	36.65	36.59	34.08	34.67	35.07	35.45	1.58	1.52
		Ponte									
19	40198	178.66	29.53	36.65	36.59	33.95	34.2	34.33	34.49	2.32	2.26
18m	40292	6	27.18	36.66	36.65	34.12	34.63	34.84	35.05	1.82	1.79
		Briglia									
18	40298	411.32	27.18	36.66	36.63	31.38	32.86	32.76	33.14	3.90	3.87
17	40848	959.07	26.97	34.99	35.73	30.67	31.58	31.99	32.37	3.00	3.74
16	41658	853.29	24.07	32.56	32.48	28.15	29.06	29.45	29.84	3.11	3.03
15	42688	1083.17	21.63	30.97	30.4	25.49	26.24	26.57	26.91	4.40	3.83
14	43608	859.88	19.82	28.34	29.8	23.01	24.4	24.98	25.5	3.66	4.82
13m	44447	21.41	17.1	28.6	28.78	22.54	23.87	24.41	24.88	4.19	4.37
		Ponte									
13	44468	1323.47	17.1	28.6	28.78	22.31	23.83	24.37	24.84	4.23	4.41
12	46018	1033.83	16.55	23.7	25.04	21.26	22.27	22.61	22.95	1.08	2.43
11	47098	1141.86	13.2	21.55	23.32	20.02	20.87	21.23	21.59	0.52	2.08

BETA Studio srl

Sezione	Distanza [m]		Quota fondo [m s.m.m.]	Quota argine (o sponda) [m s.m.m.]		Quota pelo libero [m s.m.m.]				Franco con Tr100 [m]	
	progressiva	parziale		sinistro	destra	Tr 10	Tr 50	Tr 100	Tr 200	sinistro	destra
10	48238	822.7	12.15	21.08	21.81	16.61	19.56	19.98	20.4	1.10	1.83
9m	49224	43.67	11.93	22.23	20.6	17.86	18.85	19.29	19.74	2.94	1.31
		Ponte									
9	49268	152.54	11.93	22.23	20.6	17.83	18.81	19.25	19.69	2.98	1.35
8	49838	452.73	9.91	20.12	20.58	17.47	18.43	18.87	19.32	1.25	1.71
7	50758	494.63	7.88	19.99	19.99	16.19	17.36	17.91	18.47	1.78	1.48
6m	51495	52.77	10.58	18.12	18.67	15.59	16.86	17.43	18.03	0.69	1.24
		Ponte									
6	51548	11.15	10.53	18.12	18.67	15.49	16.62	17.11	17.57	1.01	1.56
5biam	51582	6	8.15	17.64	17.74	15.31	16.64	17.13	17.6	0.81	0.61
		Briglia									
5b1a	51588	518.49	8.18	17.94	17.74	15.48	16.61	17.1	17.56	0.94	0.64
5	52148	1827.81	8.46	17.27	17.39	15	16.06	16.52	16.95	0.75	0.87
4	53868	893.95	6.86	14.86	15.87	13.17	14.09	14.46	14.82	0.40	1.41
3	53808	1082.83	5.27	14.07	13.16	11.08	12.02	12.36	12.68	1.71	2.80
2	56298	354.98	4.31	12.97	13.83	8.86	9.88	10.3	10.69	2.57	3.53
1m	57322	123.36	2.59	10.65	12.21	6.59	7.31	7.88	8.26	4.77	4.33
		Ponte									
1	57445	0	2.59	17.44	19.31	6.09	6.8	7.22	7.53	10.22	12.09

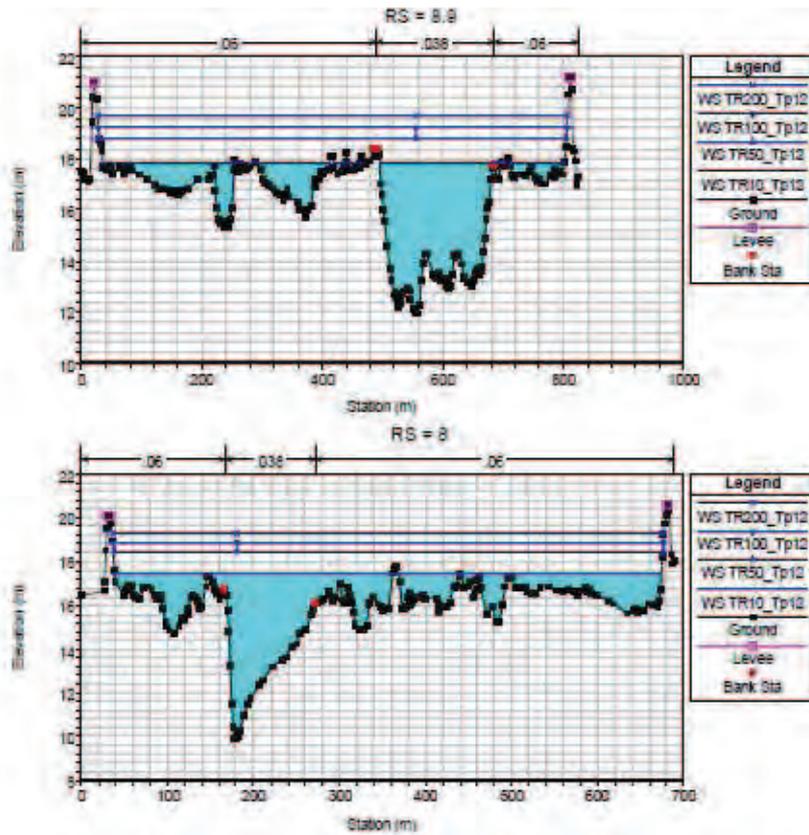


Sezioni oggetto di verifica tra fornaci di Romans e ponte Versa



Sezioni a monte ponte autostradale (RS 10) e in corrispondenza al ponte stesso (RS 9)

In Allegato si riportano elaborazioni grafiche (A5,A6,A7,A8,A9) relativi alla zona in studio.



Sezioni a valle ponte autostradale

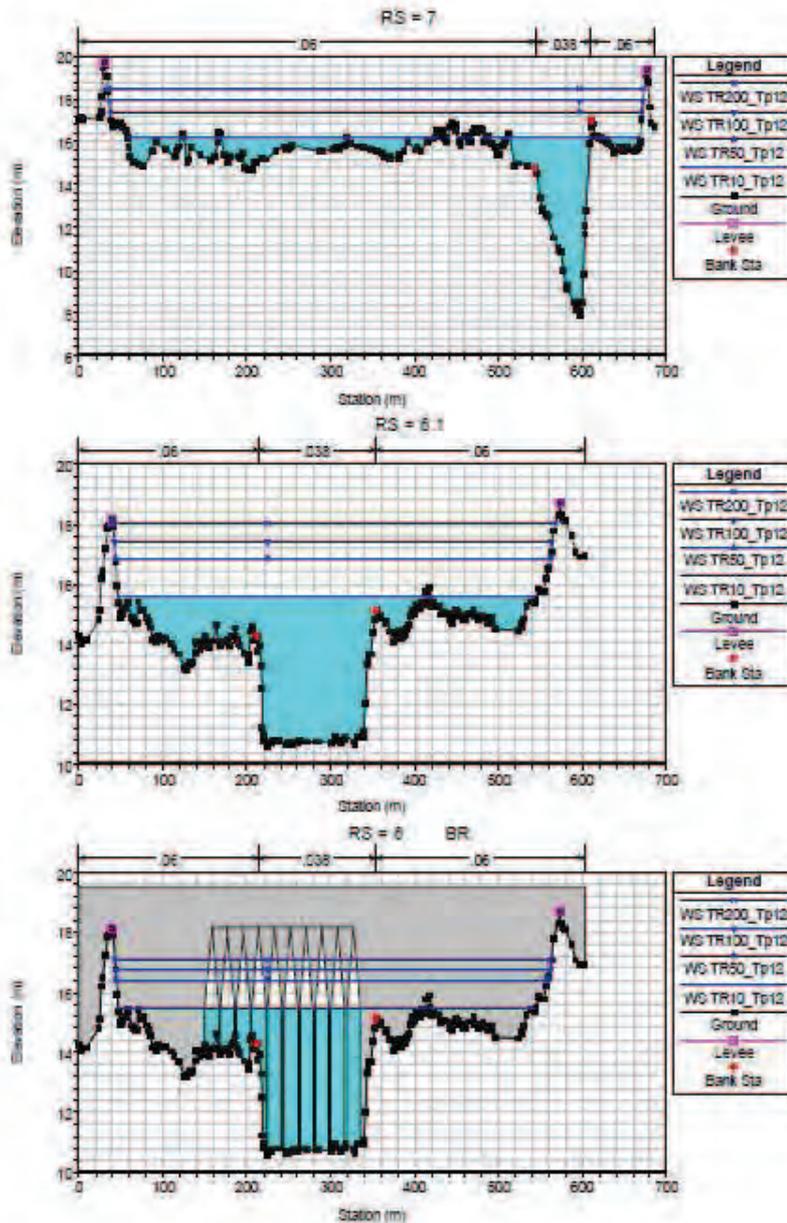
b) Torre in corrispondenza alla confluenza nell'Isonzo



Figura 3.15 – Torrente Torre in corrispondenza della confluenza nel fiume Isonzo.

A monte della confluenza nel fiume Isonzo (Figura 3.15) vi è un tratto del torrente Torre compreso tra la sezione 6 e la sezione 4 in cui il franco arginale risulta inferiore al metro. Un'eventuale esondazione tra le sezioni 6 e 5 andrebbe ad interessare le aree agricole comprese tra l'argine sinistro del torrente Torre e l'argine destro del fiume Isonzo.

Per quel che riguarda il tratto tra le sezioni 5 e 6, l'argine sinistro del Torrente Torre risulta essere un argine di separazione tra il torrente Torre e il fiume Isonzo. Un'eventuale suo superamento non determinerebbe quindi aree di esondazione esterne ai corsi d'acqua.



Sezioni tra ponte autostradale e ponte statale (RS6)

4 -OPERE DI ARGINATURA

Le dimensioni delle opere sono ricavate dai rilievi contenuti nello studio dell' Autorità di Bacino la cui planimetria e sezione sono riportate in allegato (A1,A2,A3,).

Sezione VS10T a monte ponte Autostradale Trieste Venezia lunghezza 812.98 m

Argine sinistro (valori in metri)

Quota max	Quota golena	Piano agricolo	Larghezza sommità	Larghezza base
21.80	18.39	17.25	2.64	18.67

Argine destro

Quota max	Quota golena	Piano agricolo	Larghezza sommità	Larghezza base
21.85	18.22	17.86	4.24	33.11

Altezze arginali pari sui due lati.

Le altezze arginali sul piano campagna sono di 3.74 m (sx) e 3.99 dx.

Rispetto alla fascia golenale si hanno 2.69 m(sx) e 3.63 m (dx)

Sezione VS11T lunghezza 897.11 m

Argine sinistro

Quota max	Quota golena	Piano agricolo	Larghezza sommità	Larghezza base
21.55	18.75	19.01	9	14.92

Argine destro

Quota max	Quota golena	Piano agricolo	Larghezza sommità	Larghezza base
23.32	19.96	20.71	2.46	21.42

L'argine destro è più alto di 1.77 m.

Le altezze arginali sul piano campagna sono di 2.54 m (sx) e 2.61 dx.

Rispetto alla fascia golenale si hanno 2.80 m(sx) e 3.36 m (dx)

Sezione VS12T

Riporta solo argine destro

Quota max	Quota golena	Piano agricolo	Larghezza sommità	Larghezza base
25.04	21.70	20.77	2.36	17.68

Le altezze arginali sul piano campagna sono di 4.27 m dx.

Rispetto alla fascia golenale si hanno 3.34 m (dx)

Sezione VS13T a valle ponte ss52 di Palmanova lunghezza 541.92 m

Argine sinistro (valori in metri)

Quota max	Quota golena	Piano agricolo	Larghezza sommità	Larghezza base
28.60	25.03	25.57	3.42	16.66

Argine destro

Quota max	Quota golena	Piano agricolo	Larghezza sommità	Larghezza base
28.78	25.52	24.77	0.54	22.15

Le altezze arginali sul piano campagna sono di 3.03 m (sx) e 4.01 (dx).

Rispetto alla fascia golenale si hanno 3.57 m(sx) e 3.26 m (dx)

In A10 si riporta l'ubicazione e le fotografie (A 11) di alcuni tratti dell'argine sx tra Villesse e Versa (

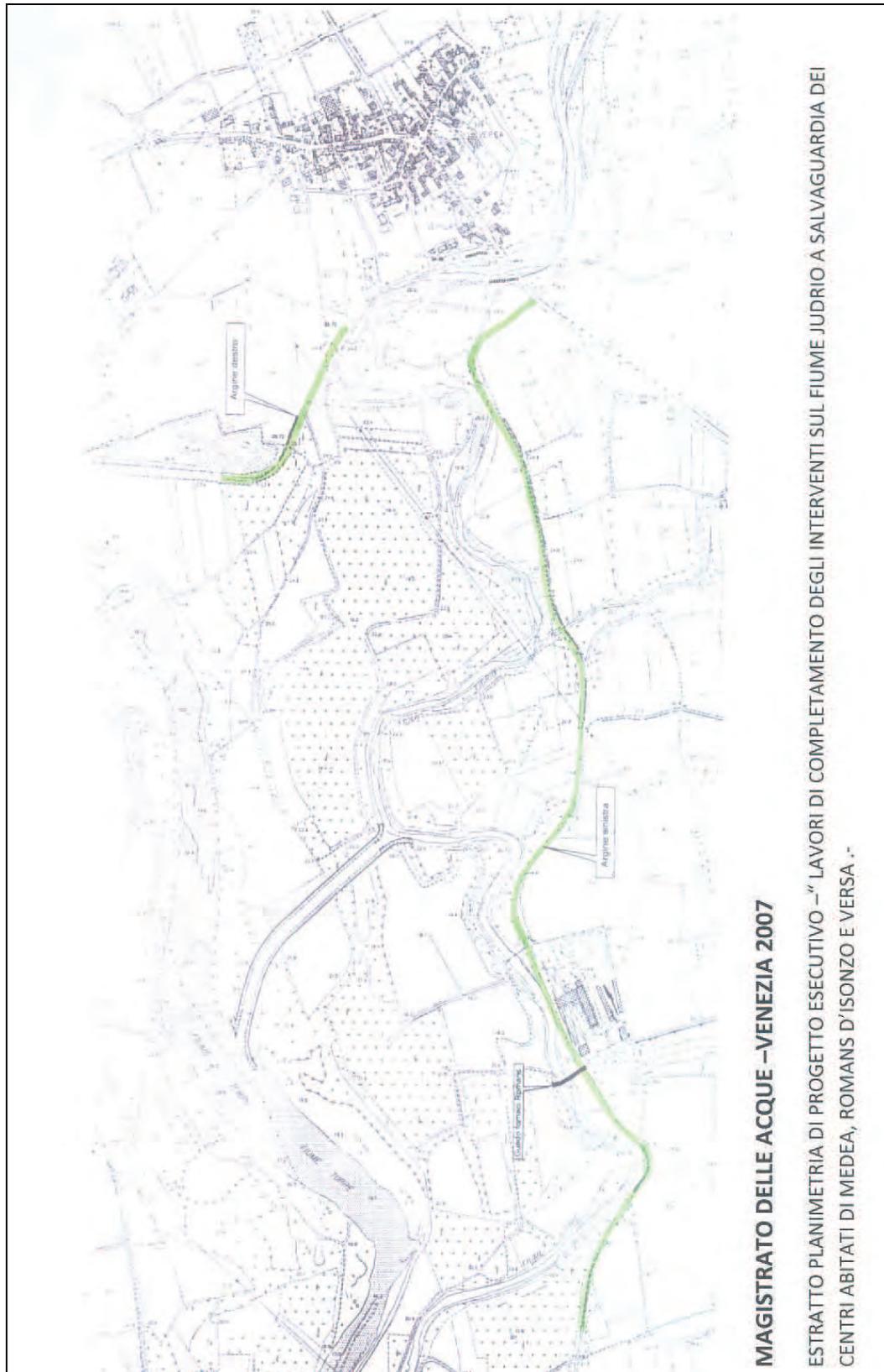
Generalmente le quote golenali sono superiori al piano agricolo circostante e in condizioni di morbida il livello fluviale è pensile sulla piana. Le condizioni e le morfologie dell'argine sinistro sono regolari nel tratto tra Villesse e la zona delle ex fornaci di Romans. Nel tratto a monte sono meno regolari e, apparentemente, di quota inferiore con fitta vegetazione arbustiva.

5 - LAVORI DI ADEGUAMENTO ARGINALE

Il Magistrato alle acque di Venezia ha previsto dei lavori di completamento degli interventi sul fiume Judrio a salvaguardia dei centri abitati di Medea, Romans d'Isonzo e Versa con ringrosso e rialzo arginale (quota variabile tra i 70 e 90 cm) dell'argine sinistro dal ponte di Versa sullo Judrio sino a quasi all'altezza delle fornaci di Romans (progetto marzo 2007).

Attualmente si è nella fase di esproprio dei terreni; gli interventi progettati e diretti dal Magistrato alle acque di Venezia potrebbero concludersi entro il 2011 (fonte Ufficio Idraulica Genio Civile di Gorizia che si ringrazia per la disponibilità).

I lavori nel tratto a valle vanno previsti in razionale adeguamento alle soluzioni già adottate nel tratto Versa-Fornaci di Romans,



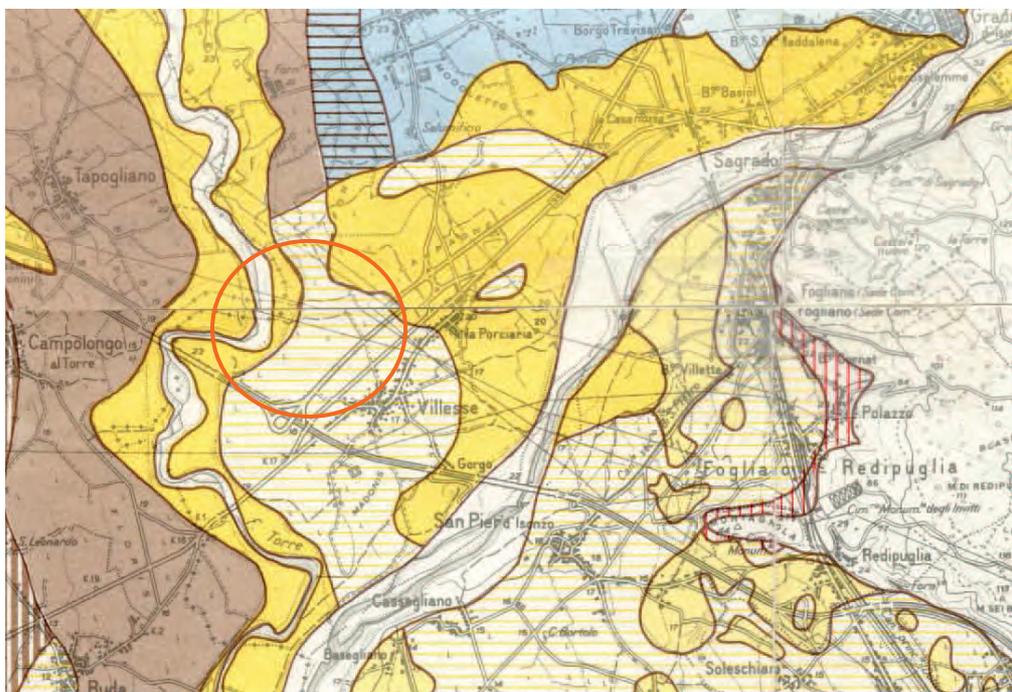
6- ASPETTI GEOLOGICI

Con riferimento alla richiesta del Servizio Geologico Regionale si formulano alcune indicazioni geologiche e idrogeologiche in relazione alle previsioni di variante. Tali aspetti sono comunque subordinati alle valutazioni idrauliche.

6.1 *Inquadramento morfologico dell'area*

L'area è inserita nel piano alluvionale, più recente, costruito nel Quaternario dal fiume Isonzo e torrente Torre nelle fasi di alluvionamento post glaciali.

6.2- *Inquadramento geologico*



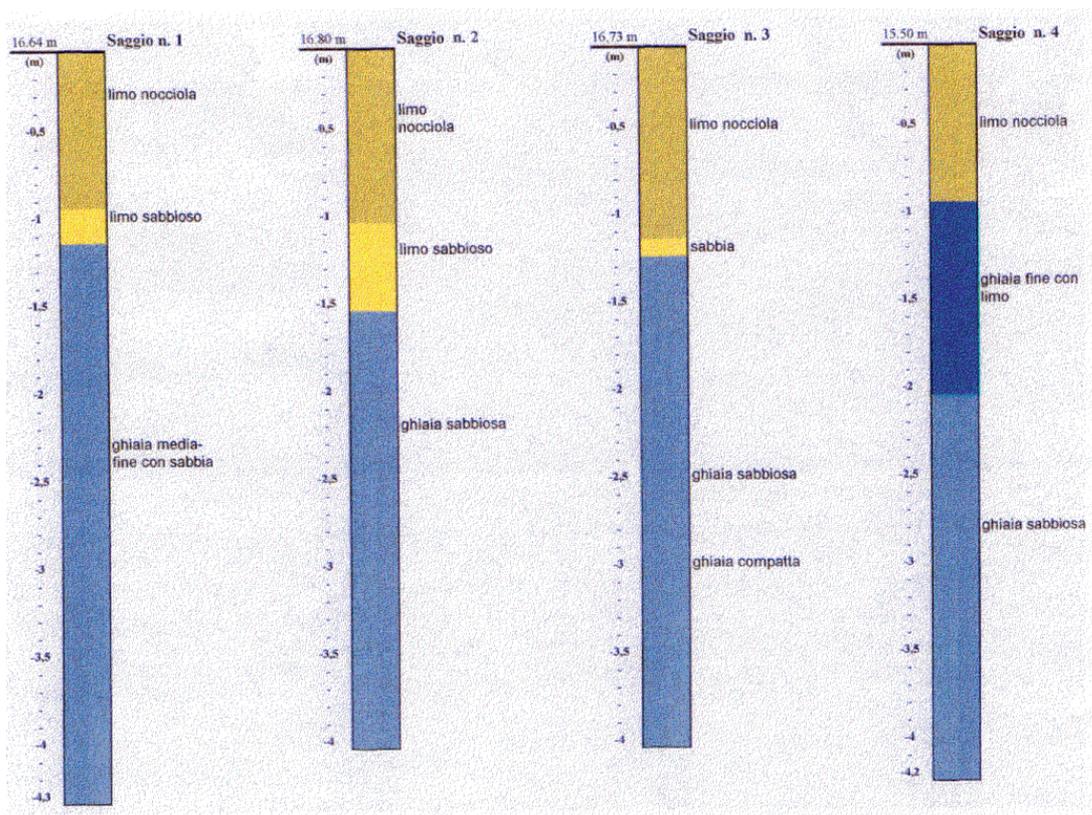
La cartografia, estratto dalla carta Pedologica del FVG, delimita aree essenzialmente ghiaiose (in giallo) che si alternano con zone limose nella fascia parallela al sistema Torre-Judrio. L'area in esame ricade in "terreno limoso su ghiaie". Lo spessore della coltre limosa superficiale è variabile su distanze anche limitate; a Villesse gli spessori massimi rilevati sono intorno a 3.50-5.0 m e ne deriva un andamento del tetto dello strato ghiaioso sottostante molto variabile.

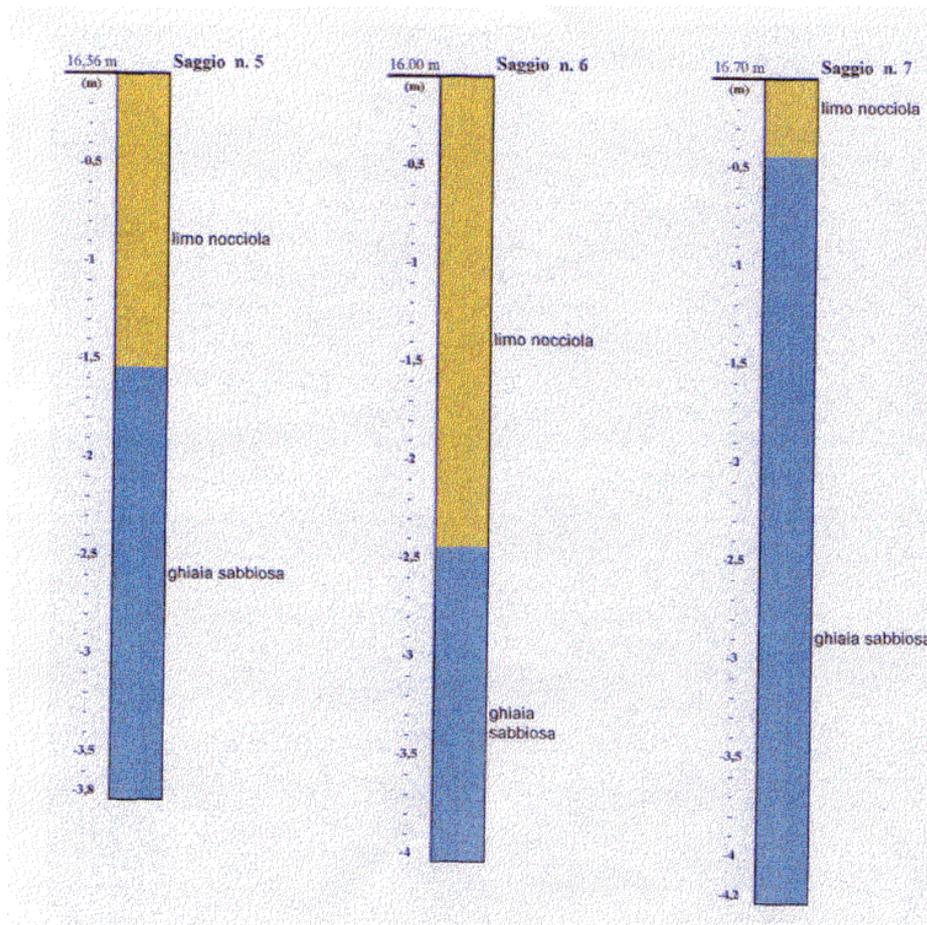
In superficie sono prevalenti terreni limosi con rari elementi ghiaiosi. In particolare si è osservata una disposizione delle fasce ghiaiose, che si alternano con terreni a grana fine, con

andamento NO-SE, parallelo al torrente Torre. Nella zona centrale, prossima agli argini del Torre, affiorano, invece, terreni limosi privi di ghiaie.

6.3.- Indagini geognostiche

Rimandando agli studi specifici per eventuali dettagli si segnala che nel 2004 furono eseguiti nell'area commerciale cinque saggi con escavatore e alcune prove penetrometriche di tipo dinamico. Nei primi quattro saggi lo spessore della coltre limosa era intorno ai 60 cm ed era seguita da ghiaie sabbiose e limose. Solo nel saggio n°5 (fascia occidentale) lo spessore era superiore a 2.50 m. Ulteriori saggi sono stati eseguiti in data 11/12/2006 in corrispondenza dei futuri sondaggi. Nella fascia orientale lo spessore della coltre limosa e sabbiosa varia da 1 a 1.50 m mentre spessori di 2.50 m si hanno nel saggio più occidentale. Nei piezometri nel periodo di misure (dicembre 06-gennaio07 poco piovoso ma inclusivo di due piene del Torre) non si è rilevata, fino a -4 dal p.c. acqua di falda.

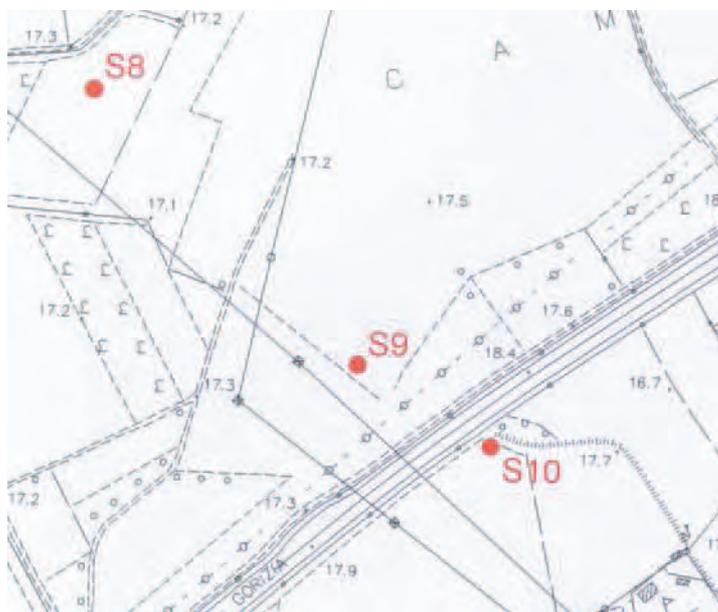




Sintesi stratigrafica saggi

Sondaggi geognostici

Le successive indagini per le strutture commerciali hanno compreso 10 sondaggi meccanici spinti a profondità da 20 a 30 m e da prospezioni sismiche per la VS30.

Zona Orientale –area viadotto e rilevato strada –1:5000-

Quote piano campagna

S8	S9	S10
17.20 m	17.25 m	17.55 m

Nel sondaggio S10 ed S8 si ha uno strato di limo sabbioso marrone con uno spessore di 1.10 m, segue fino a –25 m un materasso alluvionale costituito da ghiaia poligenica medio grossa ad elementi arrotondati sabbiosa e debolmente limosa.

Nel sondaggio S9, ubicato sul alto opposto del raccordo autostradale (lato Villesse) lo strato di limo sabbioso marrone ha uno spessore di 1.10 m, segue fino a –30 m un materasso alluvionale costituito da ghiaia poligenica medio grossa ad elementi arrotondati sabbiosa e debolmente limosa intervallato da –3 a –5.20 da uno strato di sabbia fine con ghiaia poligenica (N SPT dello strato = 28).

Il grado di addensamento delle ghiaie è medio (N SPT compresi tra 19 e 33) fino a –4.50 m; più addensati i terreni alle profondità superiori con valori medi intorno a 50 (minimo 29 massimo 80).

Sondaggi area insediamenti commerciali

Quote piano campagna

S1	S2	S3	S4	S7
16.64 m	16.30 m	16.73m	15.50 m	16.70 m

Nel sondaggio S1, S2 ed S3 lo strato di limo sabbioso marrone ha uno spessore intorno al metro, fino a -20 m segue, in tutti i sondaggi, m un materasso alluvionale costituito da ghiaia poligenica medio grossa ad elementi arrotondati sabbiosa e debolmente limosa.

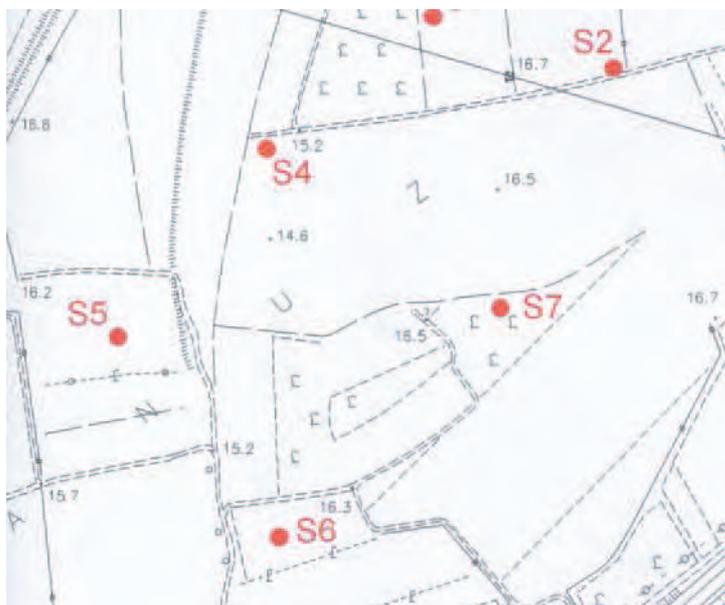
Nel sondaggio S3 si ha uno strato sabbioso da -7.20 a -8.70 m (N SPT = 23).

In S4 lo strato di limoso e sabbioso raggiunge una profondità superiore (1.70 m) segue fino a -20 m un materasso alluvionale costituito da ghiaia poligenica medio grossa ad elementi arrotondati sabbiosa e debolmente limosa.

In S7 lo strato di limoso e sabbioso raggiunge una profondità di soli 0.50 m (ghiaie quasi affioranti), segue fino a -20 m un materasso alluvionale costituito da ghiaia poligenica medio grossa ad elementi arrotondati sabbiosa e debolmente limosa.

I valori minori di NSPT si hanno nel sondaggio S4 (N SPT da 25 a 31 fino a -7.50 m), negli altri sondaggi la variabilità è marcata ma i valori medi si possono assumere intorno a 40 colpi.

Intorno ai 13 metri di profondità si hanno valori relativamente bassi (17/18)

Fascia occidentale sondaggi S5 ed S6

Scala 1:5000

Quote piano campagna

S5	S6	S4	S7
16.56 m	16.00 m	15.50 m	16.70 m

Lo strato di limoso e sabbioso raggiunge una profondità di 2 m e di 1.90 m, segue, in entrambi i sondaggi, fino a -20 m un materasso alluvionale costituito da ghiaia poligenica medio grossa ad elementi arrotondati sabbiosa e debolmente limosa.

In S5 valori di NSPT relativamente bassi (da 17 a 25) fino a -6 m, a profondità superiori i valori si N SPT variano da 30 a 50.

La tabella sintetizza i valori di N SPT rilevati nei diversi sondaggi che indicano un grado di addensamento gradualmente crescente.

Prof. m	Nspt									
	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10
3,00	47	26	62	25	24	RIF	64	29	28	33
4,50	55	40	RIF	28	17	73	62	24	28	19
6,00	RIF	RIF	36	33	25	RIF	56	80	RIF	29
7,50	33	50	23	31	39	51	41	35	61	46
9,00	33	49	30	41	44	74	31	46	54	35
10,50	22	62	43	30	42	55	44	49	39	47
12,00	28	35	26	RIF	22	RIF	23	61		
13,50	40	49	17	26	32	27	18		72	56
15,00								56		
16,50	RIF	RIF	RIF	60	49	36	33		56	54
18,00								51		
19,50	RIF	59	58	51	34	RIF	RIF		41	45
21,00								58		
22,50									RIF	47

Profondità della falda : nei fori di sondaggio sono state misurate le seguenti profondità

Tab.1

N° sondaggio	Quota p.c.	Data misure	Prof. da p.c. (m)	Quota su l.m. (m)
1	16.64 m	03/05/07	-6.75	+ 9.89
2	16.30 m	07/02/07	-6.90	+ 9.40
3	16.73m	03/05/07	-6.90	+ 9.83
4	15.50 m	08/02/07	-5.80	+ 9.70
5	16.56 m	08/02/07	-6.80	+ 9.76
6	16.00 m	07/02/07	-6.50/-6.10	+ 9.50
7	16.70 m	08/02/07	-6.70	+ 10.00
8	17.20 m	06/02/07	-7.00	+10.20
9	17.25 m	05/02/07	-6.80/-7.00	+10.45
10	17.55 m	03/05/07	-7.40	+10.15

La falda, in persistente magra, aveva, nel periodo un livello medio intorno a 9.70 m.

Successivamente si è avuto un leggero innalzamento e in data 26/3/07 le misure nei due piezometri (S9 ed S6) hanno dato una quota pari a +11.25 m in S9 (a Nord Est) e + 10.80 m a Sud Ovest con un dislivello del pelo freatico di 0.45 m su circa 800 m di distanza.

Non risultano dati geognostici lungo il Torre e nell'area agricola tra la zona HC e l'area delle ex fornaci ma la stratigrafia è assimilabile a quanto già rilevato nel comparto commerciale (coltre limosa di spessore variabile seguita da ghiaie sabbiose).

6.4 – Elementi tettonici

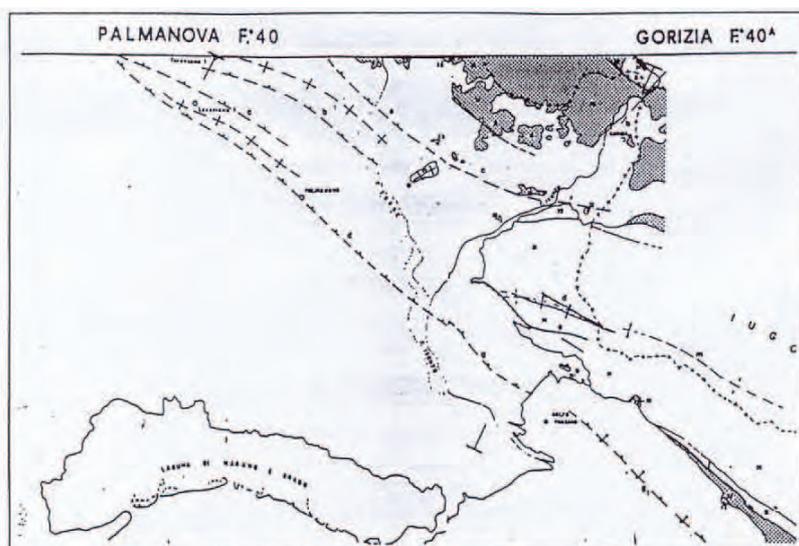
Natura sottosuolo profondo

La stratigrafia contenuta nel Catasto Regionale Pozzi del 1991 di un sondaggio spinto a –300 m (n.11 eseguito dall' OGS Trieste) ubicato nella zona industriale di Villesse indica da 1.5 a –13 m ghiaia con argilla e quindi, da –13 a –50 m sempre ghiaia e ghiaia con argilla. Banchi argillosi alternati alle ghiaie si trovano solo a –110 m (spessore di 2 m) e da –170 m a –184 m. Da –184 m a –323 m segue ghiaia argillosa e cementata. **Substrato carbonatico da –350 m a –357 m.**

Secondo studi dell' O.G.S. di Trieste l'andamento del substrato roccioso è abbastanza irregolare con la presenza di un affossamento da 300 a 350 m di profondità nella zona di Villesse e dell'ordine di 300 m nel triangolo Tapogliano Basegliano e Fogliano. Alti morfologici si rilevano nel sottosuolo di Ruda (basamento roccioso a -150 m) e Romans (-90 m).

Il substrato presenta una sensibile dislocazione tettonica conosciuta come "linea di Palmanova" che, anche se non rilevabile in superficie, è un allineamento di grande importanza, potenzialmente sismogenetico, in quanto separa zone a comportamento geodinamico diverso. La linea di faglia rigetta i terreni prequaternari, ha origine nella zona di Basiliano e passando per Palmanova e Monfalcone raggiunge la costiera triestina. Il suo andamento, profondo, è prossimo alla parte meridionale del Comune di Villesse.

La ricostruzione (G.Berlasso e F.Cucchi) dell'andamento del substrato prequaternario da cui si evidenzia come l'area di Villesse ricada in una zona depressa limitata dalla "faglia di Palmanova" Alti strutturali sono invece la zona di Tapogliano e della zona di Ruda.



Schema tettonico del Friuli Venezia Giulia sud orientale (estr. da Castellarin A., 1981)

Lo schema illustra l'andamento delle linee tettoniche che influenzano l'area della piana isontina con particolare riguardo alla faglia non attiva che interessa la zona immediatamente a Nord del colle di Medea. (A.Castellarin 1981)

7- ASPETTI IDROGEOLOGICI

Nel sottosuolo ghiaioso defluisce una ricca e profonda falda freatica che si sposta con direzione preferenziali da NE verso SO alimentata, a monte, dalle dispersioni in sub alveo dell'Isonzo e del Torre e dai contributi provenienti dalla piana di Cormons-Moraro. A queste alimentazioni sotterranee si sommano i contributi delle infiltrazioni delle acque meteoriche.

La permeabilità del terreno superficiale è in relazione alla natura puntuale e particolarmente allo spessore della coltre limo argillosa (a bassa permeabilità) che, come evidenziato dai saggi, è variabile da pochi dm fino a oltre tre metri. **La permeabilità del substrato ghiaioso è stata verificata nel sondaggio S4 da -4 a -4.50 con una prova "Lefranc" per immissione a carico costante misurando un valore, puntuale ma comunque indicativo, di un coefficiente di permeabilità K di 8.43E-04 m/s.**

La permeabilità del substrato ghiaioso può essere influente nei possibili fenomeni di sifonamento.

Le acque freatiche affiorano poco a sud (Comuni di Ruda e Villa Vicentina) e alimentano la fascia delle risorgive il cui limite superiore è, ovviamente, in relazione al livello della falda freatica. Per gli acquiferi profondi della piana isontina diviene, invece, prevalente l'alimentazione dal sistema Torre-Natisone (studi opere di Presa acquedotto di Trieste - linea Nord-)

In ambito locale la diffusione di strati di conglomerato rallenta e modifica le direzioni di deflusso delle acque e può incidere sulle principali vie di percolazione. La presenza di uno strato superficiale limoso a bassa permeabilità può determinare, nelle condizioni più critiche, il tamponamento della sottostante falda che in tali condizioni potrebbe essere in leggera pressione e affiorare solo quando questo strato è assente o poco potente.

- Misure freatimetriche

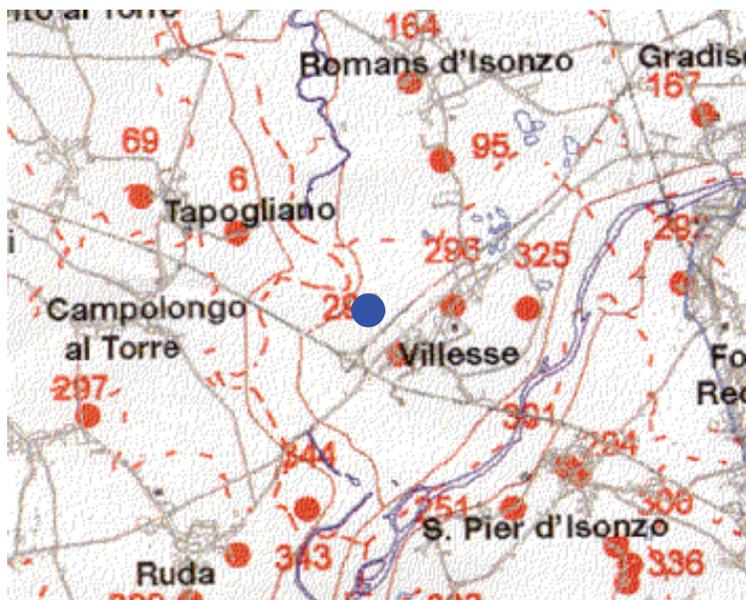
La rete freatimetrica, coordinata dal Servizio Idraulica Regionale, comprende le stazioni:

In sinistra Torre

- n. 167 - B.go Viola (Gradisca) con quota di misura 27.54 m Durata osservazione 20 anni (79-99)**
- n. 164 Centro di Romans quota lettura 21.54 m (periodo di misure disponibili dal 1978 al 1999)**
- n. 95 Stabilimento Morgante quota lettura 21.40 m (durata osservazione 12 anni, 1978 -luglio 90)**
- n. 296 Villesse nord quota lettura 17.12 m (durata osservazioni 8 anni dal 1985 a 1993)**
- n. 295 Villesse centro quota lettura 17.05 m -(osservazione limitata a soli due anni, dal 1986 al 1988)**
- n. 325 Boschetti, zona industriale Villesse quota lettura 18.50 m (disp. 10 anni dal 1988 a 1998)**

in destra torrente Torre

- n. 69 Tapogliano quota lettura 19.25 m (disponibili letture 21 anni dal 1967 al 1989)
- n. 6 Tapogliano quota lettura 17.38 m (dati dal 1991 al 1999)
- n.297 Perteole cimitero (quota lettura 12.77 m) anni disponibili 1985-1993
- n.344 Comune di Villesse (quota lettura 11.48) anni di misura 1998-1999
- n-343 Ruda (quota lettura 13.23) anni di misura (1998-1999)



- Ubicazione area commerciale

Andamento isofreatiche

I dislivelli dipendono, ovviamente, dalle condizioni meteo locali e dall'andamento della falda ma confermano la direzione generale da NNE verso SSO. I gradienti rilevati risultano pari a 1.75 m/1000 m tra Gradisca e Villesse e 1.11/1000 m tra Romans e Villesse. In direzione della linea delle risorgive i gradienti freatici calano progressivamente.

Altezze medie della falda ed escursione

In sintesi nei 17 anni di osservazione risulta a Villesse un'altezza media della falda intorno a 11.20 m slm. Con una quota media del terreno intorno a 16 m si ha una profondità media pari a -4.80 m.

L'escursione stagionale ottenuta per differenza tra il massimo e il minimo annuale è variabile (in funzione delle condizioni idrografiche e pluviometriche) ma con valori medi da 2 nella fascia prossima all'Isonzo a circa 3 m nelle stazioni di Villesse centro. L'escursione tra il valore massimo e quello minimo registrato negli anni di misura è intorno a 5 metri (stazione 325) e 4.60 metri (stazione 296).

Livello freatico nella massima escursione

La valutazione dell'evento critico, corrispondente al livello di massimo innalzamento della falda, presenta un'inevitabile grado di incertezza determinato dai seguenti fattori :

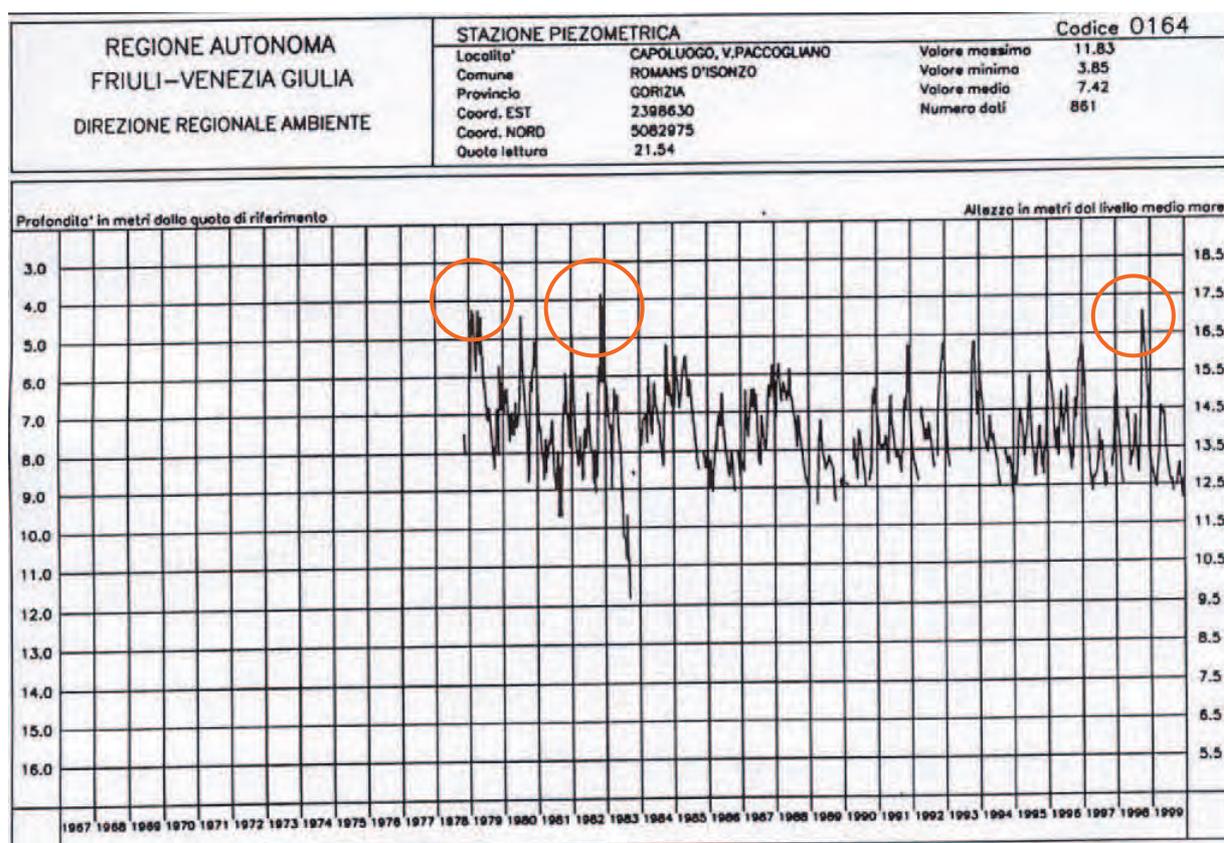
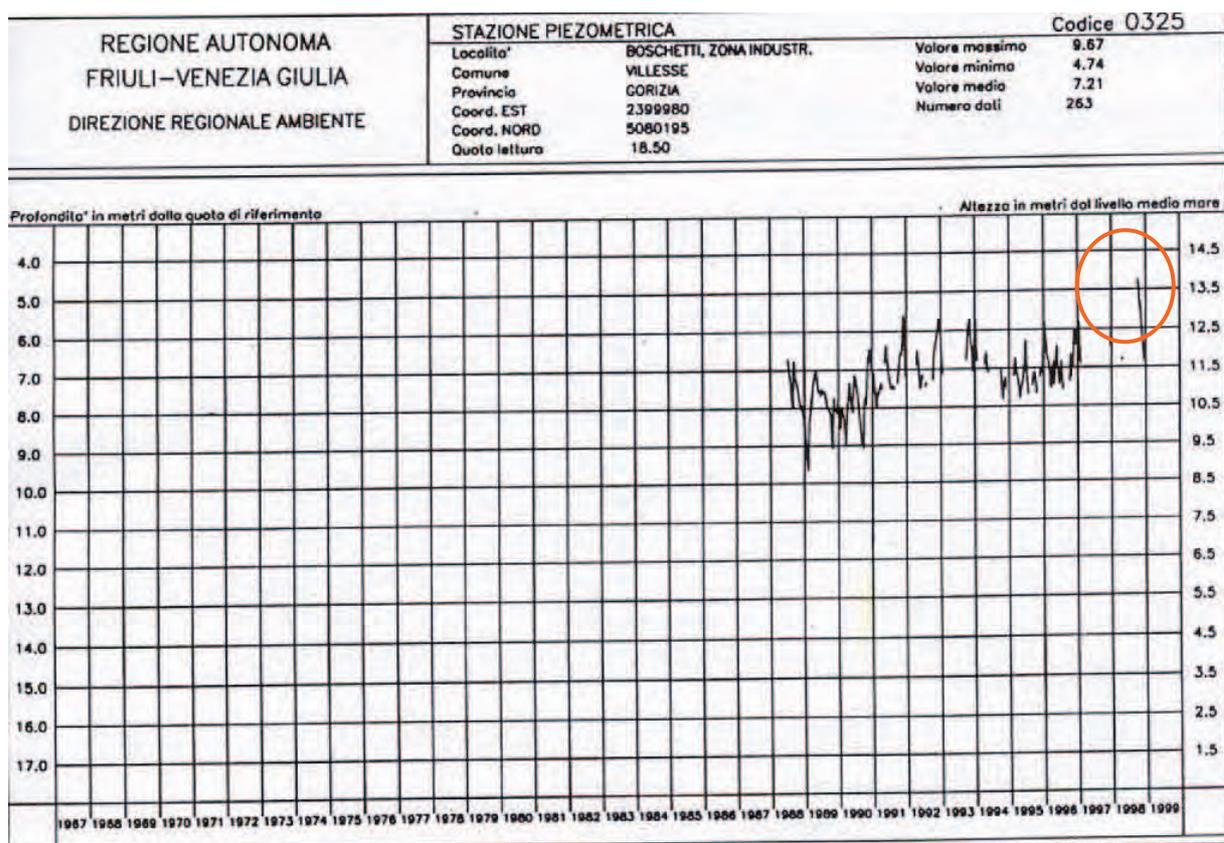
- In regime di piena le escursioni della falda sono relativamente rapide e “le punte” possono esaurirsi nell'arco di 4-8 giorni anche in relazione al carattere torrentizio dei corsi d'acqua e alla durata delle precipitazioni. Il Servizio Idrografico prevede intervalli massimi di misura intorno a 15 giorni per cui l'innalzamento della falda determinato da un evento “critico” di breve durata può anche ricadere nell'intervallo tra due misure e non essere evidenziato.
- La durata delle misure è discontinua nei diversi pozzi ed è di circa 20 anni solo nelle stazioni piezometriche da più tempo in osservazione.
- Nella fascia permeabile prossima a corsi d'acqua in regime di piena si ha sempre un locale innalzamento della falda che è alimentata dalle acque di dispersione. La valutazione dell'innalzamento in tale fascia richiede prove sperimentali in condizioni critiche che non si sono presentate nel periodo di indagini.

Le ricostruzioni sulla base di dati piezometrici vanno quindi considerate con doverosa cautela assumendo sempre un franco di sicurezza, in quanto il riferimento all'evento massimo che si è verificato in passato non esclude che tale livello possa essere superato in futuro.

I dati tra le varie stazioni sono correlabili per periodi statisticamente limitati.

Limitando l'esame ai soli pozzi di Villesse negli anni di misura il valore critico si è avuto nel 1991, in cui la falda ha raggiunto quota 13.27. Nel pozzo 325 (zona industriale) si è avuto nel **1998 un massimo di 13.76 m.**

Il confronto tra i grafici piezometrici e i valori relativi ai pozzi di Villesse registrati nel 1991 con i pozzi vicini aventi un periodo di osservazione ventennale evidenzia, tuttavia, che in questi le altezze del 1991 sono state superate diverse volte (con i valori più critici nel 1982 e nel 1998).



Si è proceduto, sulla base dei dati disponibili, a una ricostruzione locale delle isofreatiche nella piena di data 17/11/1982. Facendo riferimento a questi dati e alle differenze prima evidenziate

(+1.40 m rispetto al 1991) si può ragionevolmente ipotizzare che, nella zona in esame, in tale evento sia stato raggiunto un livello medio della falda intorno a 14.40 m

Il confronto tra i grafici delle due stazioni evidenzia come negli anni 78-83 si sono registrati livelli superiori a quelli della serie decennale di Villesse.

Richiamandosi ai limiti delle valutazioni idrogeologiche precedentemente illustrate e considerando un doveroso franco cautelativo di circa 50 cm si ritiene corretto ipotizzare che la falda nel massimo innalzamento possa oscillare nell'intervallo da 14.50 m a 15.50 m slm.

Il pelo freatico si abbassa verso il casello autostradale, ed avendo l'ambito del PRPC una lunghezza di circa 1 Km in direzione E-O, nella zona orientale si possono avere i valori freatici superiori (15/15.50 m), mentre valori inferiori (14,50/15 m) si possono avere nel settore occidentale.

8- PARERE DI COMPATIBILITA'

8.1 - Valutazione idraulica

Nella presente relazione che ha, sostanzialmente, sintetizzato gli studi idraulici esistenti, sono state riportate anche le osservazioni espresse dall'Amministrazione Regionale in data 22.6.2007 sul contro argine previsto a tutela della zona HC del Comune di Villesse (studio Galli).

Dall'esame dei dati, comprendenti anche il recente progetto Preliminare per il ripristino dell'efficienza idraulica del Torrente Torre redatto dallo Studio Beta e commissionato dalla Protezione Civile Regionale, **viene riconfermata**, con piena centenaria, **una condizione di criticità idraulica per insufficienza arginale in sinistra Torre** nel tratto tra la confluenza dello Judrio e il tratto a valle delle ex fornaci di Romans d'Isonzo. Le altezze arginali nel tratto prossimo all'area commerciale risulterebbero, invece, adeguate a contenere la piena centenaria. Le valutazioni idrauliche e di criticità contenute negli studi Galli (2004) e Beta studio (2006) sono sostanzialmente assimilabili.

Attualmente sono in fase di esproprio dei terreni gli interventi progettati e diretti dal Magistrato alle acque di Venezia che potrebbero concludersi entro il 2011. Comprendono adeguamento e innalzamento dell'argine sinistro dal ponte di Versa fino al tratto a valle delle ex Fornaci.

Si concorda, in definitiva, con la scelta di sostituire il contro argine, originariamente previsto, con un adeguamento delle opere di arginatura del Torre.

Tali opere rappresentano un intervento d'interesse pubblico che pongono in condizioni di sicurezza idraulica i territori del Comune di Romans d'Isonzo, l'abitato di Villesse, la rete di viabilità autostradale e la zona commerciale HC in esame.

Le opere idrauliche sono da intendersi come prescrittive e devono essere realizzate e collaudate preliminarmente al rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati e delle opere emesso dai competenti Uffici comunali.

Vanno ulteriormente verificate ed, eventualmente, adeguate le altezze arginali del tratto a valle interessato dai lavori diretti dal Magistrato alle Acque fino al ponte autostradale. Tale

intervento è previsto anche nello studio Beta. Vanno verificate ed, eventualmente, adeguate anche le quote arginali in destra Torre che sono, comunque, ad una quota superiore già allo stato attuale.

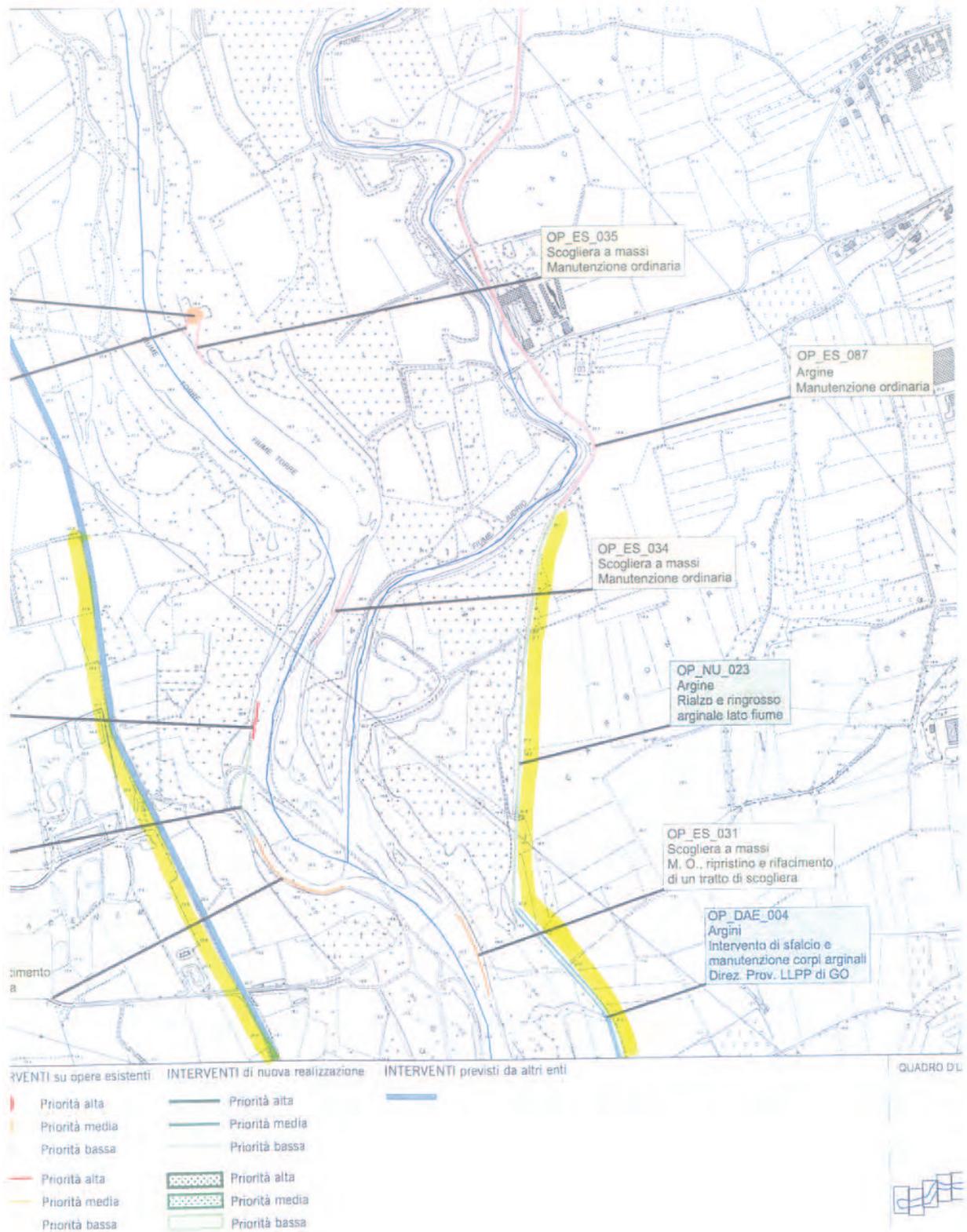
I tratti di argine influenti sulla sicurezza della zona commerciale che dovranno essere oggetto di verifica idraulica ed, eventuali, interventi sono indicata con colore giallo in Tav.1 (zona a monte) e Tav.2 (zona a valle) su base cartografica (planimetria interventi) dello Studio Beta.

La definizione di dettaglio degli interventi, che dovrebbero prevedere nel tratto critico innalzamenti medi intorno al metro, va formulata sulla base di piene con tempi di ritorno definiti dalle competenti Autorità.

Si consiglia, comunque, l'adozione di opere atte a limitare fenomeni di sifonamento (geotessuto ecc.) e di possibile crollo dell'argine e va prevista una scrupolosa manutenzione atta a prevenire e risolvere le problematiche indotte dallo scavo di tane nei rilevati arginali. Una rottura dell'argine potrebbe determinare conseguenze gravi per la zona abitata di Villesse, della zona artigianale di Romans, per la zona commerciale Hc e per la viabilità.

Si concorda con la novazione dell'accordo di programma che prevede e propone di sostituire la prevista realizzazione del contrargine nelle aree HC di Villesse, con l'esecuzione, a cura e spese del soggetto attuatore di tale ultima iniziativa, e nel concorso del medesimo costo attualmente previsto a suo carico delle opere di potenziamento degli argini esistenti.

Con queste premesse si esprime parere favorevole alla modifica ed integrazione delle previsioni del vigente Accordo di programma, con ogni conseguente effetto di modifica della strumentazione urbanistica vigente nel Comune di Villesse viene predisposta la variante n°2 al PRPC vigente.

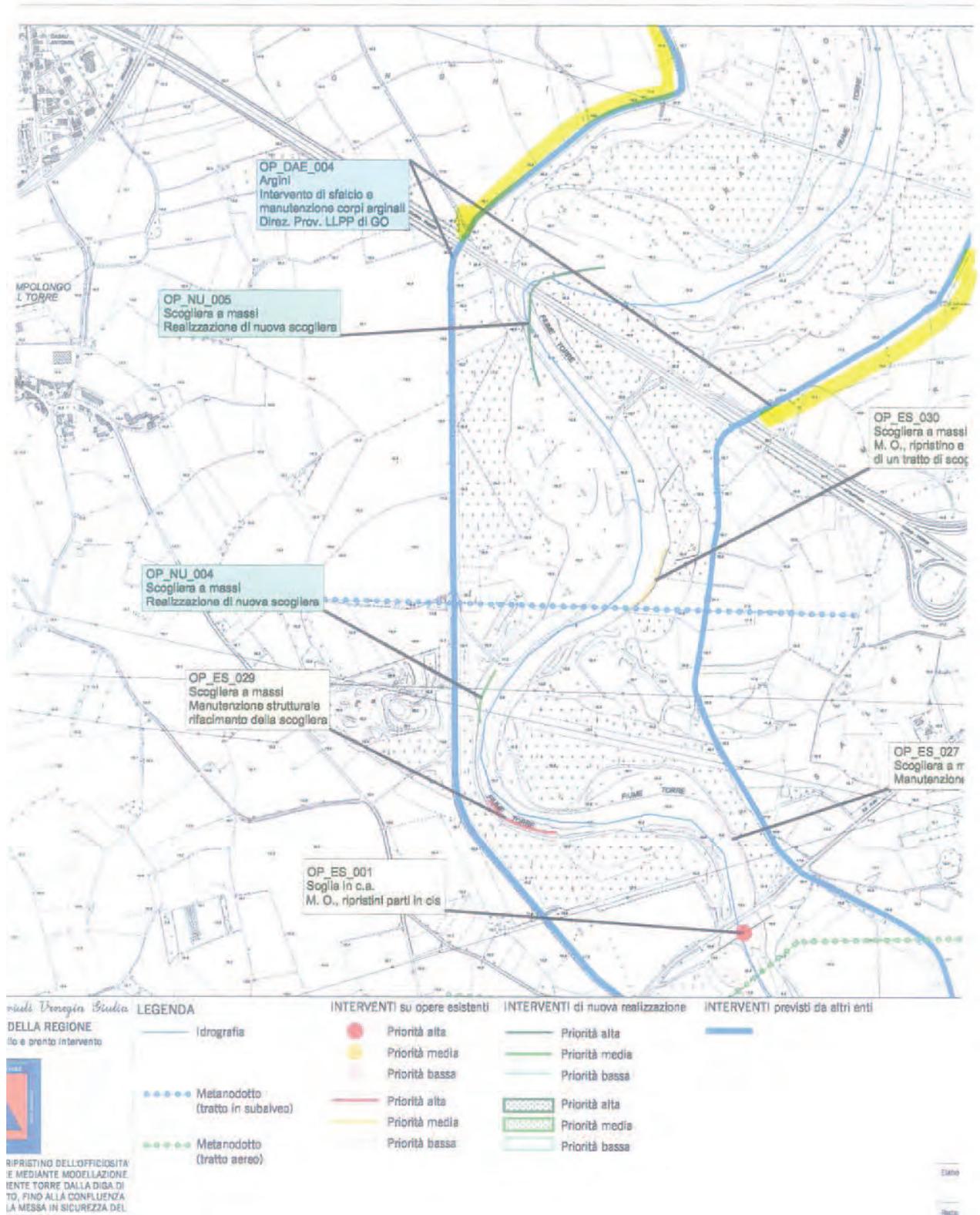


Tav.1

TRATTO ARGINE DA VERIFICARE E RIALZARE

Su base cartografica sintesi interventi Studio Beta





Tav.2

TRATTO ARGINE DA VERIFICARE E RIALZARE

Su base cartografica sintesi interventi Studio Beta



8.2 – Valutazione geologica

Definite le caratteristiche geologiche, geotecniche, idrogeologiche e sismiche si forniscono alcune indicazioni valutazioni :

Sono 2 le unità geotecniche principali che interessano il suolo ed il sottosuolo nell'area in progetto :

- A) strato limoso e sabbioso con spessore da 0.50 a 2.50 metri. La resistenza al taglio data dalla Coesione C_u è intorno a 0.10-0.25 kg/cm² mentre la compressibilità può essere anche sensibile.
- B) il substrato ghiaioso e sabbioso presenta un grado di addensamento medio e crescente con la profondità. Nel complesso è classificabile come un terreno incoerente con valide caratteristiche in termini di portanza e cedimenti.

L'innalzamento (intorno al metro) delle opere arginali nelle zone dove questi hanno quote insufficiente è compatibile, in via preliminare, con le caratteristiche medie del terreno. La falda è relativamente superficiale. La elevata permeabilità del materasso ghiaioso può instaurare, in presenza di piene con carichi idraulici significativi, potenziali fenomeni di sifonamento.

Si esprime parere di fattibilità tra le condizioni idrauliche e geologiche del territorio e le opere previste.

Gorizia 3 luglio 2011

SEGUONO n. 10 ALLEGATI ALLA PARTE IDRAULICA

A1



TRATTO DEL TORRE COMPRESO TRA IL PONTE DELL'AUTOSTRADA "A4" E LA S.S. 252 DI PALMANOVA – LOC. VERSA

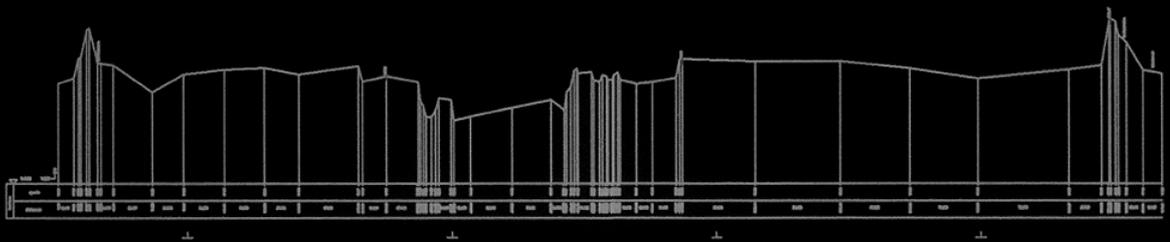
UBICAZIONE PLANIMETRICA DELLE SEZIONI IDRAULICHE

A2

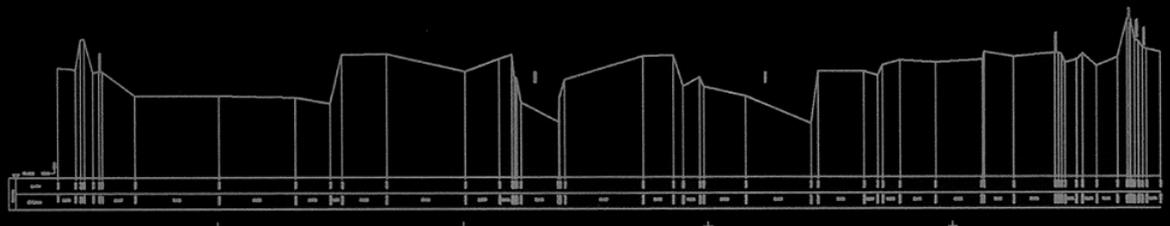
ESTRATTO AUTORITA' DI BACINO – VENEZIA
SICUREZZA IDRAULICA DEL SOTTOBACINO DEL TORRENTE TORRE
CARATTERIZZAZIONE DEGLI ALVEI – RILIEVO TOPOGRAFICO DEL TORRE – Geosigma srl
Concorzio Isonzo-Soca e Studio Galli

SEZIONI TRATTO TORRE COMPRESO TRA IL PONTE DELLA AUTOSTRADA A4 E VERSA

Sezione n. SV10T

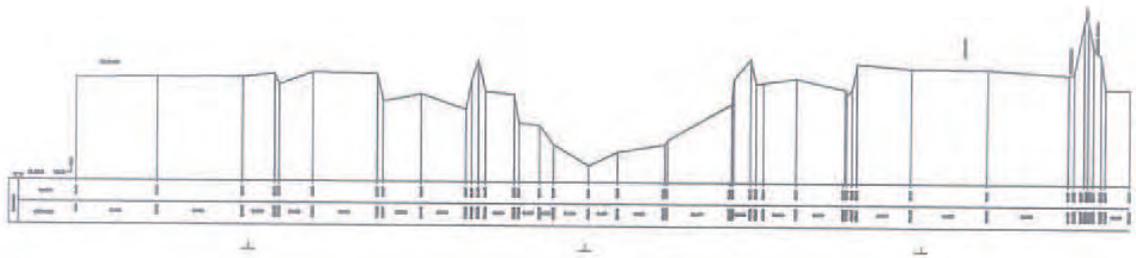


Sezione n. SV11T

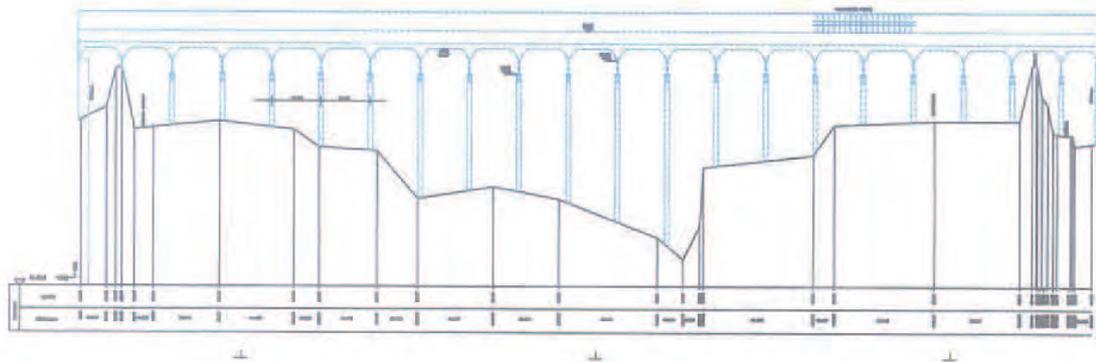


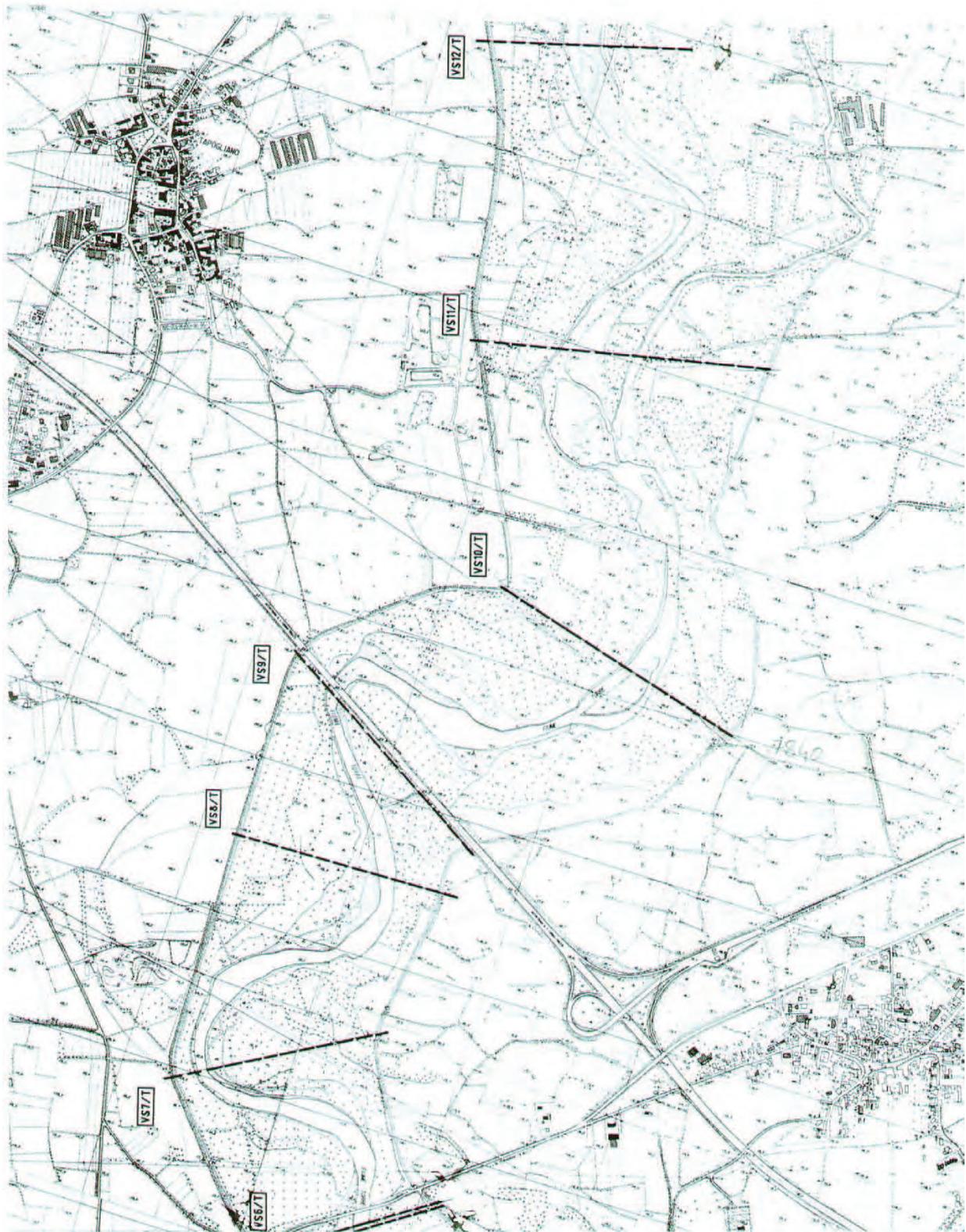
A3

Sezione n. SV12T

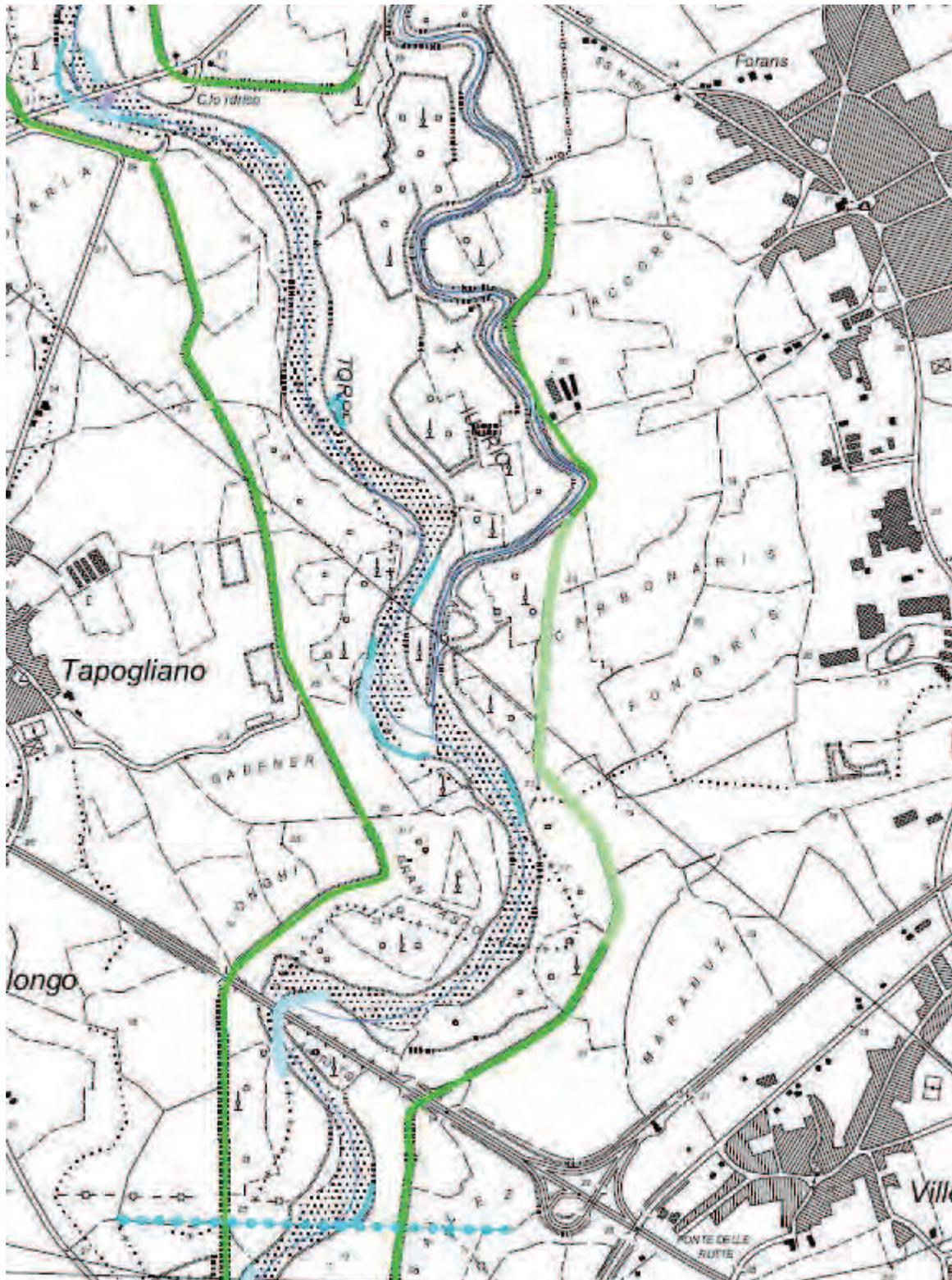


Sezione n. SV13T- Ponte S.S. N. 252 – di Palmanova – Loc Versa

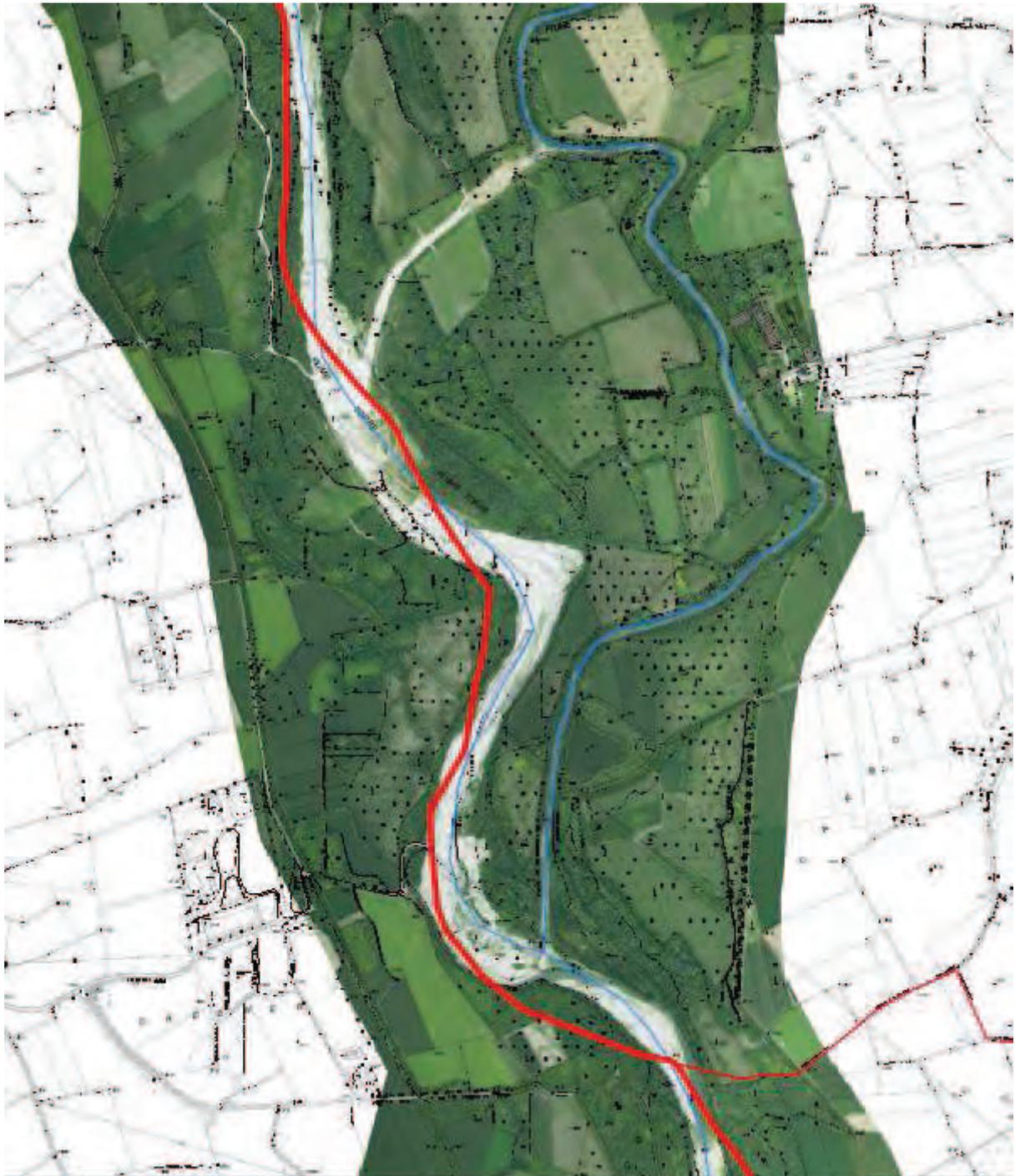




A4- planimetria sezioni Torre



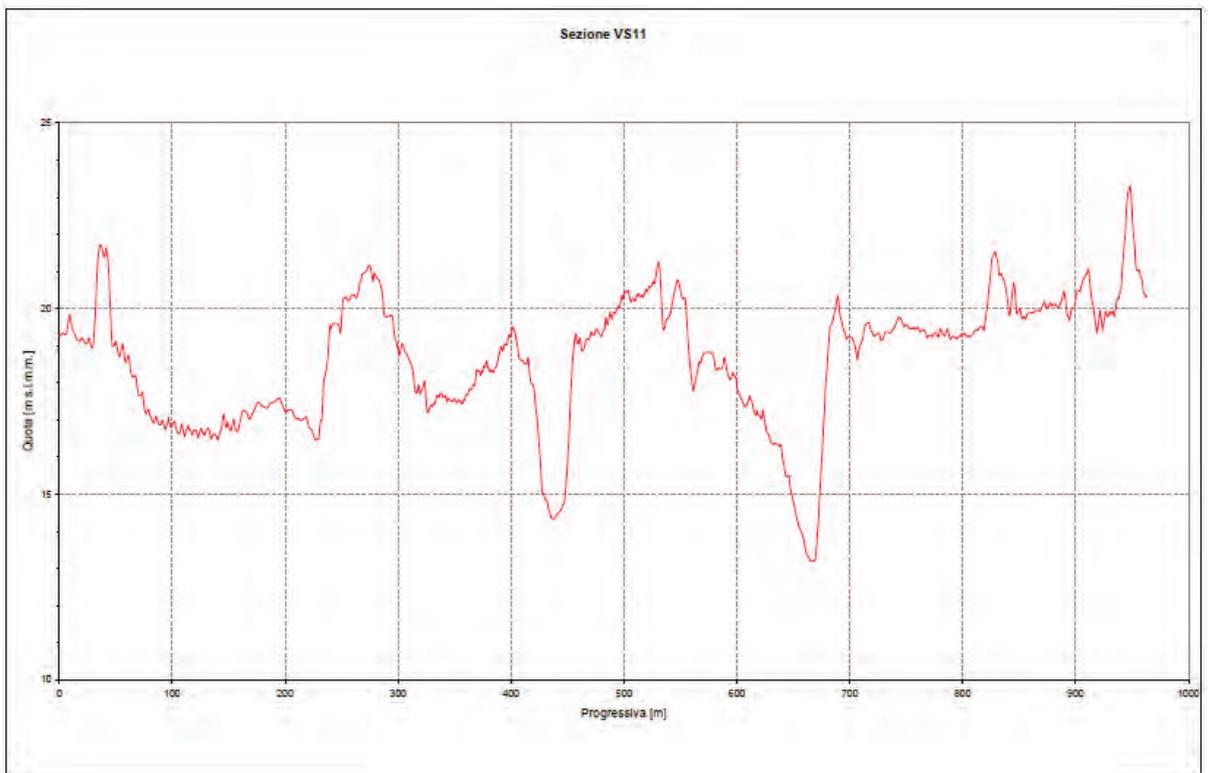
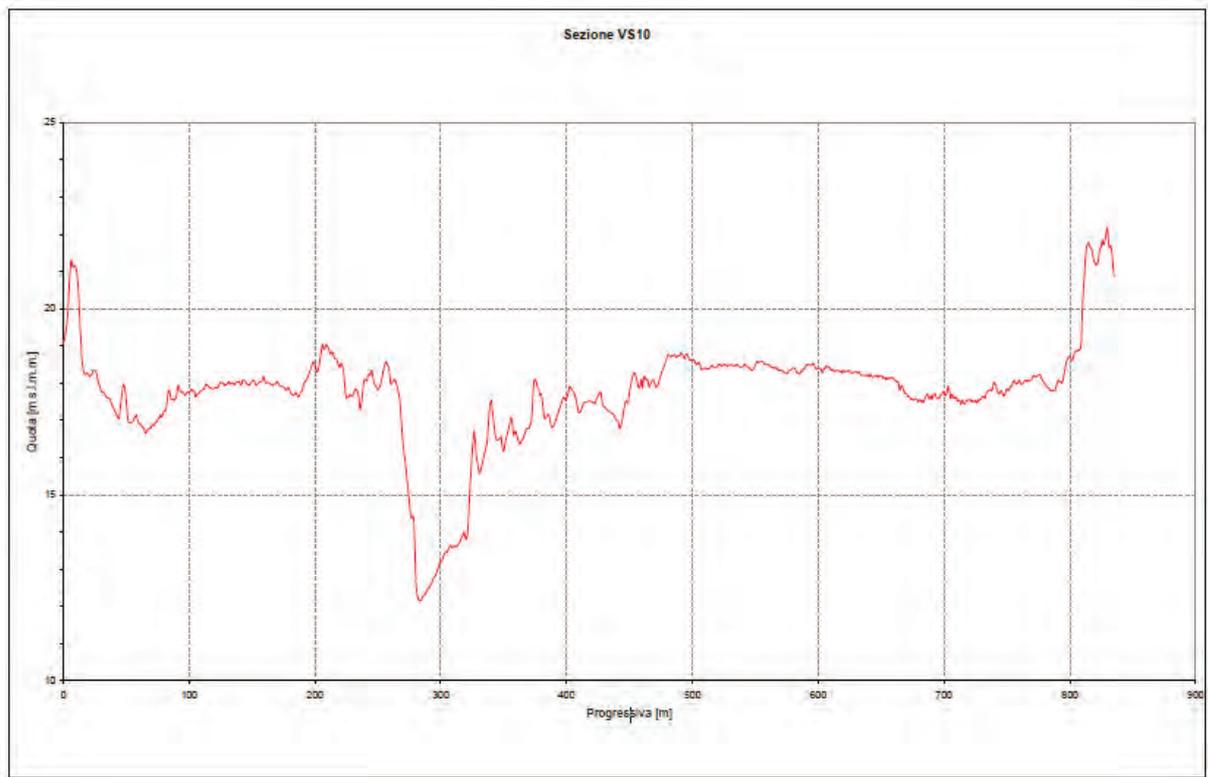
A5 - Elaborato grafico Studio Beta – estratto da 5.3.D – Corografia generale degli interventi-



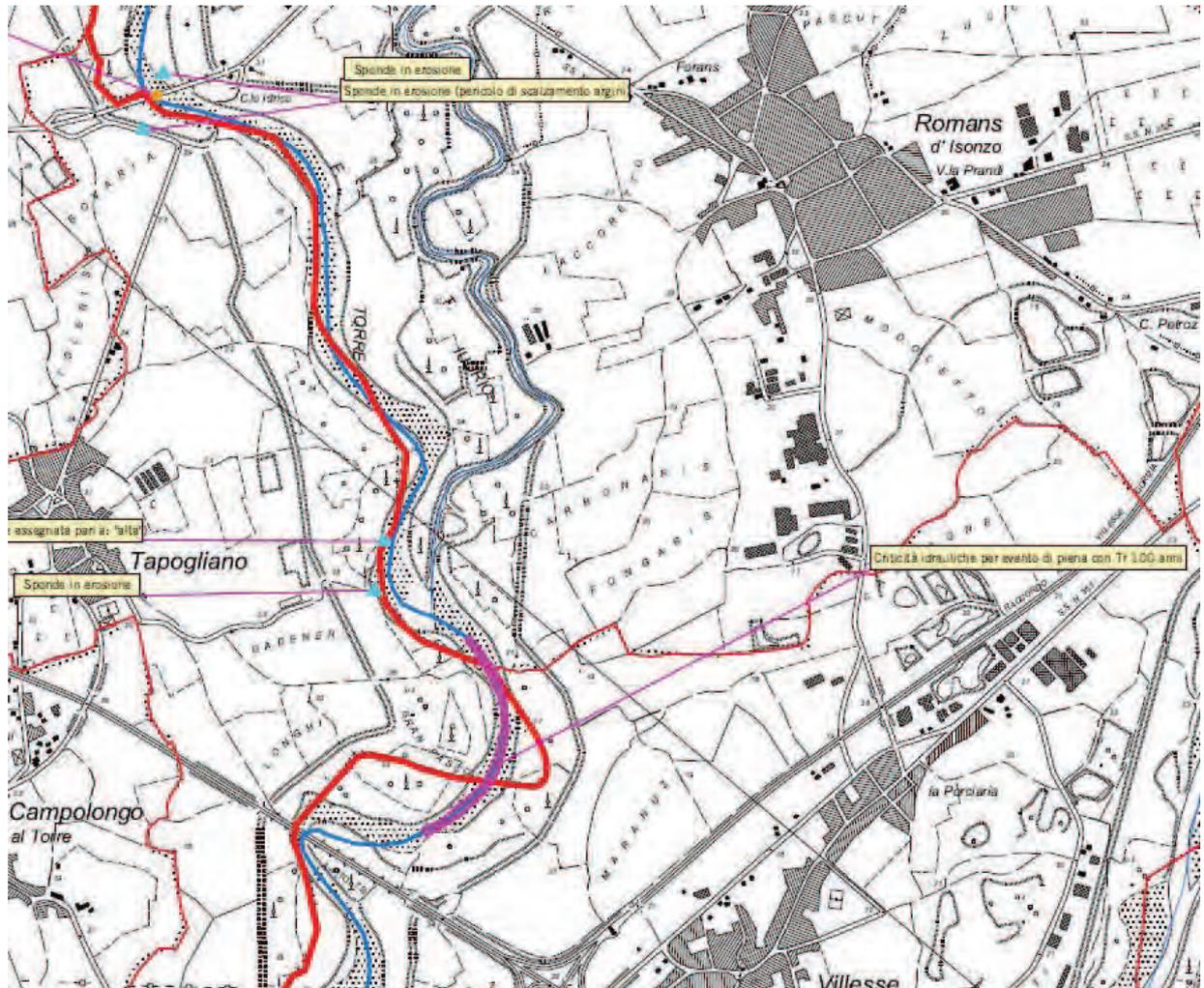
A6 a - Elaborato grafico Studio Beta – estratto ortofoto-



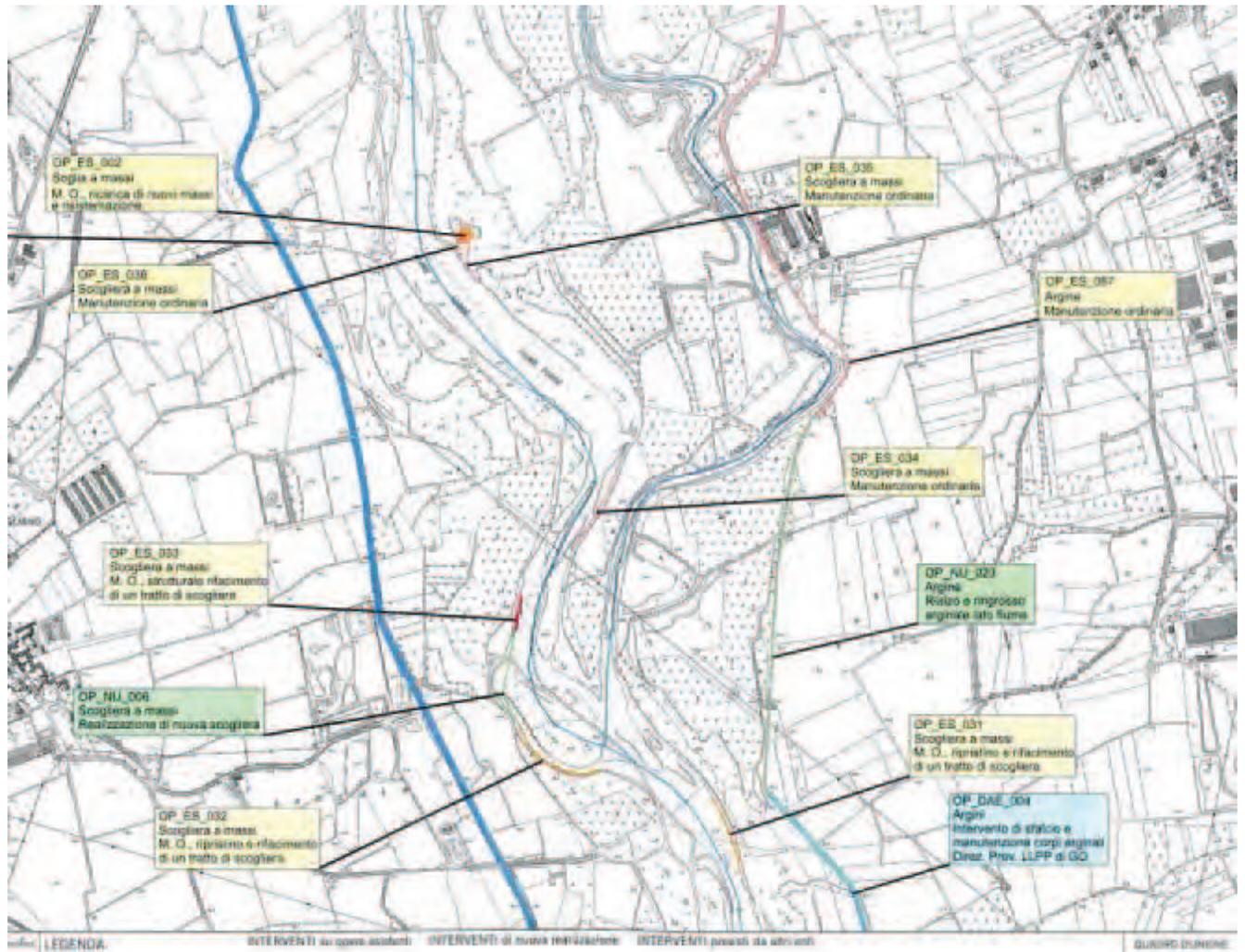
A6 b - Elaborato grafico Studio Beta – estratto ortofoto tratto meridionale



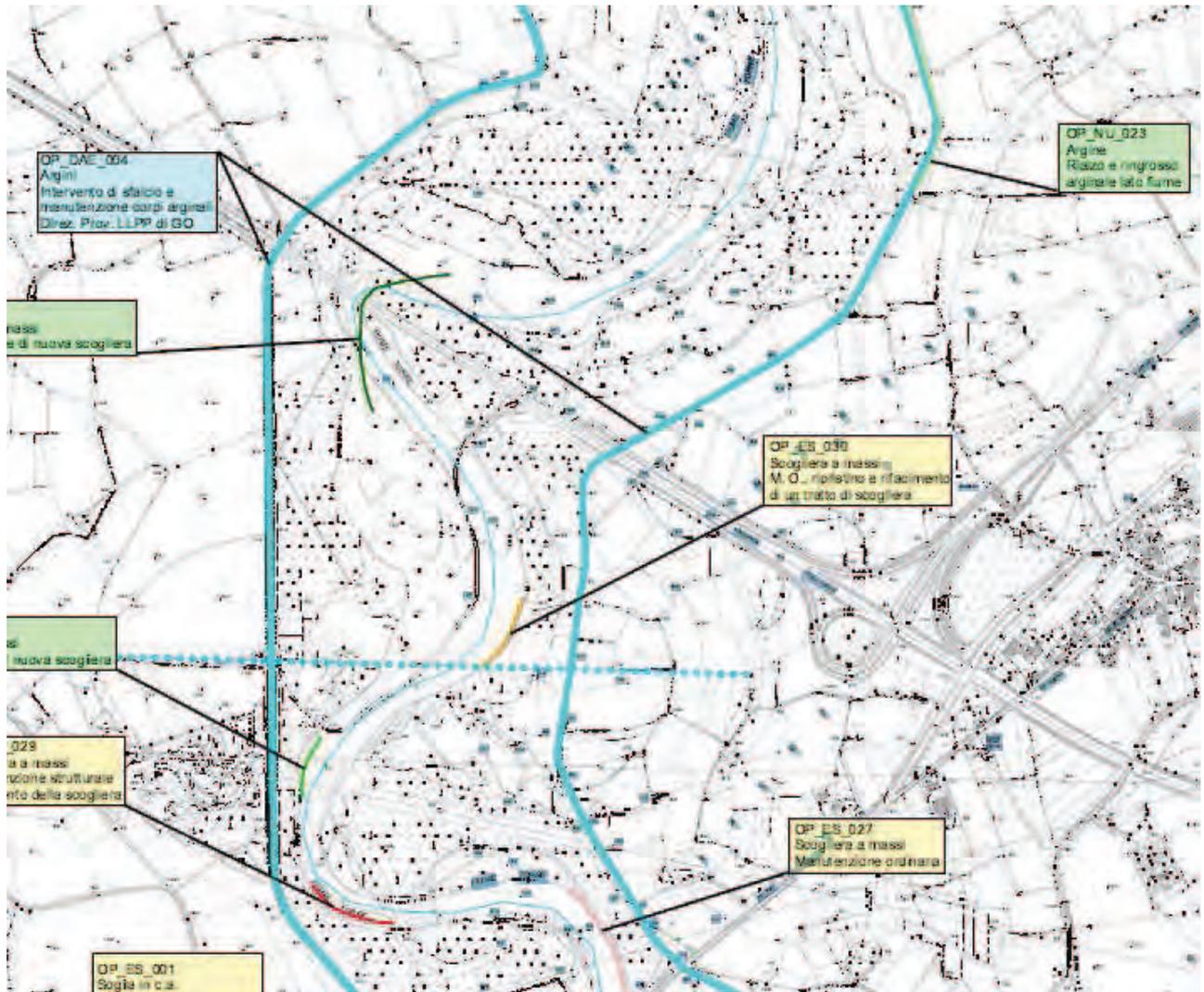
A 7 - Sezioni trasversali ricavate con laser altimetrico (estratto da studio Beta)



A8 - Elaborato grafico Studio Beta – estratto da 5.2 - Carta sintesi criticità-



A9 a - Elaborato grafico Studio Beta – estratto da 5.4 – Planimetria degli interventi-fascia settentrionale-



A9 b - Elaborato grafico Studio Beta – estratto da 5.4 – Planimetria degli interventi-fascia meridionale-



A 10 – Planimetria documentazione fotografica opere di arginatura sinistra



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

A 11 a – documentazione fotografica argine sinistro tratto Ikea-Fornaci di Romans



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8 area fornaci



FOTO 9 guado area fornaci

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA-GIULIA
COMUNE DI VILLESSE
 PROVINCIA DI GORIZIA

VARIANTE N° 18 AL PRGC

Variante alle norme di attuazione
 Annessa all'accordo di novazione dell'accordo di programma di data _____

COMMITTENTE:

Amministrazione
 Comunale di Villesse



IL PROGETTISTA

DOTT. ING.
ANTONIO NONINO



ALLEGATO 4 di 33

ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO
 COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA – L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE – IL SINDACO LUCIO CABASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO – IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO – IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA

RP

RELAZIONE PAESAGGISTICA

serie		versione	data	note	redatto	verificato
-		A	02 Agosto 2011			
numero d'ordine	n° pratica					
-						

COLLABORATORI

Dott ing. ANTONIO NONINO

Viale Trieste, n. 92 - 33100 UDINE tel. 0432/294922
 fax. 0432/504507 e-mail info@gruppo5.net
 p IVA 01367100300 C.F. NNN NTN 54A07L843H



GRUPPO 5

INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA

Indice

1. Premessa
2. Finalità
 - 2.1 Aree tutelate per legge
3. Inquadramento territoriale dell'area
4. Breve excursus
5. Modifiche individuate dalla variante n. 18
6. Valutazioni paesaggistiche
 - 6.1 Misure di mitigazione già previste
 - 6.2 Valutazioni paesaggistiche in merito alla variante n. 18
7. Conclusioni

Allegati

- Tav. A – Inquadramento su base PRGC
- Tav. B – Planimetria di progetto della zona HC (variante n. 2 al PRPC)

1. Premessa

La variante n. 18 al Piano Regolatore Generale del Comune di Villesse ha per oggetto la modifica di alcune norme tecniche di attuazione della zona HC a carattere commerciale ed è stata allegata alla novazione parziale dell'accordo di programma sottoscritto tra Regione Friuli Venezia Giulia, Comune di Villesse, Comune di Romans d'Isonzo, e il soggetto privato promotore dell'intervento immobiliare.

La variante in oggetto si basa sostanzialmente su alcune modifiche normative relative alla zona HC regolamentata dall'art. 26 bis del PRGC al fine di adeguarlo alle più recenti disposizioni normative in materia urbanistica vigenti in Regione ed ai contenuti novativi recepiti nelle modifiche apportate all'accordo di programma che regola l'attuazione delle opere viabilistiche esterne al comparto e l'attuazione modulare dello stesso. Inoltre contiene ulteriori prescrizioni che sostituiscono le precedenti del comma 5 del medesimo articolo.

Le modifiche normative accolte all'interno della presente variante influenzano un'area che ricade all'interno della fascia di rispetto (ex legge Galasso) di cui alla Parte III del D.Lgs. 42/2004.

L'evoluzione culturale affermata a livello europeo, che ha avuto come momento cardine la Convenzione Europea del Paesaggio sottoscritta a Firenze nell'ottobre 2000, ha introdotto nuovi elementi di attenzione al paesaggio che ne hanno rafforzato la valenza: *il paesaggio è inteso non solo più come il luogo dell'eccellenza e patrimonio culturale del Paese ma anche come grandissima risorsa per lo sviluppo sostenibile (...).*

In quest'ottica è stato sottoscritto l'Accordo Stato – Regioni il 19 aprile 2001 che ha dato corso alla successiva sostanziale revisione legislativa del Codice dei beni culturali e del paesaggio, maturata con l'approvazione del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 entrato in vigore il 1° maggio 2004.

Dalla nuova concezione europea di paesaggio, inteso come comprensivo di tutto il territorio e quindi non più solo dei paesaggi d'eccellenza ma anche dei paesaggi del "quotidiano" e di quelli degradati, il Codice individua la pianificazione paesaggistica quale fulcro e motore della tutela e della valorizzazione.

Al fine di perseguire l'obiettivo comunemente condiviso, è stato emanato il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 12 dicembre 2005 in cui viene individuato un nuovo documento che deve accompagnare i progetti per accertarne la compatibilità con gli ambiti vincolati: la relazione paesaggistica.

La Regione Friuli Venezia Giulia all'interno del proprio ordinamento legislativo ha previsto al comma 11, art. 17 del regolamento urbanistico (DPR n. 086/Pres., 20 marzo 2008) di attuazione della LR n. 5/2007, quanto segue:

"la variante al Piano Regolatore (...) deve contenere (...) una valutazione degli aspetti paesaggistici del Piano, redatta dal Comune tenuto conto dei criteri generali previsti dal DPCM 12 dicembre 2005 e s.m.i. per quanto compatibili e proporzionalmente al dettaglio stabilito dalla scala di rappresentazione del Piano, allorché nella medesima siano compresi beni tutelati ai sensi della Parte terza del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42."

2. Finalità

Come già detto in premessa, la variante urbanistica n. 18 al Piano regolatore presenta delle modifiche alle sole norme tecniche di attuazione afferenti la zona HC (commerciale), non introducendo pertanto modifiche dirette in zonizzazione.

La zona HC ricade parzialmente all'interno di una fascia di rispetto ex legge Galasso (L. 431/1985), ossia di un ambito soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi della

parte terza del D.lgs. n. 42/2004.

Per questo motivo, viene redatto un documento secondo i criteri di cui al DPCM 12 dicembre 2005 *"Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art. 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto 22 gennaio 2004 n. 42"*, proporzionalmente al livello di dettaglio stabilito dalla scala di rappresentazione del Piano, così come disposto dall'art.17 del Regolamento di attuazione, parte I Urbanistica, della LR 05/2007 prima citato.

La relazione paesaggistica deve dar conto mediante opportuna documentazione sia dello stato dei luoghi (contesto paesaggistico) e dell'area di intervento prima dell'esecuzione delle opere previste, sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché rappresentare nel modo più chiaro ed esaustivo possibile lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

A tal fine, ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del Codice, la documentazione contenuta nella domanda di autorizzazione paesaggistica indica:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze;
- di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte.

Deve contenere anche tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali ed accertare:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

Trattandosi in questo caso di una variante urbanistica finalizzata alla modifica della sola normativa, la relazione paesaggistica verrà conformata al dettaglio territoriale e secondo i criteri sviluppati di seguito.

2.1 Aree tutelate per legge

L'area afferente la variante è sita nei pressi di ambiti individuati all'interno di beni paesaggistici riconosciuti ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/2004. L'ambito tutelato per legge è il seguente:

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (di cui all'art. 142 del D.lgs. 42/2004).

L'area in esame è in parte ricompresa all'interno della fascia di rispetto di 150 mt dal "Fiume Torre".

Articolo 142 - Aree tutelate per legge

1) Fino all'approvazione del piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 156, sono comunque sottoposti alle disposizioni di questo Titolo per il loro interesse paesaggistico:

a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con regio decreto 11 dicembre 1933 n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

(...)

Estratto del co.1, art 142 Dlgs 42/2004 *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*.

3. Inquadramento territoriale dell'area

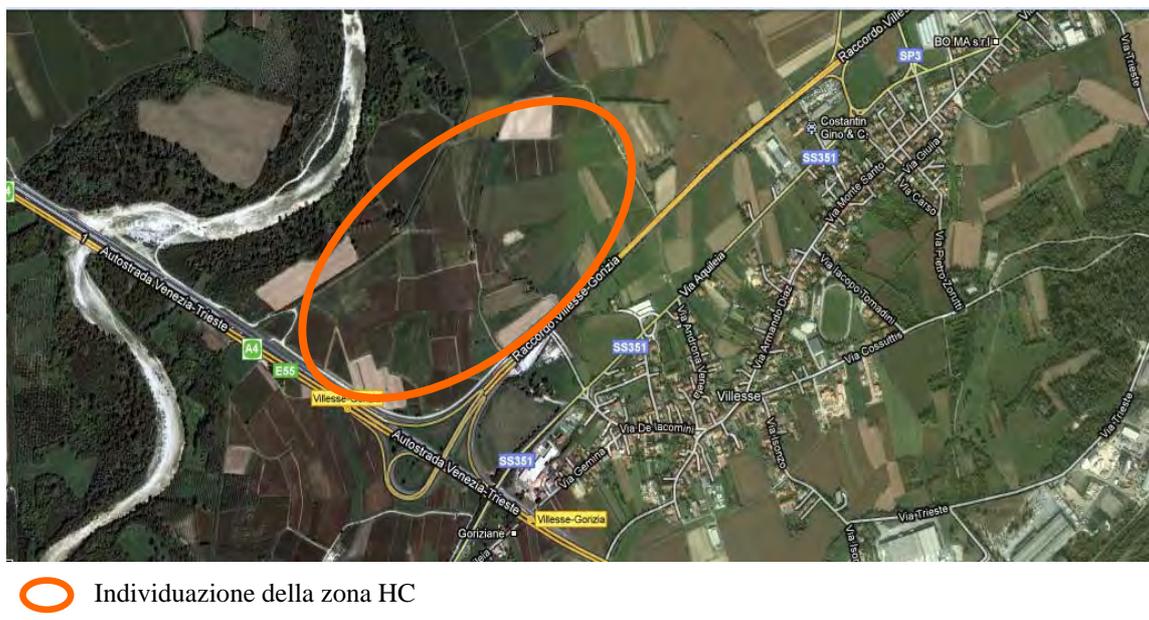
Come si può constatare dalla tav. n. 1, l'area riferita alla zona HC che ricade in

parte sotto il vincolo paesaggistico è localizzata nella parte nord-ovest del territorio comunale, nelle immediate adiacenze del fiume Torre e della zona E4 (zona di interesse agricolo-paesaggistico ricadente nell'ambito di parco naturale).

È perimetrata sul lato ovest dal segmento autostradale della A4 Venezia-Trieste, a sud-est dal raccordo che porta a Gorizia, e da zone agricole verso nord-est.

Dalla mappa sotto allegata, la zona sembra attualmente occupata da campi coltivati; in realtà così non è, in quanto sull'area sono in fase di completamento i lavori di trasformazione della zona in HC, con l'insediamento e il funzionamento di diverse attività commerciali (vedasi l'IKEA per esempio).

Inquadramento territoriale dell'area di intervento



4. Breve excursus

Segue un breve excursus inerente la zona HC.

- La zona territoriale omogenea HC a carattere commerciale è stata introdotta nel piano regolatore generale del Comune di Villesse con la variante n. 9 al PRGC, approvata con deliberazione consiliare n. 3 del 30.1.2006. L'esecutività della variante veniva confermata, con modifiche, dal Presidente della Regione con proprio Decreto n. 196/Pres. del 22 giugno 2006, su conforme deliberazione della Giunta regionale, n. 1379 del 15 giugno 2006.
- Successivamente veniva promossa la conclusione di Accordo di Programma, con la partecipazione della Società Elena S.r.l., allora proprietaria delle aree comprese nella zona "HC" individuata dalla predetta variante n. 9, al fine di coordinare l'attivazione, secondo stralci funzionali progressivi, delle attività commerciali con la realizzazione delle opere viabilistiche ed infrastrutturali esterne all'ambito.
- In data 19.10.2006 veniva stipulato tra Regione Friuli Venezia Giulia, Comune di Villesse, Comune di Romans d'Isonzo e Elena S.r.l., Accordo di Programma, susseguentemente approvato con Decreto Presidente Friuli Venezia Giulia in data 22.12.2006, n. 420/Pres., pubblicato sul BUR n. 52/2006, che ha costituito contestuale approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici di Villesse (variante n. 12) e di Romans d'Isonzo (variante n. 26), conseguenti alle previsioni viabilistiche.

- L'Accordo in commento ha peraltro permesso al Comune di Villesse di approvare il proprio Piano di settore del commercio in termini conformi al Piano regionale per la grande distribuzione e di approvare conseguentemente lo strumento attuativo (PRPC) relativo all'ambito in oggetto.
- Successivamente alla stipula dell'Accordo fin qui richiamato, il Comune di Villesse ha proceduto, con deliberazione consiliare n. 1 del 18.1.2007, ad approvare la variante n. 13 al PRGC, recante le modifiche alla norme tecniche di attuazione conseguenti alla predisposizione del Piano Comunale di Settore per le attività commerciali (redatto ai sensi della legge 5 dicembre 2005, n. 29), a sua volta approvato con delibera di C.C. n. 42 del 13.10.2006. Per effetto di tale variante, alla zona HC è stata attribuita una superficie di vendita complessiva pari a massimo mq. 65.000, di cui mq. 45.000 in U.M.I. A e mq. 20.000 in U.M.I. B.
- Il Comune di Villesse ha provveduto all'approvazione del PRPC, predisposto da Elena srl, approvato definitivamente con deliberazione n. 4 del 28.2.2008. La relativa convenzione urbanistica è stata sottoscritta in data 30.4.2008, Rep. n. 23514 – Racc. n. 6242, Notaio Cherubini di Brescia.
- Con la variante n. 16 al PRGC, adottata con delibera consiliare n° 27 del 05/12/2008, definitivamente approvata con delibera consigliere n. 33 del 16.1.2.2009, divenuta esecutiva con DGR n° 455 dell'11/03/2010 pubblicata sul BUR n° 12 del 24/03/2010, si procedeva a recepire quanto disposto dalla variante n° 1 al Piano di settore della grande distribuzione del comune di Villesse dove, alla luce delle novità programmatiche di natura urbanistica-commerciale introdotte con il nuovo regolamento di esecuzione della citata L.R. 29/2005 (D.P.R. 23 marzo 2007, n. 069/Pres. "Regolamento di esecuzione degli articoli 12, comma 3, e 15, comma 3, della L.R. 5 dicembre 2005, n. 29 in materia di urbanistica commerciale e programmazione per le medie e grandi strutture di vendita"), al Comune di Villesse vengono concesse maggiori possibilità di sviluppo commerciale rispetto a quelle a suo tempo evidenziate nel Piano di settore del commercio approvato (e ciò ai sensi della applicazione del coordinato disposto dell'art.110, 16° comma, della L.R. 29/2005 e dell'art. 19 del sopracitato Regolamento). Con tale previsione la superficie commerciale viene ad essere integrata di 7.000 mq, passando così da 65.000 mq a 72.000 mq. Viene inoltre adeguato lo standard riferito alle aree per parcheggio a quanto disposto dal regolamento di attuazione della L.R. 5/2007 e s.m.i., dove al punto 6.10.1 dell'Allegato 1 si definisce quale standard di aree da riservare a parcheggi di pertinenza degli insediamenti commerciali il valore del 200% della superficie di vendita.
- Con la variante n. 17 al PRGC, adottata con delibera consiliare n. 28 del 05.12.2008, definitivamente approvata con delibera consigliere n° 4 del 27/02/2009, pubblicata sul BUR n° 14 del 8/04/2009, si è proceduto a modificare ancora le norme di attuazione del PRGC, in modo da scorporare dal computo della superficie coperta dei fabbricati la superficie della copertura dei parcheggi, ponendo una limitazione alla superficie coperta delle aree per parcheggio che viene fissata in ragione del 30% dell'intera superficie territoriale del comparto, fatti comunque salvi tutti i restanti parametri edilizi ed urbanistici fissati dal PRGC per la zona.

5. Modifiche individuate dalla variante n. 18

La variante ha per oggetto modeste modifiche al testo delle norme di attuazione del PRGC ed in particolare all'art. 26 bis riferito alla zona territoriale omogenea HC "Zona commerciale per attività di grande distribuzione con superficie coperta

superiore a 5.000 mq e per centri commerciali al dettaglio superiori a 2.500 mq”.

Tali modifiche si rendono necessarie da un lato per adeguare la norma di piano alle mutate disposizioni in materia di standard dimensionali riferite alle aree per parcheggio per le differenti funzioni ammesse all'interno della zona e dall'altro per recepire alcune modifiche introdotte e specificate con la novazione dell'Accordo di programma sottoscritto in data 19.10.2006.

Per quanto riguarda le aree destinate al parcheggio, lo standard dimensionale di riferimento risulta essere quello introdotto con l'art. 21 del DPRReg 069/2007 (regolamento d'esecuzione della legge regionale n. 29 /2005 in materia di urbanistica commerciale e di programmazione per le medie e grandi strutture di vendita), fermo restando che per tutte le altre categorie di attività escluse dalla disciplina di settore di cui al citato DPRReg 069/2007 viene confermata l'applicazione degli standard specifici individuati ai sensi del DPGR 20 aprile 1995, n. 0126/Pres (Revisione degli standard urbanistici regionali).

Ulteriori modifiche riguardano in particolare:

- integrazioni e specifiche alle destinazioni d'uso ammesse all'interno alla zona.
- L'introduzione di una prescrizione riguardante l'altezza massima degli edifici che, per regolamentare l'eventuale futuro sviluppo edilizio del comparto, viene ad essere uguale a quella dei fabbricati esistenti.
- La sostituzione delle indicazioni contenute al comma 5 con altre successivamente indicate, in quanto ritenute completamente superate, facendo esse prima riferimento ad un ipotetico sviluppo edilizio dell'area che si basava su un progetto guida teorico e di scarsa attinenza alla realtà.
- Lo stralcio dell'allinea che, al comma 5, prescrive la realizzazione di un'opera di difesa idraulica a protezione dell'insediamento previsto.

Viene lasciata maggiore flessibilità al piano attuativo che, per interventi di questa dimensione, risulta essere lo strumento urbanistico più adatto per governare l'intero processo edificatorio.

Viene infine recepito un nuovo riferimento normativo per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti che non risulta essere il DPR 915/82, bensì il 152/2006.

6. Valutazioni paesaggistiche

6.1 Misure di mitigazione già previste

Si riportano le prescrizioni previste per quel che concerne le opere di mitigazione introdotte con la variante n. 9.

Il PRPC approvato nel 2008 costituisce attuazione della variante n. 9 al PRGC, con la quale è stata inserita la zona HC (zona commerciale per attività di grande distribuzione con superficie coperta superiore ai 5000 mq e per i centri commerciali al dettaglio superiori a 2500 mq).

Già nel contesto di tale variante, la competente commissione regionale ha valutato anche gli aspetti paesaggistici relativi all'insediamento. In sede di parere la medesima commissione ha avanzato proposta di mitigazione prevedendo che venisse individuata una fascia inedificata con larghezza pari a 60 m a partire dal piede dell'argine del fiume Torre ed una lunghezza pari a quella dell'ambito considerato. In questa fascia una parte pari almeno a 35 m deve essere alberata con essenze arboree autoctone ad alto fusto. Tale prescrizione è stata recepita sia in sede di norme attuative del PRGC che nel piano attuativo.

6.2. Valutazioni paesaggistiche in merito la variante n. 18

Grazie alle modifiche introdotte al comma 5 dell'art. 26bis delle NTA, si introducono le seguenti prescrizioni che hanno valore paesaggistico:

- introduzioni di coni visuali che dal raccordo autostradale Villesse-Gorizia e dalla viabilità autostradale dell'A4 danno rispettivamente verso il torrente Torre e verso l'insediamento presente sul fronte opposto del comparto.
- Il divieto di formare cortine edilizie continue lungo l'intero fronte della viabilità del raccordo autostradale.
- Privilegiare soluzioni che per quel che concerne i parcheggi prevedano il minor utilizzo di suolo possibile, agevolando la realizzazione di parcheggi sottostanti i fabbricati – mediante l'utilizzo di "pilotis" - al fine di rendere disponibile una maggiore quantità di aree da destinare a verde.
- Utilizzare tipologie architettoniche non ripetitive e non lineari, raccordando i criteri compositivi e i materiali impiegati per le finiture esterne dell'UMI A all'UMI B.

E' inoltre prevista l'eliminazione della realizzazione del nuovo argine (seconda arginatura), che avrebbe comportato rilevanti movimenti di terra ed una significativa alterazione dell'assetto planialtimetrico della zona, di maggior valenza e tutela, posta nella fascia di rispetto del Torre. In assenza del nuovo argine, l'area originariamente destinata ad essere da questo occupata sarà interamente conservata allo stato naturale, formando oggetto di interventi di implementazione delle armature arboree ed arbustive in essere.

Necessariamente ne discende così l'obbligo di intervenire sugli argini esistenti del torrente Torre al fine di potenziarli in modo da rendere sicure le aree limitrofe soggette a rischio idrogeologico, così come previsto dalla studio geologico allegato alla novazione dell'accordo di programma.

Detto ciò, le valutazioni in merito al contesto paesaggistico prendono atto in questa sede delle attuali preesistenze e degli interventi di strutturazione delle aree che hanno connotato e stanno definendo l'intervento antropico rispetto al contesto sottoposto a tutela.

Come prima specificato l'area HC è in fase di completamento e le modifiche introdotte dalla variante n. 18 hanno un impatto complessivo esiguo per due motivi:

1. le trasformazioni interessano il lato puramente normativo (modifica alla normativa dell'art. 26 del PRGC) e si riversano dal punto di vista territoriale in impatti già precedentemente studiati ed esaminati. Si possono riassumere in adeguamenti della norma per quel che concerne gli standard dimensionali riferiti alle aree a parcheggio, per le differenti funzioni ammesse all'interno della zona (in aggiunta si hanno attività alberghiere e pubblici esercizi, servizi e attrezzature collettive, impianti tecnologici, residenze per custodi), e infine per recepire alcune modifiche introdotte e meglio esaminate nella novazione dell'accordo di programma del 19.10.2006.
2. La zona HC è già in corso di attuazione, con parte degli interventi previsti dal piano attuativo già realizzati. Le modifiche pertanto introdotte con la variante non aggiungono, in pratica, nulla di nuovo dal punto di vista dei possibili effetti paesaggistici, essendo già stati considerati nei precedenti atti.

7. Conclusioni

Si può infine constatare che:

- nel comparto la localizzazione degli edifici della zona HC, compresa l'area di

vincolo, deriva da diversi e coerenti atti di pianificazione assunti negli anni con l'approvazione da parte degli enti competenti;

- tale localizzazione deriva da vincoli derivanti dalle opere stradali previste su viabilità confinanti (raccordo Villesse-Gorizia) e da vincoli derivanti dal tracciato del metanodotto SNAM;
- tale localizzazione è oggi immodificabile, poiché l'edificio IKEA è già esistente, come pure alcuni parcheggi già realizzati;
- gli atti di pianificazione approvati dal Comune e dalla Regione FVG già prevedono, come prima analizzato, diverse opere di mitigazione.

Si ricorda che in merito alla compatibilità paesaggistica si è espressa favorevolmente il Soprintendente Regionale per i beni architettonici e paesaggistici del Friuli Venezia Giulia che con nota Prot. 6748/33.0 del 28/07/2010 esprimeva *“parere favorevole al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche PDC 4/2010 e 5/2010 in quanto è stata verificata la compatibilità tra interesse paesaggistico tutelato e intervento proposto a condizione che il progetto rispetti la seguente prescrizione: la compensazione individuata attraverso l'istituto dello sponsoring con la determinazione dell'oggetto di intervento, da effettuare con l'avallo del Comune di Villesse, dovrà essere concordata entro i termini della concessione edilizia del presente atto.”*

Il parere paesaggistico espresso dal Soprintendente regionale fa riferimento ai permessi a costruire delle opere di urbanizzazione e di una porzione di fabbricato IPERCOOP la cui parte della costruzione ricade in ambito “Galasso”.

Eventuali modifiche del progetto degli edifici o delle opere di urbanizzazione, qualora comunque coerenti con le misure di mitigazione prima descritte, non hanno concreta rilevanza. Spesso le modifiche apportate con la variante si rendono necessarie per adeguare le prescrizioni della zona HC alle più recenti normative sovraordinate (standard per parcheggi, modifiche per la novazione dell'accordo di programma). Dimostrata infatti la salvaguardia e l'osservanza delle opere citate - cosa già stabilita e definita con atti preesistenti – le eventuali minori modifiche progettuali di cui alla presente variante sono così insuscettibili di determinare un maggior carico paesaggistico.

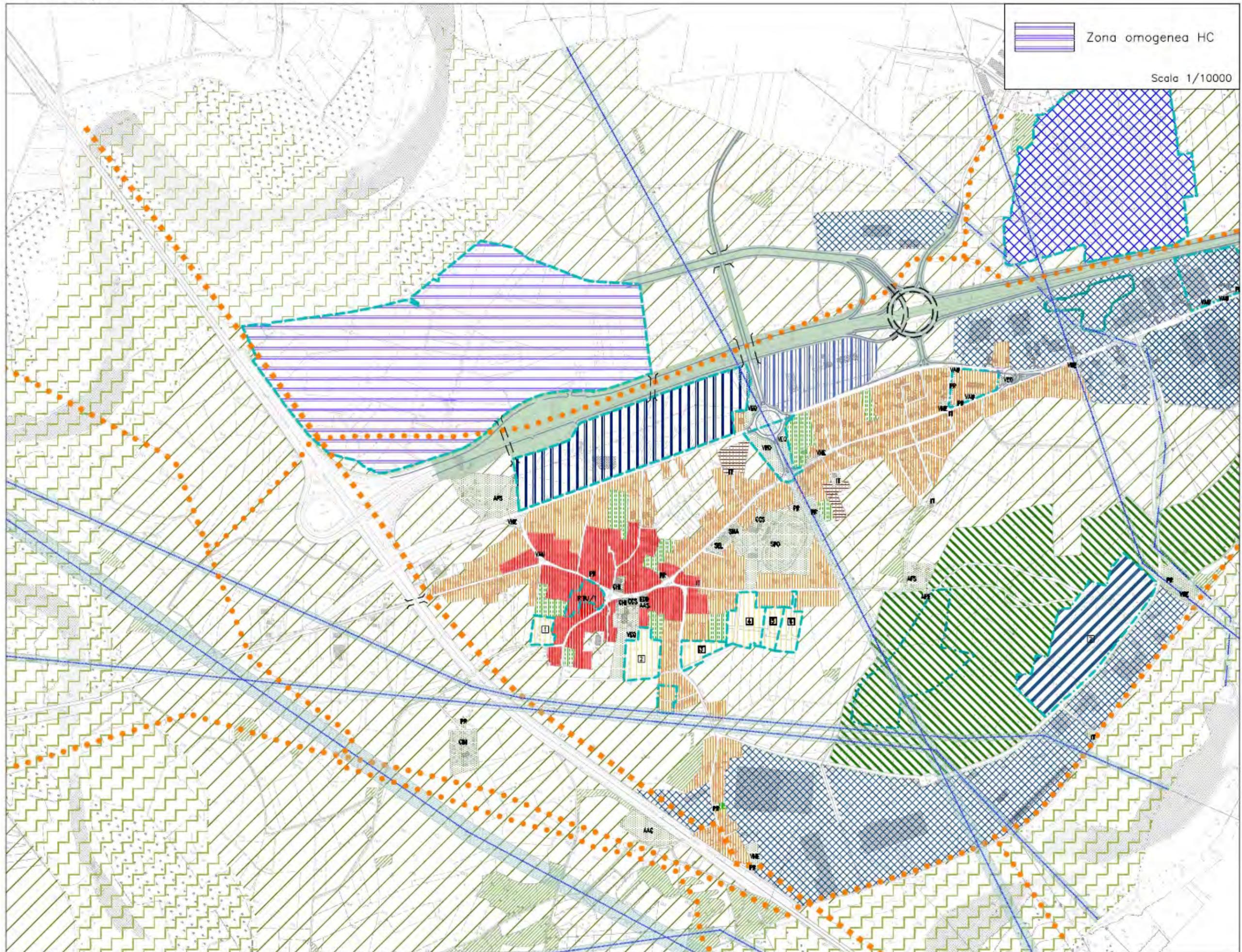
In conclusione, in base alle indicazioni contenute al comma 11, art. 17 del regolamento urbanistico (DPR n. 086/Pres., 20 marzo 2008) di attuazione della LR n. 5/2007 prima richiamato, dei contenuti strutturati ai punti precedenti del presente documento e di quanto sopra riportato, si esprimere una valutazione di compatibilità paesaggistica per le modifiche di variante qui analizzate.

ALLEGATI

Tav. A – Inquadramento su base PRGC

Tav. B – Planimetria di progetto della
zona HC (variante n. 2 al PRPC)

Tav. A - Inquadramento su base PRGC



Sito:
Comune di Villone, Provincia di Gorizia, Italy

CLIENTE:
Immobiliare Arco S.r.l.

PROGETTO:
Richiesta di variante al P.R.P.C. per la realizzazione di una zona omogenea Hc approvato in data 26 Febbraio 2008 delibera n°04 del Consiglio Comunale di Villone

TITOLO:
Pratica urbanistica

CATEGORIA:
Stato di progetto

OGGETTO:
Planimetria Normativa di Progetto - Zonizzazione

034

1	17 gennaio 2007	Pratica esecutoria
2	17 giugno 2007	Aggiornamento
3	15 febbraio 2009	Aggiornamento
4	10 maggio 2009	Varante al P.R.P.C.
5	20 luglio 2011	Varante al P.R.P.C.

Progettista: Ing. Edo Riese

Coordinatore:
Dott. Edo Riese

Collaboratori:
Dott. Edo Riese

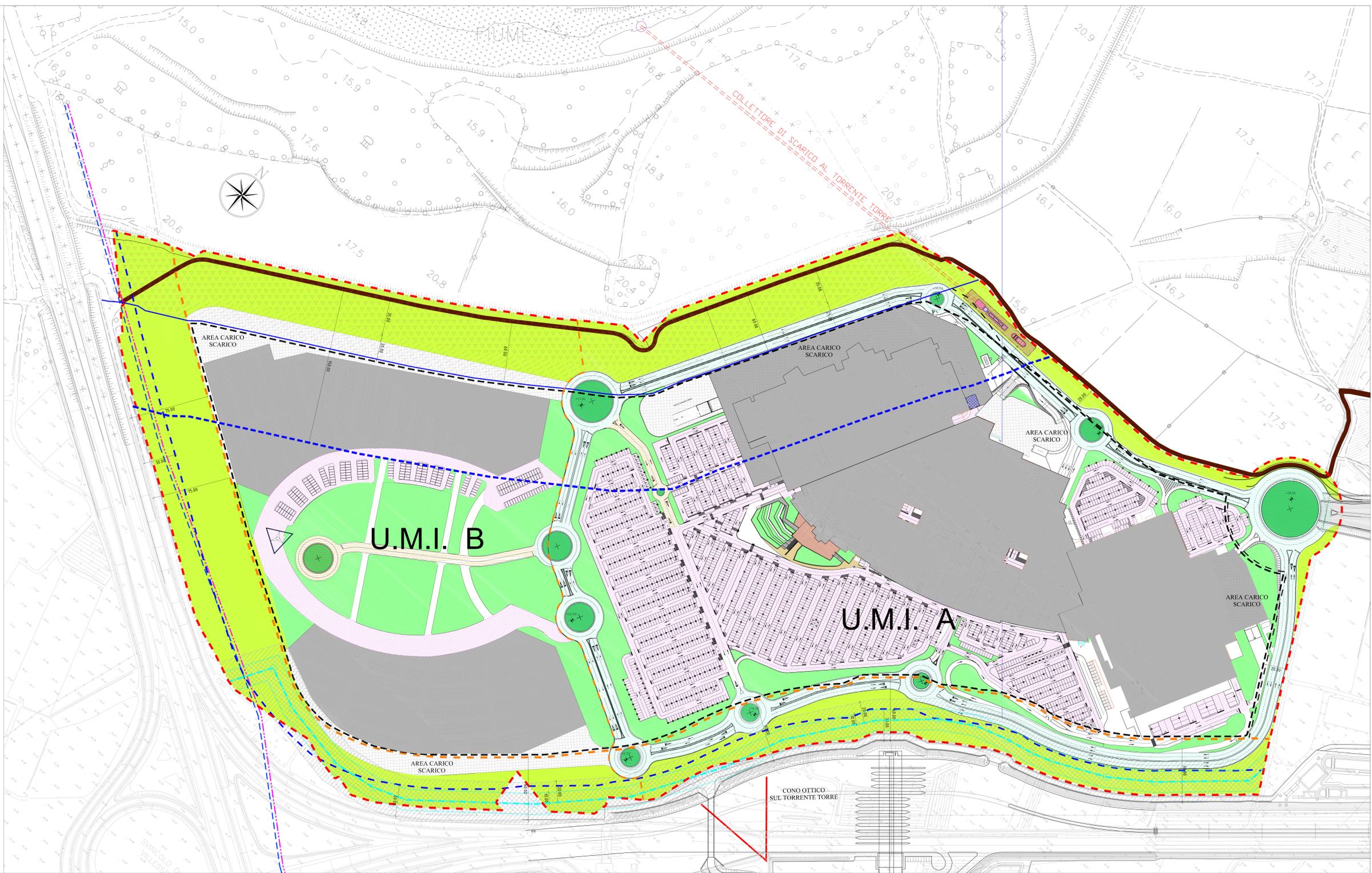
Clienti:
Immobiliare Arco S.r.l. - IMMOBILIARE ARCO SRL
Via della Borinada n. 2
39100 BRESSANONE
C. F. e P. IVA: 03079891078

Prodotto da: Arch. Angelo Fontana
Contributo da: Geom. Giancarlo Sassi
Approvato da: Ing. Edo Riese

Scala: 1:1000
File: 034_01.dwg
Anno: 2007

LEGENDA

- LIMITE AREA SOGGETTA A P.R.P.C.
- LIMITE INEDIFICABILE DI 60 m DAL PIEDE DELL'ARGINE DEL TORRENTE TORRE
- LIMITE VINCOLO D.Lgs. 157/2006 (ex LEGGE GALASSO)
- LIMITE DI RISPETTO VIABILITA' AUTOSTRADALE
- LIMITE FASCIA VERDE DI 30 m DAL CONFINI DI PROPRIETA' AUTOSTRADALE (RIFERITO AL PROGETTO DEFINITIVO DI AUTOVE VENETE S.p.A. DELL'ADEGUAMENTO A SEZIONE AUTOSTRADALE DEL RACCORDO AUTOSTRADALE VILLESSE-GORIZIA)
- LIMITE DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DALLA ROTATORIA DI INGRESSO
- TUBAZIONE METANODOTTO SNAM CON FASCIA DI INEDIFICABILITA' ASSOLUTA DI 10 m DA ENTRAMBE LE PARTI DI 20 m DA ENTRAMBE LE PARTI DALL'ASSE DELLA TUBAZIONE
- FASCIA DI RISPETTO LINEA METANODOTTO SNAM DI 20 m DA ENTRAMBE LE PARTI DALL'ASSE DELLA TUBAZIONE
- BENZINODOTTO-OLEODOTTO ESISTENTE
- MASSIMO INVILUPPO FABBRICATI
- LIMITE U.M.I. A - U.M.I. B
- FASCIA VERDE INEDIFICABILE A 35 m DAL PIEDE DELL'ARGINE ESISTENTE CON PIANTE AD ALTO FUSTO
- FASCIA VERDE E DI SERVIZIO AL "COMPLESSO COMMERCIALE"
- AREA VERDE min. 15% SI
- VIABILITA' EXTRA AMBITO DI PROGETTO art. 3 Accordo di Programma approvato con delibera di Giunta Regionale n. 2356 del 05/10/2005
- PROGETTO DI AMPLIAMENTO RACCORDO AUTOSTRADALE VILLESSE-GORIZIA DI AUTOVE VENETE
- AREA CARICO SCARICO
- CARRAREGGIA AGRICOLA
- VIABILITA' PRINCIPALE DI PENETRAZIONE
- VIABILITA' DI DISTRIBUZIONE
- AREE FABBRICATI COMMERCIALI
- AREE A PARCHEGGI
- AREA STOCCAGGIO RIFIUTI
- AREA TECNOLOGICA
- COLLETTORE DI SCARICO AL TORRENTE TORRE
- TOTEM PUBBLICITARIO
- CONO OTTICO



REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA-GIULIA
COMUNE DI VILLESSE
 PROVINCIA DI GORIZIA

VARIANTE N° 18 AL PRGC

Variante alle norme di attuazione
 Annessa all'accordo di novazione dell'accordo di programma in data _____

COMMITTENTE:

Amministrazione
 Comunale di Villesse



IL PROGETTISTA



ALLEGATO 5 di 33

ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO
 COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA – L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE – IL SINDACO LUCIO CABASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO – IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO – IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA

SIC

VALUTAZIONE D'INCIDENZA

serie	versione	data	note	redatto	verificato
-	A	02 Agosto 2011			
numero d'ordine	n° pratica				
-					

COLLABORATORI

Dott ing. ANTONIO NONINO

Viale Trieste n°92 33100 UDINE tel. 0432/294922 –
 fax. 0432/504507 e-mail info@gruppo5.net
 p IVA 01367100300 C.F. NNN NTN 54°07L843H



GRUPPO 5

INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA

COMUNE DI VILLESSE

PROVINCIA DI GORIZIA

Strumento urbanistico vigente :

**Piano Regolatore Generale
adeguato al P.U.R.G.**

Delibera di adozione del P.R.G.C:

n. 47 del 20/12/1996

Delibera di approvazione del P.R.G.C:

n. 44 del 22/12/1997

Esecutività del PRGC

DPGR n° 096/Pres dd 26/03/1998

VARIANTE N. 18

**RELAZIONE ESPLICATIVA
INERENTE LA VALUTAZIONE D'INCIDENZA**

--00000--

Sul territorio comunale di Villesse non sono presenti siti di interesse comunitario né zone di protezione speciale. Tra i comuni confinanti è presente un sito SIC solo nel comune di Fogliano Redipuglia che a sua volta ne risulta interessato solo marginalmente per la porzione di territorio posta a sud e di conseguenza a maggior distanza dal territorio comunale di Villesse.

L'ambito Sic è catalogato come:

- IT 3340006 CARSO TRIESTINO E GORIZIANO

così come disposto con deliberazione della Giunta Regionale n. 228 del 10.02.2006, ai sensi della direttiva 92/43 CEE e del DPR 357/1997 e s.m.i., nonché della direttiva 79/409/CEE.

In riferimento alla Valutazione di incidenza di cui all'art. 5 del DPR 57/1997, si ritiene che l'attuazione delle modifiche apportate con la variante n°18 non comportino alcuna interferenza nei confronti della valenza naturalistico-ambientale dei siti di importanza comunitaria della rete Natura 2000, e pertanto non sia necessaria l'attivazione della procedura di valutazione di incidenza come prevista dalla DGR 2600 dd 18.07.2002

Si allega di seguito un estratto planimetrico con individuazione delle aree SIC più vicine al Comune di Villesse, riferendo che la distanza che intercorre tra le aree

oggetto di modifica e gli ambiti sottoposti o specifica tutela è tale che non sia necessario affrontare valutazioni di merito su eventuali impatti e interferenze.

La variante n°18 al PRGC introduce modifiche alle norme di attuazione del vigente Piano regolatore comunale che riguarda la zona omogenea HC. “- Zona commerciale per attività di grande distribuzione con superficie coperta superiore a 5.000 mq e per centri commerciali al dettaglio superiori a 2.500 mq.” ed è allegata alla novazione dell’Accordo di programma stipulato in data 19.10.2006, tra Regione Friuli Venezia Giulia, Comune di Villesse, Comune di Romans d’Isonzo, e Elena srl. Accordo di Programma, che è stato approvato con Decreto Presidente Friuli Venezia Giulia in data 22.12.2006, n. 420/Pres., pubblicato sul BUR n. 52/2006,

Come detto la variante in oggetto prevede una modifica alle norme di attuazione riferite alla zona omogenea HC per adeguarle a nuovi parametri urbanistici introdotti da specifiche leggi di settore e per recepire specifiche indicazioni disciplinate dalla novazione dell’accordo di programma.

Le modifiche apportate alle norme di attuazione riguardano quindi aree già antropizzate e compromesse nel loro stato naturale, non modificano l’estensione né la destinazione d’uso di tali aree e producono effetti irrilevanti rispetto all’intero sistema urbano. Riguardo agli impatti che l’attuazione di queste previsioni comporta sul SIC “Carso Triestino e Goriziano” sono da ritenersi nulle in quanto non collegate né in maniera diretta né indiretta a questo habitat.

La localizzazione delle aree alle quali si riferiscono le modifiche è posta a notevole distanza dai siti di interesse naturalistico; tali aree non presentano nessun tipo d’interferenza con le principali relazioni ecologiche che determinano la struttura e la funzione dei siti.

Di seguito si riporta una valutazione sulle interferenze riferita all’attuazione delle previsioni indicate dalla variante n°18:

	Alto	Basso	Nulla
Riduzione di habitat prioritari			X
Frammentazione di habitat prioritari			X
Perturbazione di specie in termini di spostamenti, riduzione frammentazione della popolazione			X
Riduzione nella densità della specie			X
Variazioni negli indicatori chiave del valore di conservazione			X
Cambiamenti microclima			X

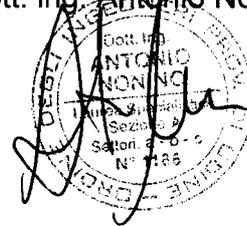
La variante riguarda principalmente ambiti non collegati in modo diretto agli ambiti di interesse naturalistico e non provoca alcun effetto in termini di:

- perdita di habitat
- frammentazione
- distruzione
- perturbazione
- cambiamenti negli elementi principali del sito

In conclusione si afferma che le modifiche introdotte con la presente variante non producono interazioni sul contesto ambientale posto a tutela in quanto le trasformazioni consentite e previste non sono in nessun modo relazionate con le aree definite SIC e ZPS.

Udine, 02/08/2011

Il tecnico incaricato
dott. ing. Antonio Nonino

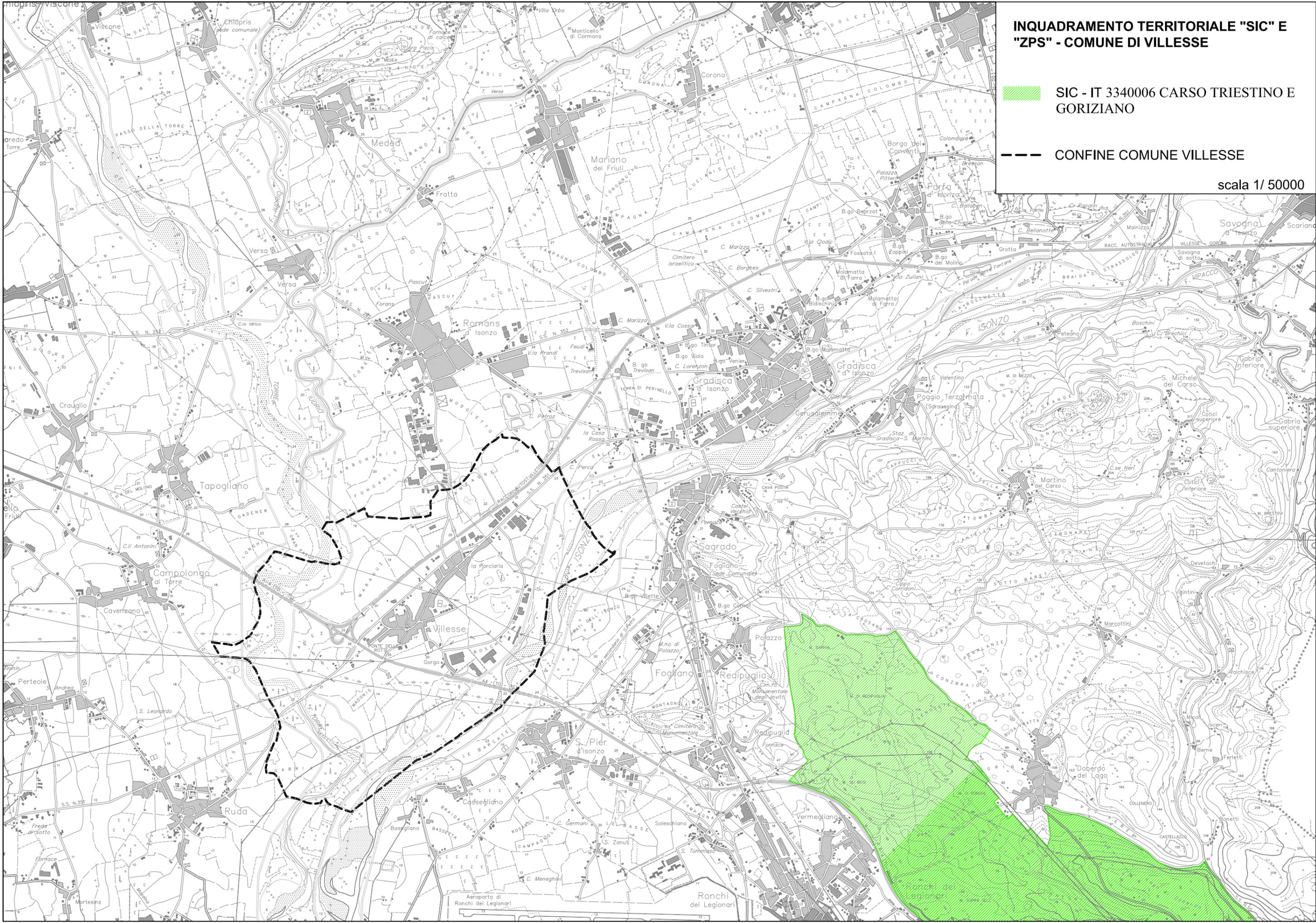


**INQUADRAMENTO TERRITORIALE "SIC" E
"ZPS" - COMUNE DI VILLESSE**

 SIC - IT 3340006 CARSO TRIESTINO E GORIZIANO

 CONFINE COMUNE VILLESSE

scala 1/ 50000



REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA-GIULIA
COMUNE DI VILLESSE
 PROVINCIA DI GORIZIA

VARIANTE N° 18 AL PRGC

Variante alle norme di attuazione
 Annessa all'accordo di novazione dell'accordo di programma in data _____

COMMITTENTE:

Amministrazione
 Comunale di Villesse



IL PROGETTISTA

DOTT. ING.
 ANTONIO NONINO



ALLEGATO 6 di 33

ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE - IL SINDACO LUCIO CABASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO - IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO - IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA

VAS

**VALUTAZIONE AMBIENTALE
 STRATEGICA - SCREENING**

serie	versione	data	note	redatto	verificato
-	A	02 Agosto 2011			
numero d'ordine	n° pratica				
-					

COLLABORATORI

Dott. ing. ANTONIO NONINO

Viale Trieste n°92 33100 UDINE tel. 0432/294922 -
 fax. 0432/504507 e-mail info@gruppo5.net
 p IVA 01367100300 C.F. NNN NTN 54°07L843H



GRUPPO 5

INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA

PREMESSA

Il presente documento viene redatto con il fine di identificare, descrivere e valutare i potenziali effetti sull'ambiente connessi alle previsioni introdotte dalla variante urbanistica n. 18 al PRGC vigente del Comune di Villesse.

Ai sensi dell'art. 6 (commi 3 e 3bis) del Dlgs.152/2006, in via preliminare all'attivazione della procedura di VAS per piani e programmi inerenti piccole aree a livello locale o che comprendano modifiche di rilevanza minore, nonché per i piani e programmi - diversi da quelli di cui all'art. 6 comma 2 - che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, viene effettuata una verifica della necessità o meno di assoggettare i suddetti piani alla valutazione ambientale. Tali piani e programmi sono soggetti a VAS qualora ne vengano accertati effetti significativi sull'ambiente applicando la procedura di verifica indicata dall'art. 12 del decreto legislativo.

Da un'analisi degli elementi a disposizione si è verificato che le caratteristiche territoriali ed i contenuti della variante non interferiscono con elementi tali da attivare direttamente la procedura di valutazione ambientale strategica ai sensi del comma 2 dell'art. 6 Dlgs.152/2006 e s.m.i.

La variante in oggetto si configura, ai sensi dell'art. 63 comma 5 della LR n. 5/2007 e dell'art. 17 del Regolamento di Attuazione della Parte I Urbanistica, come " variante non sostanziale" agli strumenti urbanistici comunali, in quanto concerne esclusivamente disposizioni relative alle modalità organizzative e cronologiche di attuazione degli insediamenti, invariati restando il perimetro di area di intervento, le destinazioni d'uso, le capacità edificatorie, le prescrizioni di natura paesistico - ambientale ed ogni altro contenuto dello strumento generale. Di conseguenza l'iter da seguire nella procedura di valutazione è quello indicato nell'art. 6 comma 3 e 3 bis del Dlgs.152/2006, così come disposto dall'art. 4 della L.R. 16/2008 ai commi 2 e 3.

Si ritiene pertanto che le previsioni della variante n. 18 debbano essere valutate preventivamente negli effetti ambientali attraverso la procedura di verifica di cui all'art.12 del Dlgs.152/2006 più sopra richiamato.

Il presente documento viene redatto nei contenuti dell'allegato I del Dlgs. 4/2008 ovvero nei criteri dell'allegato II della direttiva comunitaria 2001/42/CE.

1. Caratteristiche della variante, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

1.1) in quale misura la variante stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse

La presente variante urbanistica al Piano Regolatore Generale del Comune di Villesse, individuata con il numero progressivo n. 18, è stata redatta sulla base dei contenuti della novazione dell'accordo di programma sottoscritto in data 19.10.2006 tra Regione Friuli Venezia Giulia, Comune di Villesse, Comune di Romans d'Isonzo, e Elena srl. Accordo di Programma, susseguentemente approvato con Decreto Presidente Friuli Venezia Giulia in data 22.12.2006, n. 420/Pres., pubblicato sul BUR n. 52/2006,

Il documento di variante interviene quindi con una modifica puntuale apportata agli elaborati della norme di attuazione del piano.

Al fine di individuare in quale misura la variante stabilisca un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, si propone di seguito una sintesi dei punti oggetto di valutazione:

- adeguamento degli standard dimensionali delle aree destinate a parcheggio prendendo come riferimento gli standard definiti con l'Allegato 1 del DPR 086/Pres del 20 marzo 2008 "Regolamento di attuazione della parte I urbanistica, ai sensi della L.R. n°5/2007.
- integrazioni e specifiche alle destinazioni d'uso ammesse all'interno alla zona;
- modifiche ed integrazioni alle indicazioni contenute al comma 5 in quanto, quelle esistenti, sono ritenute completamente superate facendo esse riferimento ad un ipotetico sviluppo edilizio dell'area che si basava su un progetto guida teorico e di scarsa attinenza alla realtà o a quanto si intende realizzare all'interno del comparto. Viene pertanto lasciata maggiore flessibilità al piano attuativo che, per interventi di questa dimensione, risulta essere lo strumento urbanistico più adatto per governare l'intero processo edificatorio.
- Recepimento di un nuovo riferimento normativo per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui che non risulta essere il D.P.R. 915/82 bensì il 152/2006
- lo stralcio dell'allinea che, al comma 5 prescrive la realizzazione di un'opera di difesa idraulica a protezione dell'insediamento previsto. Questa modifica deriva da determinazioni assunte nella novazione dell'accordo di programma richiamato in premessa.

Per meglio comprendere la natura e l'entità delle modifiche apportate si riporta di seguito il testo della norma con evidenziata in grassetto le nuove parti di testo che sono state introdotte e con carattere barrato le parti di testo che sono state stralciate.

Art. 26 bis. - Z.t.o. Hc: - Zona commerciale per attività di grande distribuzione con superficie coperta superiore a 5.000 mq e per centri commerciali al dettaglio superiori a 2.500 mq.

OMMISSIS

3.- All'interno della zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a- edifici o locali per il commercio al dettaglio e all'ingrosso nei limiti di superficie di vendita massima ~~ammissibile definiti dal Piano di settore per il commercio;~~ di 72.000 mq
- b- depositi, magazzini e servizi tecnici ed amministrativi a supporto delle attività commerciali insediate;
- c- attività artigianali di servizio, non moleste, integrabili con il commercio (orafo, parrucchiere, panettiere, elettro riparatore etc.);
- d- servizi per il personale (mensa, circolo ricreativo, asili nido etc.);
- e- **destinazione residenziale per la realizzazione di un massimo di tre alloggi di servizio riferiti all'intero comparto Hc, destinati ad ospitare le abitazioni di eventuali custodi, con le limitazione per cui ogni abitazione potrà avere una superficie abitabile massima di 150 mq, e comunque per un volume non superiore a 600 mc.** ~~abitazione del proprietario dell'azienda o del custode limitatamente ad un alloggio unifamiliare, con una superficie massima di 150 mq e comunque per un volume non superiore a 600 mc.~~

- f- attività direzionali;
- g- ~~alberghiera~~ e attività ~~turistico~~ ricettive, compresi i pubblici servizi;
- h- attività ricreative, sportive e per il tempo libero (cinematografi, palestre, centri benessere, piscine centri per l'abbronzatura etc.)
- i- silos per parcheggio di autovetture;
- j- stazioni di servizio carburanti e autolavaggio.
- k- **servizi e attrezzature collettive: ovvero le superfici di unità immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse.**
- l- **impianti tecnologici.**

4.- Nella definizione del piano particolareggiato si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- a- rapporto di copertura riferito alla superficie territoriale $St = 0,40$ mq/mq
 - a1)- rapporto di copertura riferito alle aree parcheggio riferito alla superficie territoriale **depurata della superficie dei fabbricati** $Stp = 0,30$ mq/mq
- b- **altezza dei fabbricati, da calcolarsi in rapporto alla quota di riferimento indicata nello strumento attuativo:**
 - b1 - altezza media, al netto di impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura, ovvero di manufatti ed elementi di valenza decorativa:= 12,00 m.⁽¹⁾
 - b2 - altezza massima compresi impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura, ovvero di manufatti ed elementi di valenza decorativa: non superiore a quella degli edifici preesistenti o già autorizzati all'entrata in vigore dell'Atto di novazione dell'Accordo di programma 19.10.2006.⁽²⁾
- c- distanza dalla viabilità autostradale $Ds = 60,00$ m.
- d- distanza del piede dell'argine del torrente Torre $D = 60,00$ m
- e- distanza dai confini di proprietà $Dc = 20,00$ m
- f- parcheggi: **sono previste adeguate aree da riservare a parcheggi, nella misura di seguito indicata:**
 - ~~commercio:~~ — non inferiore a 2,00 mq di parcheggi per ogni mq di superficie di vendita;
 - ~~attività artigianali:~~ non inferiore a 1 posto auto ogni due addetti;
 - ~~attività direzionali:~~ non inferiore a 1 posto auto ogni due addetti;
 - ~~attività turistico ricettive:~~ non inferiore a 1 posto auto per ogni camera
 - ~~attività ludiche, di servizio e del tempo libero:~~ non inferiore a 1,00 mq per ogni mq di superficie utile.

¹ L'altezza media è calcolata come media ponderata sulla volumetria massima consentita all'interno della zona. La volumetria dei fabbricati è definita al punto 2.2 dell'art. 7 delle presenti norme.

² L'altezza massima è intesa come differenza di quota dal punto più alto del fabbricato o della struttura tecnica soprastante la copertura intendendo con ciò anche i manufatti e gli elementi di valenza decorativa e la quota media di riferimento del terreno sistemato all'interno dell'ambito d'intervento.

1) relativamente alle attività direzionali, ricettive o ad altri esercizi aperti al pubblico:

- **parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili,**
- **in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;**
- **parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non inferiore al 100% della superficie utile degli edifici per la destinazione direzionale.**

2) relativamente alle attività commerciali di vendita:

- **parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;**
- **parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non inferiore al 200% della superficie di vendita, per gli esercizi commerciali al dettaglio; per gli esercizi destinati al commercio all'ingrosso, in misura non inferiore al 25 % della superficie utile dell'edificio;**

3) relativamente ai servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago:

- **parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;**
- **parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non inferiore al 100% della superficie utile di dette attività;**

4) relativamente alle attività artigianali:

- **parcheggi stanziali nelle aree di pertinenza dei lotti industriali in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti, con un minimo di un posto macchina;**
- **b) parcheggi di relazione da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale, in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici.**

La progettazione delle aree parcheggio dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni, poste su manto erboso, atte a consentire il drenaggio dell'acqua e la messa a dimora di piante ad alto fusto con funzione di ombreggiatura e mascheratura, ovvero **l'apprestamento con superfici non drenanti, dotate di idonei sistemi, da concordarsi con gli Enti competenti, di raccolta e restituzione in falda delle acque.** Le aree destinate a parcheggio dovranno essere settorializzate attraverso la formazione di filari alberati. All'interno di ogni settore si dovrà prevedere l'uso di materiali di pavimentazione e degli arredi diversificati in modo da caratterizzare al meglio le diverse porzioni.

Nel caso i parcheggi vengano realizzati sulla copertura dei fabbricati commerciali, le pareti di tamponamento perimetrale dei fabbricati dovranno presentare un'altezza non inferiore a m 1,00 tale da consentire un'efficace azione di mascheratura delle autovetture in sosta. Nel caso invece siano realizzati all'interno di fabbricati multipiano, l'altezza del fabbricato dovrà essere minore di 12,00 m. e presentare gli stessi livelli di finitura esterni dei fabbricati commerciali.

Il dimensionamento delle aree per parcheggio destinate agli addetti impegnati all'interno della zona sarà effettuata in base alle tipologie di esercizio (sia commerciale che per altre funzioni), e dovrà essere previsto, in prima approssimazione, in sede di piano particolareggiato.

Nel caso i parcheggi vengano previsti su un unico livello e coperti da una piattaforma, la superficie superiore della piattaforma dovrà essere sistemata a verde e/o utilizzata come spazio pedonale.

Aree sistemate a verde: non inferiore al 15% della superficie territoriale

Il piano particolareggiato dovrà farsi carico di controllare il rapporto tra l'edificato e l'intorno attraverso il tipo, la forma e l'altezza delle essenze arboree di cui si prescrive la piantumazione. In sede di formazione del piano particolareggiato dovranno inoltre essere recepite le seguenti indicazioni:

- Lungo il perimetro della zona prospiciente l'argine del torrente Torre, formazione di una fascia sistemata a verde che deve essere considerata inedificabile, con un'ampiezza minima di 60,00 m. misurata dal piede dell'argine. All'interno di questa fascia, per una profondità non inferiore a 35,00 m si dovrà prevedere la messa a dimora di piante di alto fusto di specie autoctone. La fascia complementare, sistemata a verde ed a servizio del complesso, per una profondità media di 25,00 m. potrà essere utilizzata come verde e di servizio al "complesso commerciale". ~~A separazione delle due fasce verdi è realizzata un'arginatura, volta alla mitigazione del rischio idraulico, che dovrà presentare una quota di sommità pari a 20,5 m. s.l.m.~~
- ~~— Sul perimetro nord ed est della zona, secondo le indicazioni schematiche riportate nel piano struttura (tav. PO) dovrà essere prevista la formazione di un'arginatura in terra sulla quale prevedere la piantumazione di essenze arboree ed arbustive, con la funzione di mascheramento dell'intero comparto. Tale difesa arginale dovrà essere posta in continuità con l'arginatura prevista parallelamente al Torre.~~

Viabilità.- Il PRPC dovrà progettare l'accesso veicolare all'area d'intervento, collegandola alla viabilità esterna, tenendo separati gli accessi pubblici da quelli dei fornitori e del personale. In relazione all'importanza che gli aspetti viabilistici rivestono nella funzionalità all'interno dell'ambito si prescrive che uno degli elementi del PRPC è rappresentato dalla verifica relativa al dimensionamento dell'assetto viabilistico previsto all'interno del perimetro di piano, **secondo le indicazioni derivanti dagli studi settoriali annessi agli atti negoziali vigenti e successivo monitoraggio da parte della Regione Friuli Venezia Giulia.** ~~Per il dimensionamento si dovranno assumere i valori nominali di 9.000 vetture/giorno con picchi, rilevabili il sabato e la domenica, di 13.000-14.000 vetture/giorno.~~ La strada principale, interna al comparto, dovrà comunque presentare caratteristiche geometriche non inferiori a due carreggiate con doppia corsia per senso di marcia

separate da un'aiuola spartitraffico centrale. Tale viabilità principale dovrà raccordarsi alla viabilità di distribuzione interna mediante intersezioni a raso costituite da rotatorie di dimensioni adeguate per favorire anche l'inversione del senso di marcia degli autoveicoli. Di preferenza la viabilità di dorsale si dovrà sviluppare a ridosso del rilevato del raccordo autostradale. Dovranno inoltre essere individuati dei percorsi pedonali in collegamento tra l'area del "Complesso commerciale" e l'ARIA del torrente Torre.

~~5.- Il PRPC dovrà prevedere un'aggregazione dei fabbricati secondo forme sinuose, dove l'edificio si dispone longitudinalmente all'area d'intervento, conformandosi sul margine ad Est, seguendo le geometrie dell'argine aggregando più corpi di fabbrica con le varie funzioni. Le attività ludiche e di servizio, quali: parco acquatico, multisala, food court ecc. dovranno essere localizzate in un corpo di fabbrica posto sul margine sud del lotto, in prossimità dell'arteria autostradale e dovrà raccordarsi con un elemento di "cerniera", destinato anch'esso ad attività paracommerciali, ludiche o di servizio, agli altri fabbricati a destinazione propriamente commerciale. I fabbricati a destinazione commerciale, e non, dovranno presentare una tipologia edilizia uniforme ed essere collegati tra loro da un percorso pedonale protetto "galleria aperta", continuo e tale da creare un elemento di raccordo tra l'edificato e l'area parcheggio. I livelli di finitura dei fabbricati e dei percorsi pedonali coperti dovranno essere del tipo medio-alto.~~

5. - In sede di formazione del PRPC si dovranno comunque osservare i seguenti criteri progettuali:

- **prevedere la permeabilità alle visuali dal raccordo autostradale Villesse – Gorizia dell'ambito dell'ARIA del Torrente Torre. I fabbricati, pertanto, non potranno formare una cortina edilizia continua lungo l'intero fronte della viabilità del raccordo autostradale;**
- **prevedere la permeabilità alle visuali dalla viabilità autostradale (A4) delle parti dell'insediamento presenti sul fronte opposto del comparto: di conseguenza i fabbricati da realizzarsi all'interno della UMI B dovranno presentare un'altezza inferiore rispetto a quella dei fabbricati presenti all'interno della UMI A;**
- **privilegiare soluzioni che, al fine di rendere disponibile una maggiore quantità di aree da destinare a verde, prevedano l'allocazione di quota parte dei parcheggi sottostanti i fabbricati, a loro volta sollevati da terra mediante "pilotis";**
- **assumere tipologie architettoniche non ripetitive e non lineari;**
- **raccordare, nella progettazione dei fabbricati previsti all'interno della UMI B, i criteri compositivi e i materiali impiegati per le finiture esterne, in rapporto ai fabbricati presenti all'interno della UMI A, pur nella salvaguardia dell'indirizzo di non ripetitività di cui al punto precedente.**

Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è preceduto da conferenza preliminare di cui all'art. 22 bis della LR n. 7/2000, convocata dal Comune a seguito della presentazione dell'istanza. La Conferenza si esprime anche sulla modifica dei criteri progettuali previsti dal piano attuativo, nel rispetto di quanto prescritto dal presente articolo.

Il PRPC dovrà recepire tutte le prescrizioni contenute nel parere n° 17/05 espresso

dal direttore del Servizio Geologico della Direzione centrale ambientale della Regione Friuli Venezia Giulia in data 11/03/2005 ed in particolare:

- non si realizzino vani interrati;
 - nella realizzazione della viabilità esterna da realizzarsi al disotto del piano di campagna, si dovrà tener conto della possibili interferenza delle opere con la massima escursione della falda freatica;
 - la possibile presenza di orizzonti limosi, nell'area oggetto di variante, caratterizzati da modeste caratteristiche fisico-meccaniche impone l'esecuzione di preventive indagini geotecniche per poter individuare le più idonee scelte fondazionali.
- ~~L'insediamento previsto dovrà essere munito di una adeguata opera di difesa idraulica così come riportato nella "Relazione di analisi della compatibilità idraulica" redatto dallo studio Galli srl. Tale opera dovrà essere in grado di resistere alla sollecitazione conseguente alla possibile rottura arginale F. Torre.~~
- dovrà essere inserita una fascia di rispetto lungo l'argine così come prevista dal comma f) art. 96 del R.D. 523/1904.

~~6 Al fine di prevenire eventuali problematiche sotto il profilo idraulico si applicano le disposizioni dell'Accordo novativo dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 19.10.2006,~~ **La messa in sicurezza idraulica degli insediamenti previsti nella zona HC verrà attuata mediante la sopraelevazione e consolidamento degli argini maestri del Torrente Torre, recependo tutte le disposizioni di carattere geologico/tecnico contenute nella Relazione di compatibilità geologica, compilata in data 2 luglio 2011, ed allegata alla variante n. 18 al PRGC, con le modalità previste dall'Atto di novazione dell'Accordo di programma 19.10.2006.**

L'agibilità dei fabbricati potrà essere rilasciata solo dopo il collaudo tecnico - ovvero fattispecie equipollente secondo il codice degli appalti - dell'opera di difesa spondale in questione.

~~7.- Il PRPC dovrà specificatamente regolamentare lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti sulla base delle classificazioni e delle istruzioni derivanti dal D.P.R. 915/82. In ogni caso i punti di stoccaggio delle diverse tipologie di rifiuti dovranno essere individuati in aree specificatamente predisposte, non accessibili e non visibili dal pubblico. Tra i documenti che dovranno essere allegati al PRPC si dovrà prevedere anche il programma di smaltimento dei rifiuti, comprensivo delle modalità di conferimento a Ditte specializzate e la mappa dei punti di raccolta che dovrà essere sottoposta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale assieme al piano particolareggiato.~~

Il PRPC dovrà prevedere apposite aree per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti, sulla base delle classificazioni e delle istruzioni derivanti dal D. Lgs. 152/2006, specificatamente predisposte, non accessibili e non visibili dal pubblico. Si prescrive che all'interno del comparto venga previsto un impianto di depurazione delle acque reflue a servizio dell'intero ambito. Nella realizzazione del nuovo impianto è consentito derogare a quanto disposto al successivo art. 39 – fasce di rispetto degli impianti di depurazione, con riduzione della fascia di rispetto fino a 20,00 mt, previo parere preventivo rilasciato, su ogni singolo atto autorizzativo, dal competente ufficio dell'Azienda Servizi Sanitari.

8. In assenza del piano attuativo è consentito il solo uso agricolo dei suoli.

~~10. L'apertura al pubblico del Complesso commerciale è subordinata alla concreta realizzazione dell'intero sistema viabilistico di accesso previsto al precedente comma 9.~~

OMMISSIS

10. Per il raccordo tra l'apertura al pubblico delle diverse componenti del complesso commerciale e la realizzazione del sistema viabilistico di accesso, si rinvia all'Accordo di Programma in data 19.10.2006 e al successivo Accordo di novazione.

1.2) in quale misura la variante influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati

Le modifiche proposte nella variante n.18, oggetto di valutazione del presente documento, non influenzano piani e programmi sovraordinati in quanto intervengono all'interno dei contenuti strutturali del Piano, ovvero non incidono sugli obiettivi e sulle strategie di cui all'art 63 bis della LR 5/2007.

Pertanto le previsioni in capo alla variante non intervengono con modifiche al livello strutturale del Piano Regolatore. La variante inoltre non presenta influenze né interferenze nei livelli di pianificazione gerarchicamente ordinati.

1.3) la pertinenza delle varianti per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile

La variante n. 18, intervenendo all'interno della flessibilità concessa nel piano struttura, rientra nei punti di cui all'art. 17 del regolamento attuativo della parte I Urbanistica della LR 5/07.

Le caratteristiche della presente variante, più sopra esposte, ed in particolare la non sostanzialità dei contenuti individuati con le modifiche puntuali ad un articolo delle norme tecniche di attuazione non permette oggettivamente di stabilire, soprattutto per il livello di dettaglio, se via sia un'integrazione delle considerazioni ambientali finalizzate alla promozione dello sviluppo sostenibile.

Per quanto riguarda le considerazioni ambientali, si ritiene che la normativa complessiva del Piano Regolatore Comunale, considerando sia l'assetto vigente sia le lievi modifiche apportate con la presente variante, abbia un discreto livello di integrazione delle componenti ambientali finalizzate alla promozione dello sviluppo sostenibile.

Appare di interesse, in tal senso, l'eliminazione della prevista realizzazione del nuovo argine, che avrebbe comportato rilevanti movimenti di terra ed una significativa alterazione dell'assetto planialtimetrico della zona, di maggior valenza e tutela, posta nella fascia di rispetto del Torre.

In assenza dell'argine, l'area originariamente destinata ad essere da questo occupata sarà interamente conservata allo stato naturale, formando oggetto di interventi di implementazione delle armature arboree ed arbustive, come già previsto dal PRPC approvato, che comprende dette aree in "Zona cuscinetto di pregio ambientale".

1.4) problemi ambientali pertinenti alla variante

La variante viene redatta sulla base ampie discussioni sviluppate in ogni sede che hanno portato alla novazione dell'Accordo di programma in precedenza richiamato, tuttavia tutte le modifiche previste trovano coerenza all'interno degli obiettivi e strategie fissate all'interno della pianificazione strutturale del Comune di Villesse. Gli interventi sono confinati all'interno dei limiti di flessibilità individuati dal piano ed in questo senso garantiscono a priori una sostenibilità degli interventi rispetto ad un disegno complessivo di sviluppo individuato nella pianificazione strutturale del territorio.

Effettuando una valutazione dei problemi ambientali imputabili alle modifiche, si ritiene che le previsioni in esse contenute non presentino punti di criticità ambientale di cui si renda necessario un approfondimento.

1.5) la rilevanza della variante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente

I contenuti della variante non sono tali da individuare elementi per l'attuazione della normativa comunitaria del settore dell'ambiente.

2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

2.1) probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

Una volta verificata la sostenibilità funzionale delle previsioni, è anche necessario focalizzare l'attenzione sugli eventuali ribaltamenti negativi che le modifiche introdotte sono suscettibili di rivestire, in modo da valutare e mitigare futuri potenziali impatti.

Le previsioni introdotte, oggetto di valutazione del presente documento, possono essere quindi analizzate stabilendo i principali effetti ad ogni singola componente ambientale o antropica che possono essere causati dalle modifiche apportate:

Componente	Valutazione	Descrizione Effetti
Suolo	-	Le modifiche introdotte non consentono maggiori superfici edificabili pertanto non comportano una maggiore occupazione di suolo
Acqua	=	La portata delle modifiche introdotte non è tale da individuare particolari criticità nel prelievo della risorsa.
Aria	=	Le modifiche introdotte non sono tali da introdurre sorgenti puntuali per l'incremento degli attuali livelli atmosferici.
Biodiversità	=	Si ritiene che le modificazioni in oggetto non influiscano su ambiti che presentano particolari elementi da salvaguardare per le loro caratteristiche naturali.
Paesaggio patrimonio culturale	=	Le modifiche non intervengono nel merito di considerazioni di carattere paesaggistico, né creano interferenze con aspetti del territorio rilevanti dal punto di vista del paesaggio o del patrimonio culturale.
Rumore	=	Le modifiche introdotte non sono tali da introdurre sorgenti puntuali per l'incremento degli attuali livelli acustici o previsioni che possano creare delle condizioni di criticità.

Popolazione	=	La variante non introduce previsioni che vadano ad incidere sui principali fattori di interferenza della salute umana.
Traffico e viabilità	=	Le modifiche introdotte con la presente variante non andranno a generare flussi di traffico tali da interferire con la rete infrastrutturale.
Economia	=	Le modifiche non introducono previsioni che vadano ad incidere in modo significativo sulla sfera economica.

2.2) carattere cumulativo degli impatti

Le previsioni individuate con la presente variante possono ritenersi di portata irrilevante per quanto riguarda il carattere cumulativo degli impatti.

2.3) natura transfrontaliera degli impatti

A seguito dell'emanazione della Direttiva 42/2001/CE e soprattutto nelle leggi di recepimento introdotte ai diversi livelli di governo del territorio, è stato posto l'accento sulla necessità di valutare la transfrontalierità degli effetti connessi a piani e programmi.

Affrontare una valutazione sulla natura transfrontaliera degli effetti connessi al livello di dettaglio territoriale della variante risulta essere difficoltoso sia in termini di contenuti da sviluppare sia in termini di risultati attesi dal processo di verifica.

Da un'analisi dello scenario di sviluppo connesso alle modifiche proprie della variante n. 18, si sostiene che gli interventi consentiti non provochino impatti di natura transfrontaliera tali da introdurre effetti negativi sulle matrici ambientali dell'area vasta o tali da rendere necessario un coinvolgimento delle autorità extraconfine.

2.4) rischi per la salute umana o per l'ambiente

Le caratteristiche e la tipologia della variante proposta sono tali da non individuare particolari rischi per la salute umana o per l'ambiente.

2.5) entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)

Le caratteristiche e la tipologia della variante proposta sono tali da non individuare particolari impatti negativi sia sulle aree geografiche che sulla popolazione.

2.6) valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;

All'interno del territorio comunale di Villesse non vi sono ambiti di particolare rilevanza dal punto di vista delle caratteristiche naturali. Gli elementi puntuali (edifici, complessi di edifici e loro pertinenze) presenti sul territorio del Comune che risultano di particolare interesse storico-culturale o del paesaggio si trovano in punti del territorio che non sono relazionabili con l'area oggetto di modifica; si ritiene inoltre che l'attuazione delle previsioni contenute nella variante non crei alcun tipo di interferenza con gli ambiti di interesse storico, culturale e paesaggistico sopra citati.

Per quanto riguarda siti che presentano particolare interesse ambientale, si rileva la presenza sul territorio dei limitrofi comuni di Fogliano Redipuglia e Ronchi dei Legionari del Sito di Interesse Comunitario che arriva fino ai territori di Trieste denominato "IT 3330006 – CARSO GORIZIANO E TRIESTINO".

Si valuta tuttavia che la modifica introdotta non intervenga con previsioni tali da produrre impatti significativi all'interno di questa zona.

Le verifiche affrontate all'interno del presente documento hanno comunque valutato le ricadute ambientali connesse alla previsioni, confermando la non sostanzialità della variante sia in termini strutturali che ambientali.

Inoltre, la predisposizione della documentazione afferente la valutazione di incidenza sui Siti di Interesse Comunitario ha posto l'attenzione sulle possibili interazioni con aree di rilevante interesse dal punto di vista delle caratteristiche naturali escludendo, di fatto, possibili effetti significativi.

2.7) valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo

Le modifiche normative introdotte con la variante non sono tali da comportare il superamento dei livelli di qualità ambientale, in quanto intervengono in contesti già antropizzati e privi di particolari problematiche dal punto di vista della vulnerabilità ambientale; le modifiche inoltre risultano di dimensioni tali da non intervenire sulle principali componenti ecosistemiche.

2.8) effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

Il territorio del Comune di Villesse non presenta aree riconosciute come "protette" a livello locale, nazionale, comunitario o internazionale. Nei limitrofi comuni di Fogliano Redipuglia e Ronchi dei Legionari è presente un Sito di Interesse Comunitario che arriva fino ai territori di Trieste denominato "IT 3330006 – CARSO GORIZIANO E TRIESTINO".

Le modifiche introdotte con la presente variante non hanno caratteristiche tali da ritenere possibile una loro interferenza sulla componente paesaggistica indicata al presente paragrafo per l'estensione decisamente modesta e per la previsione di utilizzo (che non presenta rischi legati ad un inquinamento su scala locale o diffusa) delle superfici interessate dalla variante.

CONCLUSIONI

In conclusione, sulla base dei contenuti sviluppati e degli elementi di verifica individuati all'interno della presente Relazione, si ritiene che l'attuazione della variante n. 18 al PRGC di Villesse non produca potenziali effetti significativi sull'ambiente tali da rendere necessaria l'attivazione della procedura di valutazione ambientale strategica, in quanto la verifica in questa sede effettuata non ha segnalato la presenza di potenziali effetti di significatività tale da rendere necessaria l'attivazione di ulteriori approfondimenti ovvero la previsione di altri elementi di mitigazione, oltre a quelli già individuati e regolamentati nel piano di interventi vigente.

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI GORIZIA
COMUNE DI VILLESSE



PARCO COMMERCIALE DI VILLESSE

**AGGIORNAMENTO STUDIO
D'IMPATTO SULLA VIABILITA'**

ALLEGATO 7 di 33

ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE - IL SINDACO LUCIO CABASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO - IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO - IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA



R1. Relazione descrittiva

PROGETTISTA INCARICATO:

Dott. Ing. Alberto Novarin



IMMOBILIARE ARCO SRL
Via della Bornata n. 2
25123 BRESCIA
C.F. e P. I. 01567980178

COMMITTENTI:

Immobiliare Arco S.r.l.
Comune di Villesse



IL SINDACO

DATA	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO	NOME FILE	CODICE PRATICA
29.06.2011	A.N.	A.N.	A.N.	330-HC Villesse 2009-2011\relazioni\R01.dwg	330

REVISIONE	DATA	OGGETTO	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO	NOME FILE
A	02.07.2011	aggiornamento	A.N.	A.N.	A.N.	330-HC Villesse 2009-2011\relazioni\R01.dwg
B	02.08.2011	aggiornamento	A.N.	A.N.	A.N.	330-HC Villesse 2009-2011\relazioni\R01.dwg
C						
D						



Studio di Ingegneria Novarin
Viale Volontari della Libertà, 18/4 - 33100 Udine Tel. 0432/421013 fax 0432/421005 E-Mail: studio@novarin.net

INDICE

	PAG.
1. PREMESSA -----	3
2. ANALISI DELLO STATO DI FATTO -----	5
2.1 Descrizione dei siti di intervento insediativo -----	5
2.1.1 Parco commerciale di Villesse -----	5
2.1.2 Zona commerciale di Romans d'Isonzo -----	5
2.2 Rete stradale di accesso ai siti insediativi -----	6
2.3 Flussi di traffico rilevati precedentemente alla redazione dello studio di impatto originario (anno 2002) -----	8
2.4 Flussi di traffico rilevati nell'anno 2010 e nell'anno 2011 successivamente all'apertura al pubblico del primo lotto del parco commerciale di Villesse (Negoziato Ikea - Sv 18.000 mq) -----	8
3. SITUAZIONE DI PROGETTO -----	10
3.1 Presenza dei nuovi insediamenti commerciali di Villesse (prima fase) e Romans d'Isonzo (prima fase) - rete viaria di accesso esistente (scenario progettuale a breve termine SPBT) -----	10
3.2 Presenza dei nuovi insediamenti commerciali di Villesse (seconda fase) e Romans d'Isonzo (seconda fase) - rete viaria di accesso di progetto (scenario progettuale a medio termine SPMT) -----	10
4. CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI INTERVENTI INSEDIATIVI -----	13
4.1 Parco commerciale di Villesse -----	13
4.2 Zona commerciale di Romans d'Isonzo -----	13
5. FLUSSI DI TRAFFICO GENERATI DAGLI INSEDIAMENTI PREVISTI -----	14
5.1 Parco commerciale di Villesse -----	14
5.2 Zona commerciale di Romans d'Isonzo -----	16
6. VALUTAZIONE D'IMPATTO SULLA VIABILITA' E PROVVEDIMENTI PROGETTUALI -----	18
6.1 Generalità -----	18
6.2 Verifiche a breve termine -----	20
6.3 Verifiche a medio termine -----	21
7. CONCLUSIONI -----	23

Appendice 1

Flussi di traffico rilevati in archi e nodi della rete stradale di analisi (mesi di Febbraio-Marzo 2010 e Giugno 2011) - Flussi sul raccordo autostradale di Villesse (Dicembre 2005)

Appendice 2

Estratto della pubblicazione Trip Generation (*6th Edition - Institute of Transportation Engineers, Washington, D.C. 1997*) con gli algoritmi di generazione degli spostamenti

Appendice 3

Verifiche di capacità delle rotonde stradali con il metodo svizzero e del nodo D con le tecniche HCM.

1. PREMESSA

Il presente studio è inteso a determinare il livello di servizio e la capacità massima ammissibile dei singoli elementi viari costituenti il sistema di accesso al nuovo **Parco Commerciale di Villesse (GO)**, nel breve e nel medio termine, con impiego di tecniche tipo *Highway Capacity Manual*, *Trip Generation Manual* e di normative italiane-francesi-svizzere in materia di strade e traffico.

Nella fattispecie, la determinazione in argomento viene effettuata:

a) con riferimento alla "**viabilità esistente**", connessa alla zona HC in Comune di Villesse, realizzata a cura di Immobiliare Arco Srl (opere di cui alla c.d. fase di UMIA dell'accordo di programma in data 19.10.2006 tra Regione FVG, Comune di Villesse, Comune di Romans d'Isonzo, Elena Srl - oggi Immobiliare Arco Srl);

b) con riferimento altresì alla "**viabilità futura**", per quest'ultima intendendosi il progetto, in via di attuazione da parte di Autovie Venete (opere di cui alla c.d. fase di UMIB dell'accordo di programma in data 19.10.2006 tra Regione FVG, Comune di Villesse, Comune di Romans d'Isonzo, Elena Srl - oggi Immobiliare Arco Srl).

Vengono altresì elaborati **n. 2 scenari di possibile incremento delle previsioni insediative**, con definizione del relativo traffico veicolare a motore attratto in funzione delle singole categorie merceologiche/destinazioni d'uso, con riferimento alle seguenti funzioni e dimensionamenti:

a) relativamente agli scenari di impatto sulla "viabilità esistente" (di cui alla precedente lett. a): insediamenti per mq. 57.000 di superficie utile minima di vendita al dettaglio, articolata in grande struttura di vendita non alimentare (IKEA) per mq. 18.000, centro commerciale, ipermercato alimentare per mq. 8.500; attività ricettivo-ricreative, incluso multisala per n. 1300 posti, e attività di ristorazione per mq. 3.073,86;

b) relativamente agli scenari di sulla "viabilità futura" (di cui alla precedente lett. b): insediamenti per complessivi mq. 149.000 di superficie utile minima di vendita al dettaglio, articolata, oltre a quanto già esposto al punto precedente, in parco commerciale non alimentare, plurime grandi strutture di vendita non alimentari, centro commerciale per prodotti di lusso (*luxury brands*); attività ricettivo-ricreative, comprensivi di strutture alberghiere, spazi per *leisure* e divertimenti, per la massima superficie utile realizzabile in via aggiuntiva rispetto alle superfici di vendita suindicate, tenuto conto che la capacità edificatoria spettante alla zona HC è pari, attualmente, a mq. 366.000 circa di superficie utile.

Il presente studio valuta inoltre, in via aggiuntiva a quanto indicato ai punti precedenti, la compatibilità della viabilità esistente e futura altresì con le superfici di vendita (Sv) afferenti la zona H2 di Romans d'Isonzo, e ciò per entrambi gli scenari di cui sopra, con riferimento:

a) per quanto concerne la "viabilità esistente", ad insediamenti per superficie utile minima di vendita per esercizi commerciali di vendita al dettaglio per mq. 11.000, da cui deriva una superficie di vendita complessiva, cui rapportare la valutazione, pari a (mq. 57.000 + mq. 11.000 =) mq. 68.000;

b) per quanto concerne la "viabilità futura", ad insediamenti per superficie utile minima di vendita per esercizi commerciali di vendita al dettaglio per mq. 20.000, da cui deriva una superficie di vendita complessiva, cui rapportare la valutazione, pari a (mq. 149.000 + mq. 20.000 =) mq. 169.000.

Occorre altresì aggiungere che la valutazione di impatto sulla viabilità predisposta dal ns. studio per il medesimo insediamento nell'anno 2002 conserva sostanzialmente ancor oggi la sua validità, e ad essa si rimanda per tutti gli sviluppi analitici e le considerazioni di dettaglio; in particolare, di essa verranno ripresi nel seguito gli elementi connessi alla distribuzione degli spostamenti veicolari attratti per direttrici di provenienza.

Si precisa infine che, per l'individuazione dell'ora di punta cui riferire le verifiche di capacità e di livello di servizio di seguito specificate, si è scelto il **sabato pomeriggio di una settimana tipo**, in quanto i flussi veicolari attratti dalle attività commerciali fanno registrare in quel periodo di tempo, come è noto e dimostrato nella fattispecie in esame (vedi sotto), il *massimo valore assoluto*, che, dalle analisi sviluppate sui flussi veicolari esistenti e previsti nei vari periodi settimanali, corrisponde altresì al **massimo valore assoluto del traffico complessivo** (comprendente cioè tutte le motivazioni di spostamento).

2. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

2.1 Descrizione dei siti di intervento insediativo

2.1.1 Parco Commerciale di Villesse

Il "Parco Commerciale di Villesse", per la sua localizzazione ottimale in prossimità del nodo autostradale tra la A4 ed il raccordo Villesse-Gorizia ed il suo ampio dimensionamento, attira flussi veicolari in un vasto bacino d'utenza, comprendente le direttrici autostradali verso Venezia, Gorizia, Lisert-Trieste e Udine-Tarvisio. In effetti, per questo insediamento, la verifica di impatto sulla viabilità (anno 2002) era già stata impostata su un modello teorico, che prevedeva lo sviluppo di tutte le principali tipologie di attività del tempo libero, della ristorazione e del commercio, ivi compreso l'ipermercato alimentare, corrispondente alla tipologia di esercizio a più elevata frequenza di acquisto. Il modello di insediamento ipotizzato prevedeva originariamente uno sviluppo pari a 115.000 mq di vendita con, a regime, un'occupazione di 1.781 addetti ed un totale annuo di 8.365.000 scontrini emessi e 3.346.000 spostamenti veicolari generati per direzione di marcia. Dette stime erano state ricavate da un apposito studio sulla ripartizione dei flussi veicolari determinati dalle nuove attività.

2.1.2 Zona commerciale di Romans d'Isonzo

La presente relazione considera altresì la verifica d'impatto sulla viabilità (anno 2008) derivante dalla realizzazione di una nuova zona commerciale in Comune di Romans d'Isonzo (GO), lungo la nuova direttrice stradale che collega la Strada Regionale SR 252 con la Strada Regionale SR 351, in un sito posto in prossimità della barriera autostradale di Villesse dell'autostrada A4 Torino-Trieste, sulla quale si innesta la diramazione autostradale per Gorizia. Si tratta di un insediamento la cui superficie di vendita complessiva assommava originariamente a 25.000 mq, articolata su due aree distinte ubicate ai due lati della nuova strada ed identificate con le sigle PRPC A e PRPC B; il PRPC A (lato Ovest) comprende una superficie di vendita indicativa pari a 2.500 mq per generi alimentari e 10.000 mq per generi extra-alimentari; il PRPC B (lato Est) comprende una superficie di vendita pari a 12.500 mq di generi extra-alimentari di basso impatto, quali: autoveicoli, nautica, mobili, elettrodomestici, materiale elettrico, materiale per l'edilizia, ferramenta, articoli per l'agricoltura e la zootecnia, ecc.

Nel ns. incarico, la superficie di vendita della ZC di Romans è peraltro fissata complessivamente in 20.000 mq, di cui 11.000 mq nel breve termine e 9.000 mq nel medio termine; onde impostare le successive

verifiche su uno scenario maggiormente penalizzante in termini di flussi di traffico, non si ritiene di operare riduzioni agli spostamenti veicolari attratti (vedi sotto).

2.2 Rete stradale di accesso ai siti insediativi

Si riporta innanzitutto l'analisi dello stato di fatto, comprendente sia una descrizione del sito di intervento, che un esame dei flussi di traffico in atto sul territorio, rilevati in anni recenti dalla Società Autovie Venete e dall'Amministrazione Provinciale di Gorizia, ed integrati da ulteriori rilievi condotti negli anni 2010-2011 sulla viabilità di diretta influenza del parco commerciale.

Il sito di intervento è localizzato a Nord dello svincolo autostradale di Villesse dell'**autostrada A4 Torino-Trieste** (che è un'arteria a carreggiate separate da spartitraffico centrale invalicabile, la quale in questo tratto ospita, per ciascuna direzione, due corsie di marcia ed una corsia laterale per la sosta di emergenza); lo svincolo di Villesse rappresenta l'origine del **raccordo autostradale avente per destinazione Gorizia**, confine di stato di Sant'Andrea, e con prosecuzione in territorio sloveno, fino a congiungersi, con la direttrice autostradale Sesana-Lubiana.

Per il raccordo autostradale, attualmente impostato su due corsie per senso di marcia, ma privo di banchine pavimentate e, in alcuni tratti, di spartitraffico centrale, sono in atto interventi di ristrutturazione intesi ad adeguare la piattaforma stradale ai minimi dimensionali previsti per le autostrade dalle vigenti normative italiane (e segnatamente dal D.M. 05.11.01).

La **tavola grafica T1 allegata** mostra la localizzazione del sito del nuovo centro commerciale e la rete viabilistica nella sua configurazione attuale.

Il sito principale in oggetto (parco commerciale di Villesse) è attualmente in parte già edificato (complesso Ikea), in parte ancora destinato a prato e/o seminativo, ed è posto nella parte Nord-Ovest del territorio comunale di Villesse; le manovre di ingresso in autostrada e di uscita da essa avvengono tramite attraversamento di un'apposita **barriera di esazione**, ubicata immediatamente a valle dello svincolo autostradale "a trombetta" con la A4 e dotata di "porte" ordinarie e del tipo "telepass"; per questa barriera è previsto l'ampliamento fino ad ottenere un totale di n.8 varchi in uscita dall'autostrada e di n.4 varchi in ingresso verso quest'ultima.

La viabilità della zona comprende, oltre ai due assi autostradali sopra descritti, un'arteria regionale, denominata **SR 351 "di Cervignano"**, che collega questa località con Gorizia, ove, con la denominazione aggiuntiva di "stradone della Mainizza", confluisce sulla SR 56; nel tratto in Comune di Villesse, la SR 351 si presenta impostata su due corsie di marcia complessive e banchine laterali pavimentate, secondo una tipologia corrispondente all'incirca a quella C1 (si fa riferimento alla normativa di cui al D.M. 05.11.01); dal punto di vista della classificazione funzionale, nei tratti extraurbani essa si configura quale *strada*

extraurbana secondaria (ai sensi del Nuovo codice della strada), mentre nei tratti urbani (quali la traversa interna di Gradisca d'Isonzo) essa è inserita nel novero delle *strade urbane di interquartiere*, aventi caratteristiche intermedie tra quelle urbane di scorrimento e quelle urbane di quartiere (si veda quanto disposto in merito dalle direttive ministeriali del 1995 per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico, nonché la classificazione adottata dal Piano generale del Traffico Urbano di Gradisca d'Isonzo in fase di approvazione).

Per la classificazione funzionale delle strade extraurbane, il riferimento normativo-applicativo è costituito, oltre che dal citato Nuovo codice della strada, dal regolamento viario predisposto dal Centro Studi e Ricerche dell'Associazione Italiana per l'Ingegneria del Traffico e dei Trasporti nell'ambito della ricerca-pilota effettuata negli anni 2000 sui piani del traffico per la viabilità extraurbana.

Sul territorio comunale di Villesse, la SR 351 ha caratteristiche prevalentemente extraurbane, con limite di velocità pari a 70 km/h; essa, fino all'inizio dei lavori di ampliamento del raccordo autostradale Villesse-Gorizia, era interessata dall'innesto a raso della **Strada Provinciale SP n.3** (via Cividale), che connette Villesse a Romans d'Isonzo, attraversando la zona industriale di quest'ultima località; l'incrocio SR 351-SP 3 era canalizzato con corsie riservate per la svolte a sinistra originate dall'arteria statale, e, unitamente al tratto di SP 3 che sovrappassava il raccordo autostradale ed alla *bretella Nord* di adduzione a quest'ultimo, assumeva l'ulteriore funzione di smaltire il traffico autostradale proveniente da Gorizia e diretto alla viabilità ordinaria della zona di Villesse e di indirizzare il traffico veicolare proveniente da quest'ultima verso l'autostrada. Alla SP 3 può essere attribuita la stessa classificazione funzionale della SR 351, cioè quella di *strada extraurbana sub-secondaria* (rif. Regolamento viario CSR-AIIT sopra citato).

All'incirca 250 m a Sud-Ovest del precedente, sulla SS 351 è posizionato un altro incrocio canalizzato, sul quale confluisce una seconda *bretella* di adduzione al raccordo autostradale (*bretella Sud*), finalizzata a convogliare sulla SR 351 i flussi veicolari provenienti dalla A 4 e ad indirizzare sul raccordo autostradale in direzione Gorizia i flussi veicolari in movimento sulla SR 351.

Nella **situazione odierna**, le funzioni originariamente svolte dal tratto della SP 3 comprendente il sovrappasso autostradale (in fase di demolizione) sono assunte dalla nuova viabilità recentemente realizzata, unitamente al primo lotto edificato del parco commerciale di Villesse: I) rotatoria sulla SR 351, II) tratto viario con sovrappasso autostradale, III) rotatoria di accesso al parco commerciale, IV) tratto viario dal parco commerciale al ramo di SP 3 esistente che si innesta sul raccordo autostradale, V) rotatoria all'innesto del tratto precedente con il ramo SP 3 menzionato; VI) strada di collegamento della Z.I. di Romans d'Isonzo (si veda la **tavola grafica T1 allegata**).

A Sud della SR 351 si estende l'abitato di Villesse, il quale è dotato di una sua viabilità interna principale, di tipo urbano di quartiere.

2.3 Flussi di traffico rilevati precedentemente alla redazione dello studio di impatto originario (anno 2002)

Si fa riferimento ai flussi di traffico rilevati alla barriera autostradale di Villesse ed in altre localizzazioni della zona, ed elaborati nell'ambito della redazione del "Piano provinciale della viabilità e della mobilità della Provincia di Gorizia".

Per quanto riguarda i **transiti al casello di Villesse**, esaminando la serie dei veicoli complessivi annuali un uscita nel quinquennio 1995-99, si osserva una punta di 2.303.605 unità nel 1997; relativamente all'anno 1999, a cura della Società Autovie Venete è stata elaborata una stima di passaggi medi giornalieri complessivi pari a 5.333 in uscita (verso Gorizia) e di 5.376 unità in entrata (verso l'autostrada); mediamente, il traffico giornaliero è dunque pari a 10.000 unità, di cui circa un quarto (25%) sono rappresentate da veicoli pesanti.

I rilievi effettuati dalla Provincia di Gorizia nell'anno 1999 indicano sulla **Strada Regionale n.351**, in prossimità della trattoria "Al Cjavedal", flussi di traffico giornalieri che assommano a 8.484 unità bidirezionali, di cui 7.994 unità sono rappresentate da traffico leggero e 488 unità da traffico pesante.

Sulla **Strada Provinciale n.3**, tra Romans d'Isonzo e Villesse, in località Zona Industriale di Romans, sono stati rilevati 5.386 transiti bidirezionali giornalieri, di cui 4.543 transiti sono rappresentati da traffico leggero e ben 843 transiti da traffico pesante.

Dai dati sopra esposti, si deduce che, complessivamente, sia il raccordo autostradale, che la viabilità ordinaria statale e provinciale presentavano margini per una loro ulteriore utilizzazione da parte del traffico veicolare, senza per questo pregiudicare in modo serio il livello di servizio delle arterie stesse.

2.4 Flussi di traffico rilevati nell'anno 2010 e nell'anno 2011 successivamente all'apertura al pubblico del primo lotto del parco commerciale di Villesse (Negozio Ikea - Sv 18.000 mq)

Il presente studio utilizza, per caratterizzare la mobilità nello stato di fatto, una serie esauriente di conteggi, effettuati nei mesi di Febbraio e Marzo 2010 in un insieme di archi e nodi stradali collocati nell'area di influenza del parco commerciale; ai fini della modellazione, per valutare il grado di impegno della rete stradale nel periodo critico del sabato pomeriggio (in corrispondenza all'intervallo orario 16-17, la cui scelta è giustificata dalla punta di traffico registrata in ingresso al negozio Ikea ed in uscita da esso), si sono impiegati quali flussi base dello stato di fatto i dati raccolti in n.6 sezioni stradali e n.1 nodo stradale nei mesi anzidetti, con l'aggiunta di ulteriori dati rilevati nella giornata di Sabato 25 Giugno 2011 in ulteriori due nodi di indagine (denominati nodi C e D - si veda la cartografia allegata).

I dettagli dei conteggi effettuati sono riportati nell'**Appendice 1** alla presente relazione, mentre la loro localizzazione è specificata nella figura di cui alla pagina seguente.

3. SITUAZIONE DI PROGETTO

Come evidenziato in premessa, la situazione di progetto è esaminata con riferimento ai seguenti scenari:

- a) **scenario progettuale a breve termine (SPBT)**; la rete infrastrutturale SPBT non risulta modificata rispetto allo stato di fatto, mentre i flussi di traffico SPBT si riferiscono ad una superficie complessiva di vendita pari a 57.000 mq, e ad essi vengono sommati i flussi di traffico generati dai nuovi insediamenti commerciali sopra descritti in Comune di Romans d'Isonzo per una quota-parte pari ad una superficie di vendita $S_v = 11.000$ mq;
in particolare si evidenzia che alla superficie di vendita anzidetta di 57.000 mq corrisponde una superficie lorda affittabile (GLA - *Gross Leasable Area*) pari a 90.557,80 mq, cui si aggiungono, nel breve termine una multisala capace di 1.300 posti ed un ristorante avente una superficie lorda di pavimento (GFA - *Gross Floor Area*) pari a 3.073,86 mq;
- b) **scenario progettuale a medio termine (SPMT)**, con rete infrastrutturale completata secondo le previsioni finali di riassetto della viabilità di accesso al parco commerciale; i flussi di traffico derivano dall'aggiunta ai precedenti di quelli generati dai nuovi insediamenti commerciali sopra descritti in Comune di Villesse e di Romans d'Isonzo per raggiungere rispettivamente $S_v = 149.000$ mq e $S_v = 20.000$ mq;
in particolare si evidenzia che alla superficie di vendita anzidetta di 149.000 mq corrisponde una superficie lorda affittabile (GLA - *Gross Leasable Area*) pari a 224.557,80 mq, cui si aggiungono, la multisala capace di 1.300 posti ed il ristorante avente una superficie lorda di pavimento (GFA - *Gross Floor Area*) pari a 3.073,86 mq già previsti nel breve termine, nonché ulteriori 122.000 mq di superficie lorda di pavimento (SLP o GFA) mq per funzioni non commerciali, così indicativamente sintetizzate: I) mq 40.000 funzioni ricettive varie (hotel di varia fascia); II) mq 60.000 parco divertimenti (*amusement park*); III) mq 22.000 funzioni sportive-fitness- benessere.

Per quanto riguarda lo scenario progettuale a medio termine (SPMT), si fa osservare che il totale degli interventi sopra indicativamente descritti comporta una **superficie lorda totale finale di pavimento (SLP o GFA) pari a circa 366.000 mq.**

In sostanza, i flussi veicolari impiegati nelle successive simulazioni derivano dalla somma di quelli attratti dal Parco Commerciale di Villesse e dalla Zona Commerciale di Romans (determinati con l'ausilio di specifici studi, nonché di modelli matematici di generazione - vedi sotto) e di quelli esistenti, oggetto di appositi rilievi diretti condotti nell'anno 2010 e nell'anno 2011, dopo l'apertura al pubblico della prima parte del parco commerciale stesso.

3.1 Presenza dei nuovi insediamenti commerciali di Villesse (prima fase) e Romans d’Isonzo (prima fase) - rete viaria di accesso esistente (scenario progettuale a breve termine SPBT)

Come si è detto, questo scenario progettuale a breve termine (SPBT) è connesso alla prima fase di realizzazione nel Parco Commerciale di Villesse per una superficie di vendita pari a 57.000 mq (con ed alla prima fase dei nuovi insediamenti commerciali in Comune di Romans d’Isonzo (Sv = 11.000 mq); la rete infrastrutturale dello scenario SPBT è così configurata:

- realizzazione del nuovo sovrappasso del raccordo autostradale A 4 Villesse-Gorizia e delle due rotatorie di estremità sulla SR 351 (**rotatoria C**) e sulla variante Ovest di Romans (**rotatoria A**);
- realizzazione dell’arco stradale di accesso al Parco Commerciale di Romans e della rotatoria in corrispondenza della bretella Nord dello svincolo del raccordo A 4 con la SP 3 (**rotatoria B***);
- realizzazione del **sovrappasso alla rotatoria A** per svincolare le componenti veicolari aventi origine/destinazione il raccordo A 4;
- i tratti stradali da rotatoria A a rotatoria C e da rotatoria C a rotatoria B* sono impostati su due corsie per senso di marcia (a carreggiate separate).

3.3 Presenza dei nuovi insediamenti commerciali di Villesse (seconda fase) e Romans d’Isonzo (seconda fase) - rete viaria di accesso di progetto (scenario progettuale a medio termine SPMT)

Si richiamano innanzitutto gli elementi più caratterizzanti dello studio di impatto sulla viabilità precedentemente sviluppato (anno 2002).

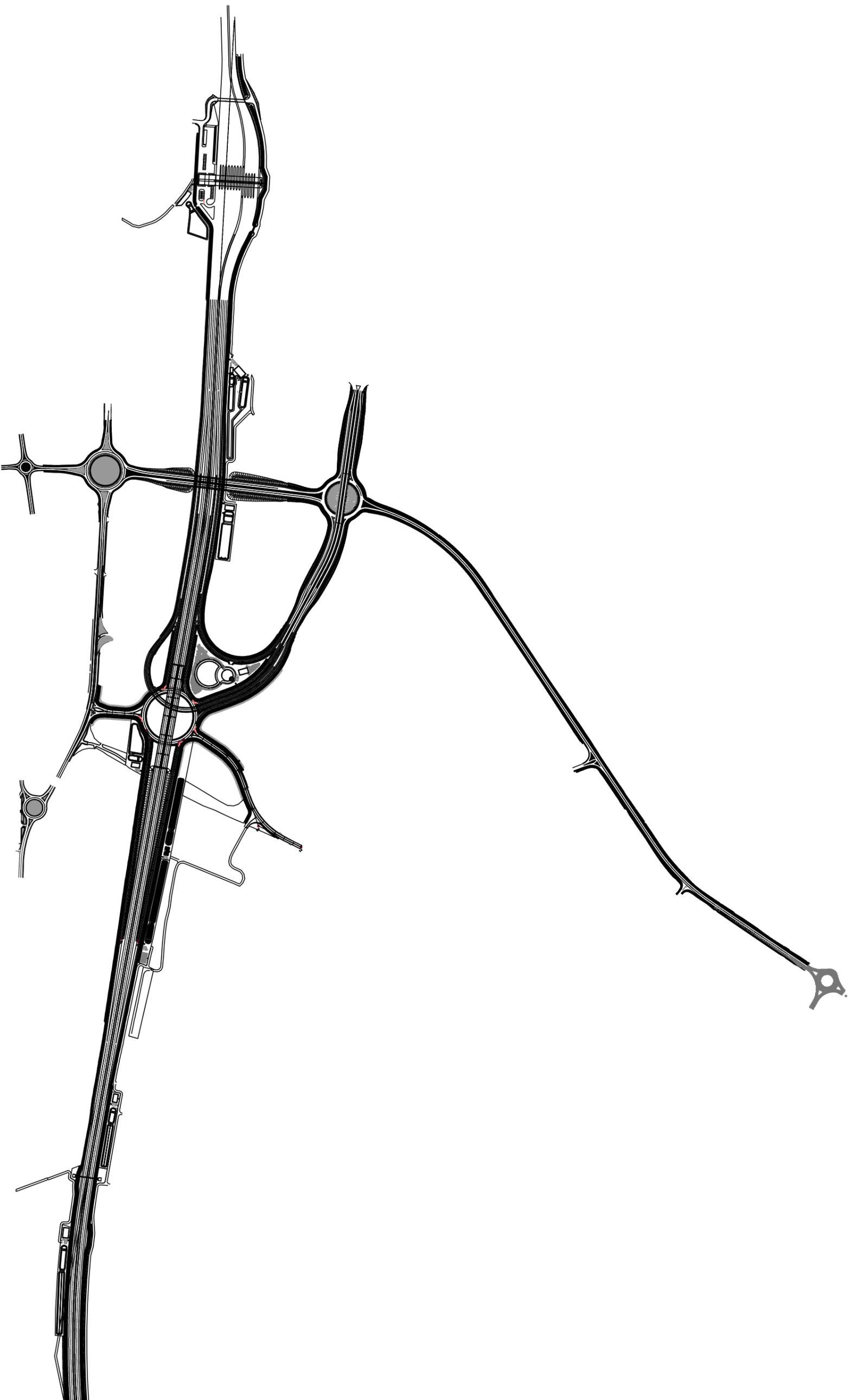
a. La distribuzione degli spostamenti veicolari attratti per direttrici di provenienza avviene - in modo semplificato, ma attendibile, seppure in assenza di un apposito modello matematico calibrato - sulla base della conformazione demografica e socio-economica del territorio (ed in particolare della popolazione residente all’interno del bacino di utenza definito dalle isocrone 60’ e 90’), nonché di esperienze analoghe di analisi di strutture suscettibili di attrarre spostamenti di lunghezza maggiore di 20-30 km.

b. Nella configurazione di progetto, l’accesso veicolare (già realizzato) al nuovo insediamento di Villesse avviene (principalmente) tramite uno specifico tratto stradale, che si diparte da un nodo a livelli sfalsati (*rotonda a raso sormontata da un sovrappasso*), inserito su un nuovo tratto stradale di collegamento della zona industriale di Romans d’Isonzo; questo nuovo tratto stradale verrà di seguito denominato “*variante Ovest di Romans*”.

c. Il nodo stradale in questione risulta connesso al raccordo autostradale Villesse-Gorizia da un ulteriore tratto stradale di recente costruzione, il quale convergerà su una rotonda di forma circolare ad ampio raggio, posizionata su un piano sottostante la direttrice autostradale stessa; la rotatoria avrà raggio esterno pari a circa 75 m ed organizzazione su due sole corsie di marcia sulla corona giratoria.

d. L'avvicinamento al Parco Commerciale dei veicoli provenienti dalla barriera autostradale sarà agevolato dalla realizzazione di una bretella di collegamento diretto in sottopasso curvilineo, avente raggio planimetrico di dimensioni adeguate (pari ad almeno 80-100 m), con origine dal raccordo autostradale e innesto sulla viabilità di penetrazione al lotto; lo svincolo a rotatoria sarà quindi configurato su tre livelli separati: piano viabile autostradale in sovrappasso, rotatoria a raso e raccordo stradale in sottopasso; si è inoltre prevista di un'analogha bretella a raso di collegamento diretto con l'autostrada in direzione barriera di Villesse per i veicoli in uscita dal parco commerciale.

Per la definizione dimensionale della rete stradale di progetto, si rimanda alla trattazione contenuta nello studio di impatto sulla viabilità del parco commerciale di Villesse (edizione anno 2002).



RETE VIABILISTICA DI ACCESSO AL PARCO COMMERCIALE DI VILLESSE
CONFIGURAZIONE FINALE DI PROGETTO

4. CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI INTERVENTI INSEDIATIVI

4.1 Parco commerciale di Villesse

Come si è detto, il **parco commerciale di Villesse**, nella sua configurazione finale, prevede la realizzazione di insediamenti per complessivi mq. 149.000 di superficie utile di vendita al dettaglio, articolata in grande struttura di vendita non alimentare (IKEA) per mq. 18.000, ipermercato alimentare per mq. 8.500, attività ricettivo-ricreative (inclusa multisala per n. 1300 posti), attività di ristorazione per mq. 3.073,86, parco commerciale non alimentare, plurime grandi strutture di vendita non alimentari, centro commerciale per prodotti di lusso (*luxury brands*), attività ricettivo-ricreative (comprensivi di strutture alberghiere), spazi per *leisure* e divertimenti, ecc., fino a raggiungere una superficie lorda di pavimento (SLP) pari a 366.000 mq.

Dal punto di vista del *lay-out* di organizzazione stradale del comparto di intervento, si evidenzia che lungo il perimetro esterno del parco sarà sviluppata una viabilità bidirezionale a carreggiate separate (*itinerario di arroccamento*), lungo la quale saranno collocate rotonde di vario diametro in grado distribuire efficacemente i flussi veicolari verso i parcheggi a raso ed in struttura per l'accesso pedonale agli edifici (Ikea, COOP, Galleria Ikea, ecc.).

4.2 Zona commerciale di Romans d'Isonzo

L'intervento in esame prevede la realizzazione di **due distinti comparti edificatori**, posti ai due lati della nuova variante Ovest di Romans, ed aventi le destinazioni d'uso già specificate in premessa; in particolare, il lotto soggetto a PRPC A (lato Ovest) comprende una superficie di vendita indicativa pari a 2.500 mq per generi alimentari e 10.000 mq per generi extra-alimentari; il lotto PRPC B (lato Est) comprende una superficie di vendita pari a 12.500 mq di generi extra-alimentari di basso impatto, quali: autoveicoli, nautica, mobili, elettrodomestici, materiale elettrico, materiale per l'edilizia, ferramenta, articoli per l'agricoltura e la zootecnia, ecc.

L'**accesso veicolare** ai due lotti di intervento avviene dalla nuova variante Ovest di Romans, in assenza di svolte a sinistra dirette, tramite realizzazione di apposita rotonda. I lotti comprendono adeguate **infrastrutture di parcheggio**, determinate adottando gli standard minimi precisati dalle normative regionali in materia.

5. FLUSSI DI TRAFFICO GENERATI DAGLI INSEDIAMENTI PREVISTI

5.1 Parco commerciale di Villesse

Il traffico veicolare generato dall'insediamento esistente e dal suo ampliamento sono ricavati con l'ausilio delle tabelle e delle equazioni riportate nel manuale **Trip Generation, 6th Edition**, pubblicato nel 1997 dal *Institute of Transportation Engineers (ITE)* americano.

Questa pubblicazione contiene un esauriente insieme di dati sui flussi veicolari generati da varie attività produttive, commerciali e residenziali; i dati sono stati ottenuti da ricerche ed esperienze specifiche nel campo dell'ingegneria del traffico e della pianificazione territoriale. La pubblicazione è basata su oltre 3.750 studi di generazione di spostamenti presentati al ITE da Enti Pubblici, imprenditori privati, consulenti ed associazioni.

Ai fini del presente studio si sono prese come riferimento le attività ITE sotto specificate:

- n.820, denominata "Shopping Center"; con questa sigla si intende un gruppo integrato ed unitario di insediamenti commerciali di vario tipo;
- n.444, denominata "Movie Theater"; consistono in posti a sedere per gli spettatori, schermi singoli o multipli, auditorium, atri ed attrezzature per il ristoro;
- n.832, denominata "High Turnover (Sit-Down) Restaurant"; con questa sigla si intendono alberghi che contengono camere da letto, ristoranti, bar, sale per convegni e banchetti, ed eventualmente negozi ed altri servizi;
- n.310, denominata "Hotel"; si tratta di alloggi che offrono camere, ristoranti, bar, sale per convegni e banchetti, ecc.
- n.480, denominata "Amusement Park"; contiene giostre, intrattenimenti, chioschi e aree per il picnic;
- n.492, denominata "Racquet Club"; attività privata comprendente campi da tennis, piscine, saune, palestre, idromassaggi, campi da squash, ecc.;

Si evidenzia altresì la descrizione del "centro commerciale" secondo il manuale ITE. "Un centro commerciale è un gruppo integrato di insediamenti commerciali pianificato, sviluppato, posseduto ed organizzato come un'unica unità ... Oltre 650 centri commerciali, a servizio di quartieri e comunità e di tipo regionale (area vasta) e sovra-regionale, sono stati indagati per questa specifica destinazione d'uso. Alcuni di questi centri contenevano insediamenti non-commerciali, quali uffici, cinema, ristoranti, uffici postali, banche, centri fitness ed attrezzature per il tempo libero ... I centri presentavano un intervallo dimensionale

da 200 mq a 250.000 mq di superficie lorda affittabile (GLA). I centri studiati erano localizzati in aree suburbane in tutti gli Stati Uniti e pertanto sono rappresentativi delle condizioni medie suburbane statunitensi.”

In particolare, l'equazione utilizzata per la stima dell'attrazione di spostamenti è del tipo:

$$\ln(T) = 0,660 \ln(X) + 3,403,$$

dove X è la superficie lorda affittabile in espressa in piedi quadri e T è il numero medio di spostamenti veicolari attratti nelle due direzioni di marcia; essa si riferisce al pomeriggio di un giorno feriale tipo e ad un'ora compresa tra le 16.00 e le 18.00. Il numero di studi su cui è basata la curva di regressione logaritmica sopra indicata è di 401 unità; il coefficiente R² (indice della qualità e della rappresentatività della curva ottenuta) è pari a 0,81 (e quindi piuttosto alto, essendo prossimo all'unità, che rappresenta il massimo).

Le equazioni e/o i coefficienti attrattivi medi delle altre due attività sono riportati nell'**Appendice 2**.

Le successive **TABB. 1-2-3** contengono il calcolo degli spostamenti bidirezionali generati dalle attività sopra elencate, ottenuto con le formule fornite dalla pubblicazione *Trip Generation* e riportate in **Appendice 1**, con riferimento ad una **superficie di vendita pari a 57.000 mq e ad una superficie lorda affittabile pari a 90.557,80 mq**, nonché ad un cinema con 1.300 posti e ad un ristorante avente superficie pari a 3073,86 mq. In particolare. La **TAB. 3** contiene un riepilogo degli spostamenti veicolari attratti nell'ora di punta settimanale, ottenuto sommando i contributi delle singole classi ITE di appartenenza delle attività di cui è previsto l'insediamento. Dalla **TAB. 3** si ricava che la generazione di spostamenti bidirezionali nell'ora di punta è complessivamente pari a 1.284 unità in ingresso nel nuovo insediamento ed a 1.342 unità in uscita da esso.

La stima sopra formulata deve ritenersi **approssimata per eccesso**, in quanto non tiene conto del coefficiente di riduzione relativo ai cosiddetti *spostamenti veicolari "di passaggio"* sulla rete viaria adiacente al sito di analisi, da applicarsi agli spostamenti veicolari già esistenti sul raccordo autostradale Villesse-Gorizia e sulla SR 351 e semplicemente intercettati dalle nuove attività.

Si evidenzia infine che alla prima stima dei flussi veicolari attratti si è applicato un coefficiente riduttivo pari al 20%, dovuto ad **"attrazione simultanea"**; più specificatamente, occorre segnalare che le equazioni impiegate per il calcolo delle attrazioni si riferiscono in generale ad una sola polarità di spostamenti; la combinazione di più motivazioni di spostamento (es. acquisto alimentari, acquisto oggettistica per la casa, ristorazione, ecc.) si traduce in una contrazione del fattore di attrazione, che si è assunta pari al 20% nel breve termine ed al 30% nel medio termine (vedi sotto), essendo presenti in questo secondo caso una

PARCO COMMERCIALE DI VILLESSE (GO) - STUDIO DI IMPATTO SULLA VIABILITA' - GIUGNO 2011

SCENARIO N.1 - SPOSTAMENTI ATTRATTI PER SUPERFICI DI VENDITA FINO A 57.000 MQ

TAB. 1 - INDIVIDUAZIONE PRELIMINARE DELLE ATTIVITA' E DEI SERVIZI INSEDIATI

N.	DESTINAZIONE D'USO	CODICE ITE *	MQ
1	IKEA	820	18.000 **
2	IPERMERCATO COOP	820	8.500 **
3	INTERIKEA	820	30.500 **
4	CINEMA MULTISALA	444	-
5	ATTIVITA' DI RISTORAZIONE	832	3073,86

* Il codice ITE fa riferimento alle attività considerate dalla pubblicazione "Trip Generation" - 6th Edition - dell'Institute of Transportation Engineers (ITE) americano ed ai relativi modelli di generazione degli spostamenti

** superficie di vendita

PARCO COMMERCIALE DI VILLESSE (GO) - STUDIO DI IMPATTO SULLA VIABILITA' - GIUGNO 2011

SCENARIO N.1 - SPOSTAMENTI ATTRATTI PER SUPERFICI DI VENDITA FINO A 57.000 MQ

TAB. 2 - Raggruppamento delle attività per classi ITE di appartenenza e superfici dei singoli gruppi

Cod. ITE	Descrizione	Raggruppam. attività di TAB.2	MQ	n. unità/ posti
820	Shopping Center	1+2+3	57.000	-
444	Movie Theater with Matinee	4	-	1300
832	High-Turnover (Sit-Down) Restaurant	5	3073,86	-
		totale 1+2+3	57.000	-

**

** superficie di vendita

TAB. 3 - CALCOLO DEGLI SPOSTAMENTI VEICOLARI ATTRATTI NELL'ORA DI PUNTA SETTIMANALE

Cod. ITE	Descrizione	MQ	unità	sq feet*1000	spostam. attratti	ingresso %	uscita %	ingresso veicoli	uscita veicoli
820	Shopping Center (GLA)	90.558	-	974,76	2822	48%	52%	1355	1468
444	Movie Theater with Matinee	-	1.300	-	130	53%	47%	69	61
832	High-Turnover (Sit-Down) Restaurant	3.074	-	33,09	331	55%	45%	182	149
totali					3283			1605	1677
N.B. Riferimento ora di punta del pomeriggio di un giorno feriale									
riduzione per attrazioni simultanee					20%	<u>657</u>		<u>321</u>	<u>335</u>
restano					2626			1284	1342

molteplicità di polarità (alberghi, parco divertimenti, fitness). I valori assunti tengono conto di esperienze ed osservazioni condotte su centri commerciali di analoga tipologia; in sostanza, si è ipotizzato (ragionevolmente) che il 20-30% degli spostamenti sia connesso a più di un attrattore di traffico esistente nello stesso sito.

Relativamente al **medio termine** ed alla **superficie di vendita complessiva di 149.000 mq, cui corrisponde una superficie lorda affittabile pari a 224.557,80 mq**, si è ritenuto di scegliere una regressione logaritmica maggiormente penalizzante in termini di spostamenti veicolari attratti, in quanto calibrata relativamente all'ora di punta di un sabato pomeriggio; l'equazione è la seguente:

$$\ln(T) = 0,651 \ln(X) + 3,773,$$

dove X è la superficie lorda affittabile espressa in piedi quadri e T è il numero medio di spostamenti veicolari attratti nelle due direzioni di marcia; il numero di studi su cui è basata la curva sopra indicata è di 124 unità; il coefficiente R² (indice della qualità della curva ottenuta) è pari a 0,84 (e quindi - ancora - piuttosto alto).

Le successive **TABB. 4-5-6** contengono il calcolo degli spostamenti bidirezionali generati dalle attività sopra elencate, ottenuto con le formule fornite dalla pubblicazione *Trip Generation* e riportate in **Appendice 2**. La **TAB. 6** contiene un riepilogo degli spostamenti veicolari attratti nell'ora di punta del sabato pomeriggio, ottenuto sommando i contributi delle singole classi ITE di appartenenza delle attività di cui è previsto l'insediamento. Dalla **TAB. 6** si ricava che la generazione di spostamenti bidirezionali nell'ora di punta è complessivamente pari a 2.784 unità in ingresso nel nuovo insediamento ed a 2.868 unità in uscita da esso. Occorre sottolineare che nelle TABB. 3 e 6 agli spostamenti veicolari attratti è stato applicato un **coefficiente riduttivo pari rispettivamente al 20% ed al 30%**, onde tener conto del fattore "attrazioni simultanee", connesso alla circostanza che **uno stesso spostamento veicolare può essere determinato da più di un attrattore** presente nell'insediamento; si segnala altresì che il coefficiente in questione normalmente aumenta con l'aumentare del numero e delle dimensioni delle attività insediate.

Si fa infine rilevare i risultati ottenuti sono del tutto in linea con la stima dei flussi attratti nell'ora di punta inserita nello studio originario e posta a base del dimensionamento dell'intero sistema viabilistico di accesso; si ricorda infatti che per una superficie complessiva di vendita pari a 115.000 mq si era formulata nell'anno 2002 una stima complessiva di 2.500 veicoli/ora per direzione di marcia (ingresso e uscita).

PARCO COMMERCIALE DI VILLESSE (GO) - STUDIO DI IMPATTO SULLA VIABILITA' - GIUGNO 2011

SCENARIO N.2 - SPOSTAMENTI ATTRATTI PER SUPERFICI DI VENDITA FINO A 149.000 MQ

TAB. 4 - INDIVIDUAZIONE PRELIMINARE DELLE ATTIVITA' E DEI SERVIZI INSEDIATI

N.	DESTINAZIONE D'USO	CODICE ITE *	MQ vendita	MQ GLA/SLP	addetti	posti
1	IKEA	820	18.000	31.000	-	-
2	IPERMERCATO COOP	820	8.500	13.223	-	-
3	INTERIKEA	820	30.500	46.335	-	-
4	CINEMA MULTISALA	444	-	-	-	1300
5	ATTIVITA' DI RISTORAZIONE	832	-	3.073,86	-	-
6	AMPLIAMENTO IKEA	820	92.000	134.000	-	-
7	PARCO DIVERTIMENTI	480	-	60.000	250	-
8	FUNZIONI RICETTIVE VARIE (HOTEL DI VARIA FASCIA)	310	-	40.000	100	-
9	FITNESS-HEALTH	492	-	22.000	50	-

149.000

* Il codice ITE fa riferimento alle attività considerate dalla pubblicazione "Trip Generation" - 6th Edition - dell'Institute of Transportation Engineers (ITE) americano ed ai relativi modelli di generazione degli spostamenti

PARCO COMMERCIALE DI VILLESSE (GO) - STUDIO DI IMPATTO SULLA VIABILITA' - GIUGNO 2011

SCENARIO N.2 - SPOSTAMENTI ATTRATTI PER SUPERFICI DI VENDITA FINO A 149.000 MQ

TAB. 5 - Raggruppamento delle attività per classi ITE di appartenenza e superfici dei singoli gruppi

Cod. ITE	Descrizione	Raggruppam. attività di TAB.4	MQ GLA/SLP	addetti	posti
820	Shopping Center	1+2+3+6	224.558	-	-
444	Movie Theater with Matinee	4	-	-	1300
832	High-Turnover (Sit-Down) Restaurant	5	3073,86	-	-
480	Amusement Park	7	-	250	-
310	Hotel	8	-	100	-
492	Racquet club	9	-	50	-

PARCO COMMERCIALE DI VILLESSE (GO) - STUDIO DI IMPATTO SULLA VIABILITA' - GIUGNO 2011

SCENARIO N.2 - SPOSTAMENTI ATTRATTI PER SUPERFICI DI VENDITA FINO A 149.000 MQ

TAB. 6 - CALCOLO DEGLI SPOSTAMENTI VEICOLARI ATTRATTI NELL'ORA DI PUNTA SETTIMANALE

Cod. ITE	Descrizione	MQ	unità	sq feet*1000	spostam. attratti	ingresso %	uscita %	ingresso veicoli	uscita veicoli
820	Shopping Center (GLA)	224.558	-	2417,12	6936	48%	52%	3329	3607
444	Movie Theater with Matinee	-	1.300	-	130	53%	47%	69	61
832	High-Turnover (Sit-Down) Restaurant	3.074	-	33,09	331	55%	45%	182	149
480	Amusement Park	-	100	-	231	58%	42%	134	97
310	Hotel	-	250	-	178	56%	44%	100	78
492	Racquet club	-	50	-	269	61%	39%	164	105

totali 8074 3978 4097

N.B. Riferimento ora di punta del pomeriggio di un sabato

riduzione per attrazioni simultanee	30,00%	2422	1193	1229
	restano	5652	2784	2868

Circa la non esplicitazione degli spostamenti di passaggio, valgono le considerazioni sopra espresse per lo scenario a breve termine (si tratta, cioè, di un'approssimazione per eccesso della mobilità della zona).

Le **tavole grafiche T3 allegate** mostrano i percorsi veicolari di avvicinamento e di allontanamento rispetto alle attività insediate nel parco commerciale di Villesse.

5.2 Zona commerciale di Romans d'Isonzo

Per stimare il traffico generato dall'insediamento commerciale in questione, si fa riferimento allo studio prodotto dal Dott. Biasin nell'anno 2008; questo studio contiene una valutazione del numero delle autovetture attratte dai due nuovi PRPC proposti dal piano commerciale di Romans d'Isonzo (nuova ZC di Romans).

La sottostante **TAB.7** contiene l'indicazione del numero di autovetture giornalmente attratto dai due lotti di intervento, con specificazione della loro direttrice di provenienza; onde ottenere i flussi nell'ora di punta del pomeriggio di un giorno significativo del fine settimana (quale il sabato), sembra congruo applicare a detti valori un *coefficiente dell'ora di punta* pari a 0,20, il che comporta che nell'intervallo orario selezionato si esplichino 1/5 di tutta l'attrazione giornaliera.

I flussi indicati nella **TAB.7** vengono quindi *scomposti* per direttrice di provenienza *assegnati* alla rete stradale corrispondente ai due distinti scenari a medio termine (SPMT) ed a breve termine (SPBT), sui quali verranno operate le necessarie verifiche di capacità e di livello di servizio; la distribuzione degli spostamenti veicolari e la loro assegnazione alla rete stradale sono illustrati nelle **tavole grafiche T3 allegate** alla presente relazione .

Onde assumere uno scenario di riferimento maggiormente penalizzato per la verifica del sistema, in questa fase non si ritiene di operare la riduzione degli spostamenti attratti dalla nuova ZC di Romans derivante dalla contrazione della superficie di vendita (Sv) da 25.000 mq (studio di impatto originario dell'anno 2008) a 20.000 mq (presente studio di impatto).

TAB. 7 - VALUTAZIONE NUMERO AUTOVETTURE ATTRATTE DAI DUE NUOVI PRPC PROPOSTI DAL PIANO COMMERCIALE DI ROMANS D'ISONZO

a - Valori assoluti

	<i>provenienze</i>			TOTALE auto/giorno
	da SR 351 e A 4	da SR 252		
	da Sud	da N-O (Palmanova)	da Est (inc. SR 305)	
PRPC A	960	350	150	1.460
PRPC B	310	130	60	500
totali	1.270	480	210	1.960

N.B. - Dati tratti da apposito studio redatto dal Dott. Biasin nell'anno 2008.

b - Valori percentuali

	<i>provenienze</i>			TOTALE
	da SR 351 e A 4	da SR 252		
	da Sud	da N-O (Palmanova)	da Est (inc. SR 305)	
PRPC A	65,75%	23,97%	10,27%	100,00%
PRPC B	62,00%	26,00%	12,00%	100,00%

c - Valori dell'ora di punta

traffico totale giornaliero attratto	1.960
<i>si arrotonda a</i>	2.000
<i>fattore ore di punta</i>	20%
traffico totale per direzione di marcia nell'ora di punta	400

6. VALUTAZIONE D'IMPATTO SULLA VIABILITÀ E PROVVEDIMENTI PROGETTUALI

6.1 Generalità

Il presente aggiornamento della valutazione di impatto sulla viabilità è incentrato sull'analisi della capacità e del livello di servizio di tre nodi critici, corrispondenti alle **rotatorie A, B, C nello scenario a medio termine (SPMT)** ed alle **rotatorie A, B*, C** nello scenario a breve termine (SPBT); ad essi si aggiunge, limitatamente al breve termine il **nodo D** tra la SR 351 ed il ramo di diversione-immissione del raccordo A4 Villesse-Gorizia (direzione Gorizia), nel quale è ammessa la svolta a sinistra da corsia riservata centrale (da SR 351 a bretella raccordo), ma non la manovra opposta (svolta a sinistra da bretella raccordo verso SR 351 in direzione Gradisca d'Isonzo). Si ritiene infatti che questi nodi costituiscano senza dubbio gli **elementi più vincolanti del sistema** per quanto riguarda le verifiche riguardanti i singoli tratti viari, si rimanda ~~adesso~~ per essi a quanto già argomentato nello studio di impatto della viabilità redatto nel 2002 per l'intervento complessivo sul Parco Commerciale di Villesse, evidenziando peraltro la **sussistenza**, negli scenari a breve ed a medio termine, **di adeguati margini per una maggiore utilizzazione dei tratti viari ad un soddisfacente livello di servizio**, come si evince dai quadri sinottici inseriti alle pagine seguenti (**TABB. 8 e 9**), che riportano, nell'ultima colonna, i rapporti flusso/capacità (Q/F), per una capacità teorica pari a 1.800 veicoli/h per corsia di marcia; per l'identificazione degli archi, e dei relativi versi di percorrenza, si vedano le **tavole grafiche T3 allegate**; quale valore-limite di riferimento di capacità, si può assumere indicativamente in prima istanza un flusso pari a 1.800 veicoli/ora per corsia di marcia, evidenziando, con riferimento alla TAB.9, che gli archi 1, 2, 3, 4, 9, 10, 12, cioè **tutti i tratti viari, per i quali le stime dei flussi veicolari sono superiori (nella giornata di sabato) a 700 veicoli/ora per direzione di marcia, sono impostati su due corsie per senso di marcia**; come indicato nelle TABB. 8 e 9, i rapporti Q/F sono sempre inferiori a 65% nel breve termine ed al 70% nel medio termine, ad eccezione dell'arco 1 (tratto di innesto sulla rotatoria di accesso al parco commerciale), per il quale si raggiungono valori (comunque accettabili) pari a 75,33% in ingresso e 71,92% in uscita.

Si evidenzia altresì che - in generale - i flussi veicolari considerati nelle simulazioni derivano dalla somma di tre distinti valori: **flussi base dello stato di fatto** (inclusi quelli attratti dall'esistente insediamento IKEA (Sv = 18.000 mq) + **flussi completamento IKEA** (I e II fase, dalle quali è dedotta la quota parte di flussi IKEA già oggi esistenti) + **flussi ZC Romans** (I e II fase). La determinazione della quota parte dei flussi IKEA da dedurre deriva dall'applicazione della regressione logaritmica sopra introdotta alla superficie di vendita oggi esistente e pari a 18.000 mq, cui corrisponde una superficie lorda affittabile (GLA) pari a 31.000 mq. I valori ottenuti sono riassunti nella tabella sottostante.

TAB. 8 - QUADRO SINOTTICO DEI FLUSSI DI TRAFFICO ORARI SULLA RETE STRADALE DI STUDIO - ORA DI PUNTA DEL POMERIGGIO**SCENARIO N.1 - BREVE TERMINE**

arco	verso	classif.	flusso base stato di fatto	flusso ikea Sv 57.000 mq ridotto per aliquota stato di fatto (52,94%)	flusso romans 11.000 mq	flusso totale	n. corsie per senso	capacità (veic/h/corsia)	rapporto Q/C (**)
1	verso A	B	471	588	0	1059	2	1800	29,42%
1	prov. A	B	478	608	0	1086	2	1800	30,17%
2	A-B	B	232	395	31	658	2	1800	18,28%
2	B-A	B	73	118	31	222	2	1800	6,17%
3	A-C	B	256	441	113	810	2	1800	22,50%
3	C-A	B	285	411	113	809	2	1800	22,47%
4	B-F	B	322	395	31	748	1	1800	41,54%
4	F-B	B	200	118	31	349	1	1800	19,38%
5	F-D	C	199	382	31	612	1	1600	38,24%
5	D-F	C	84	122	31	237	1	1600	14,80%
6	verso C	C	338	29	41	408	1	1600	25,50%
6	prov. C	C	348	30	41	419	1	1600	26,19%
7	C-D	C	376	152	72	600	1	1600	37,50%
7	D-C	C	572	382	82	1036	1	1600	64,75%
8	D-E	C	369	30	41	440	1	1600	27,50%
8	E-D	C	404	0	72	476	1	1600	29,75%
9	verso F	A	921	382	31	1334	2	2000	33,36%
9	prov. F	A	911	395	31	1337	2	2000	33,43%
10	verso F	A	851	122	31	1004	2	2000	25,10%
10	prov. F	A	855	118	31	1004	2	2000	25,11%
11*	G-E	-	n.d.	0	0	n.d.	-	-	-
11*	E-G	-	n.d.	0	0	n.d.	-	-	-
12	G-B	F	0	0	0	0	1	1600	0,00%
12	B-G	F	0	0	0	0	1	1600	0,00%
13	verso A	C	99	29	41	169	1	1600	10,56%
13	prov. A	C	94	30	41	165	1	1600	10,31%
14	verso E	C	369	29	72	470	1	1600	29,38%
14	prov. E	C	404	30	72	506	1	1600	31,63%

* tratto stradale oggi chiuso al traffico

si è assunto C = 2000 v/h per corsie autostradali, C = 1800 v/h per corsie di rampe autostradali e strade extraurbane principali, C = 1600 v/h per corsie di altre strade

PARCO COMMERCIALE DI VILLESSE (GO) - STUDIO DI IMPATTO SULLA VIABILITA' GIUGNO 2011 - agg.to Agosto 2011

TAB. 9 - QUADRO SINOTTICO DEI FLUSSI DI TRAFFICO ORARI SULLA RETE STRADALE DI STUDIO - ORA DI PUNTA DEL POMERIGGIO

SCENARIO N.2 - MEDIO TERMINE

arco	verso	classif.	flusso base stato di fatto	flusso ikea 149.000 mq ridotto per aliquota stato di fatto (24,60)%	flusso romans 20.000 mq	flusso totale	n. corsie per senso	capacità (veic/h/corsia)	rapporto Q/C (*)
1	verso A	B	471	2241	0	2712	2	1800	75,33%
1	prov. A	B	478	2111	0	2589	2	1800	71,92%
2	A-B	B	232	2017	112	2361	2	1800	65,58%
2	B-A	B	73	1900	112	2085	2	1800	57,92%
3	A-C	B	256	112	148	516	1	1800	28,67%
3	C-A	B	285	106	148	539	1	1800	29,94%
4	verso A	B	-	-	-	-	-	-	-
4	prov. A	B	120	1932	56	2108	2	1800	58,56%
5	B-D	C	199	112	0	311	1	1600	17,28%
5	D-B	C	84	106	0	190	1	1600	10,56%
6	verso C	C	338	112	74	524	1	1600	29,11%
6	prov. C	C	348	106	74	528	1	1600	29,33%
7	C-D	C	376	0	74	450	1	1600	25,00%
7	D-C	C	572	0	74	646	1	1600	35,89%
8	verso D	C	369	106	74	549	1	1600	30,50%
8	prov. D	C	404	112	74	590	1	1600	32,78%
9	verso B	A	921	1372	56	2349	2	2000	65,26%
9	prov. B	A	911	1457	56	2424	2	2000	67,34%
10	verso B	A	851	422	56	1329	2	2000	36,91%
10	prov. B	A	855	448	56	1359	2	2000	37,76%
11	A-B	B	80	560	56	696	1	1800	38,67%
11	B-A	B	73	528	56	657	1	1800	36,50%
12	verso B	F	0	1372	56	1428	2	1600	39,67%
12	prov. B	F	0	-	-	-	-	1600	-
13	verso A	C	99	106	260	465	1	1600	25,83%
13	prov. A	C	94	112	260	466	1	1600	25,89%

* si è assunto C = 2000 v/h per corsie autostradali C = 1800 v/h per corsie di rampe autostradali e strade extraurbane principali C = 1600 v/h per corsie di altre strade

Studio Novarin - Udine - Giugno 2011

si è assunto € - 2000 v/11 per corsie autostradali, € - 1000 v/11 per corsie di rampe autostradali e strade extraurbane principali, € - 1000 v/11 per corsie di altre strade

PARCO COMMERCIALE DI VILLESSE (GO) - STUDIO DI IMPATTO SULLA VIABILITA' - GIUGNO 2011
SCENARIO N.0 - SPOSTAMENTI ATTRATTI PER SUPERFICI DI VENDITA FINO A 18.000 MQ (GLA 31.000 MQ)
TAB. 10 - CALCOLO DEGLI SPOSTAMENTI VEICOLARI ATTRATTI NELL'ORA DI PUNTA SETTIMANALE

Cod. ITE	Descrizione	MQ GLA	unità	sq feet*1000	spostam. attratti	ingresso %	uscita %	ingresso veicoli	uscita veicoli
820	Shopping Center	31.000	-	333,68	1391	48%	52%	668	723

N.B. Riferimento ora di punta del pomeriggio di un giorno feriale

totali **668** **723**

attrazioni mq 149.000 1284 1342

attrazioni mq 57.000 2784 2868

riduzioni percentuali da applicare a flussi aggiuntivi **ingresso** **uscita** **media**

per mq 149.000 51,98% 53,90% 52,94%

per mq 57.000 23,98% 25,22% 24,60%

Relativamente ai valori dei flussi veicolari inseriti nelle TABB. 8 e 9:, si fa osservare che la detrazione operata nella stima dei flussi di traffico aggiuntivi deriva direttamente dalle equazioni applicate per la generazione di spostamenti e non dai valori rilevati tramite conteggi diretti; si ritiene infatti preferibile adottare uno stesso criterio per gli scenari dello stato di fatto e di progetto; in ogni caso, in base ai risultati delle osservazioni dirette sinora compiute, quest'ultimo sembra valutato in eccesso in termini di flussi veicolari attratti; si sottolinea peraltro che ulteriori osservazioni dei flussi veicolari in ingresso/uscita, effettuate nei veri periodi dell'anno, saranno utili per validare meglio le ipotesi assunte.

	<i>ingresso</i>	<i>uscita</i>	
attrazioni Sv mq 18.000 (stima)	668	723	
attrazioni Sv mq 57.000	1284	1342	
attrazioni Sv mq 149.000	2784	2868	
riduzioni percentuali da applicare a flussi aggiuntivi IKEA per detrazione della quota parte di essi già presente nello stato di fatto			
	<i>ingresso</i>	<i>uscita</i>	<i>media</i>
per mq 57.000	51,98%	53,90%	52,94%
per mq 149.000	23,98%	25,22%	24,60%

Nel seguito viene brevemente descritta la metodologia di verifica applicata, che comporta l'impiego del **metodo svizzero**, poiché esso concentra l'attenzione non sulle zone di scambio, bensì sulle zone di ingresso, le quali - a seguito della precedenza a sinistra - sono quelle soggette a possibile congestione (impossibilità di trovare l'intervallo temporale utile di ingresso nella rotatoria). Esso è descritto nella "Guida svizzera delle rotonde", pubblicata nel 1991 a cura del Dipartimento Federale dei Trasporti, delle Comunicazioni e delle Energie, Ufficio Federale delle Strade.

La valutazione della capacità secondo il metodo svizzero è basata sulle formule:

$$C_e = 1500 - 8/9 Q_g \text{ (uv/h)}$$

$$Q_g = \beta Q_c + \alpha Q_s \text{ (uv/h)}$$

essendo:

C_e: capacità d'entrata (uv/h);

Q_g: flusso totale "pesato" di veicoli "ingombranti" (uv/h);

Q_c: flusso circolante sulla corona giratoria (uv/h);

- Qs: flusso in uscita (uv/h);
β: coefficiente di riduzione del flusso di traffico circolante Qc in funzione del numero di corsie sull'anello di scorrimento;
α: coefficiente che tiene conto del flusso in uscita.

Per un assegnato flusso in entrata Qe, il tasso di capacità utilizzata dell'entrata TCUE è espresso da:

$$TCUE = \gamma Qe/Ce \times 100 (\%)$$

con:

- Qe flusso totale reale in entrata (uv/h);
γ coefficiente di ripartizione del flusso di traffico entrante in base al numero di corsie disponibili.

Il tasso di capacità utilizzata TCUC nel punto di conflitto convergente è espressa come segue:

$$TCUC = (Qe + 8/9 Qg) / 1500 \times 100 (\%).$$

I risultati ottenuti, riportati nel seguito, si riferiscono ai parametri tasso di capacità utilizzata in entrata (TCUE) e tasso di capacità utilizzata nel punto di conflitto convergente (TCUC), calcolati per la zona di innesto più critica della rotatoria (come detto, innesto A dell'Appendice E).

I risultati sono stati ottenuti per valori dei coefficienti α, β, γ pari rispettivamente a:

α = 0,1 (corrispondente ad una distanza "b" tra i punti di conflitto in uscita entrata superiore a 20 m; la distanza in questione, misurata su archi di cerchio, è la più vincolante tra quelle riferite alle distinte possibili coppie di punti di conflitto);

β = 0,6 (presenza di due corsie sull'anello giratorio);

γ = 0,6 (due corsie di marcia in entrata).

6.2 Verifiche a breve termine

Le verifiche sotto riportate si riferiscono allo scenario massimo del traffico pomeridiano nella situazione a breve termine.

La tabella sotto inserita riassume i parametri massimi TCUE e TCUC per ciascuna delle tre rotonde esaminate.

rotonda	innesto	TCUe	TCUc
A	3	36,59%	41,00%
B*	2	30,13%	34,65%
C	7	48,37%	54,45%

Dall'esame della tabella precedente, si osserva che le verifiche sono ampiamente soddisfatte, in quanto le rotonde funzionano secondo tassi di utilizzazione congruamente inferiore alla rispettiva capacità; i tassi massimi si raggiungono per la rotonda C, ove TCUc assume il valore di 54,45%; si fa altresì evidenziare che le verifiche sin qui sviluppate a breve termine hanno condotto a formulare le seguenti ipotesi di **maggiorazione dimensionale** dei rami di innesto e dell'anello giratorio:

- per la **rotonda A**, innesto n.3 impostato su due corsie in ingresso e due corsie sull'anello;
- per la **rotonda B***, innesto n.2 impostato su due corsie in ingresso e due corsie sull'anello;
- per la **rotonda C**, innesti n.3 e n.7 impostati su due corsie in ingresso e due corsie sull'anello.

I restanti rami di innesto sono impostati su *una sola* corsia in ingresso nella rotatoria.

Limitatamente ai punti di innesto maggiormente impegnati di ogni rotonda dal flusso con il metodo CETUR si è effettuata una verifica del tempo medio di attesa in ingresso e del rispettivo numero dei veicoli in coda.

L'algoritmo utilizzato è:

$$r(m) = (2000 + 2 Qc) / (Ce1 - Qe),$$

ove **r(m)** è il **tempo medio di attesa** in secondi e la capacità di un'entrata ad una corsia Ce1, espressa in veicoli/ora, è data dalla formula:

$$Ce1 = 1300 - 0,75 Qc.$$

Gli altri simboli conservano il significato per essi precedentemente stabilito.

Il **tempo medio di attesa r(m)** è massimo per la *rotonda C*, punto di innesto 7 ed è pari a 6,42 secondi (quindi sufficientemente contenuto); supponendo che gli arrivi siano uniformi, il numero di veicoli mediamente in coda risulta pari a 0,83 unità.

Relativamente al **nodo D**, si è operata una verifica della capacità e del livello di servizio con le usuali metodologie HCM, ottenendo per la suddetta manovra un livello di servizio buono (B) ed un tempo medio di attesa per veicolo pari a 10,42 s, con rapporto flusso/capacità pari a 0,26 (vedi scheda allegata).

6.3 Verifiche a medio termine

La tabella sotto inserita riassume i parametri massimi TCUE e TCUC per ciascuna delle tre rotonde esaminate; l'identificazione delle singole rotonde e la numerazione degli accessi sono riportate negli elaborati grafici allegati.

rotonda	innesto	TCUE	TCUC
A	1	34,37%	42,57%
B	5	42,65%	56,78%
C	6	43,95%	52,83%

Dall'esame della tabella precedente, si osserva che la verifica è senz'altro soddisfatta, in quanto le tre rotonde funzionano, al massimo all'incirca al 50-60% della loro capacità; si evidenzia che il numero di corsie in entrata nelle rotonde è stato mantenuto uguale a quello sopra precisato per le rotonde A e C, mentre per la rotonda B (con due corsie sull'anello) gli innesti n.10 e n.11 risultano impostati su due corsie in ingresso.

Dal calcolo risulta che $r(m)$ (tempo di attesa) è massimo per la *rotonda C*, *punto di innesto 6* ed è pari a 3,38 secondi; supponendo che gli arrivi siano uniformi, il numero di veicoli mediamente in coda risulta pari a (solo) 0,52 unità.

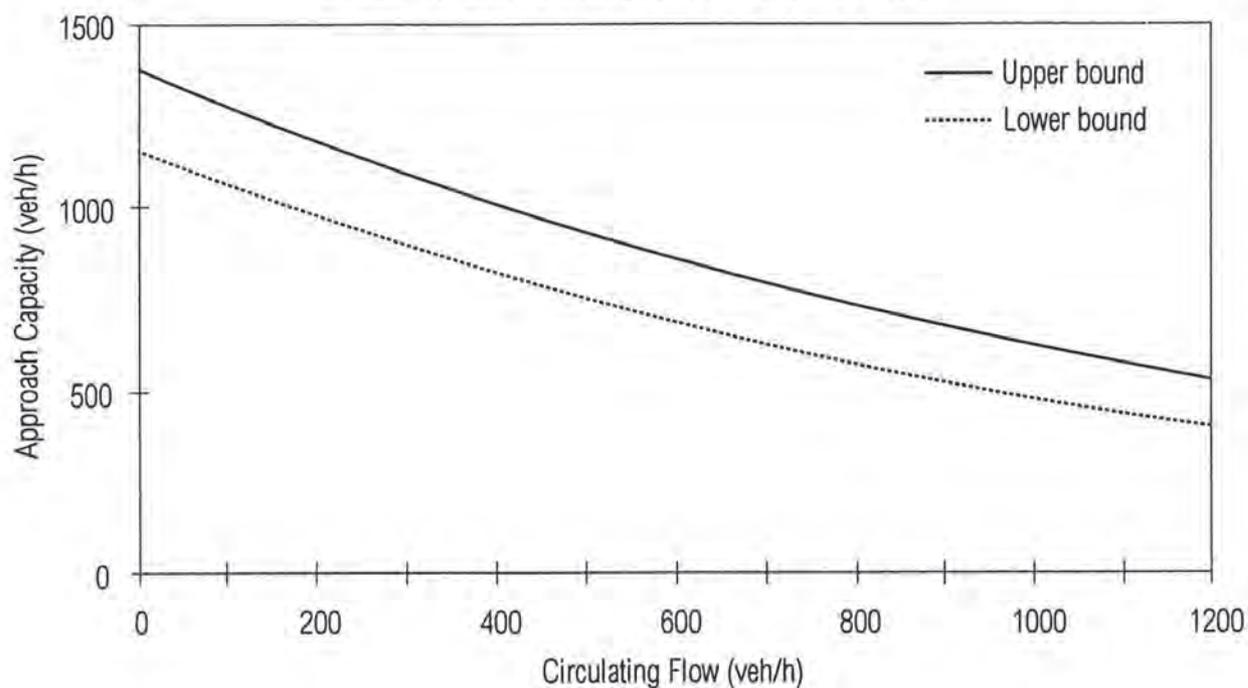
7. CONCLUSIONI

I risultati sopra ottenuti consentono di evidenziare che **la realizzazione degli ampliamenti del parco commerciale di Villesse e della nuova zona commerciale di Romans d'Isonzo comporta**, rispetto alla rete viabilistica relativa ai due scenari indagati (a breve ed a medio termine), **il funzionamento dei nodi e degli archi stradali direttamente interessati ad un livello di servizio più che sufficiente, essendo i flussi determinati dalle simulazioni sin qui effettuate comunque significativamente inferiori ai limiti di capacità degli elementi viari esaminati.**

In particolare, in base alle considerazioni sopra sviluppate, **il traffico veicolare attratto dall'insediamento del parco commerciale di Villesse e dalla nuova zona commerciale di Romans d'Isonzo è**, in entrambe le fasi di attuazione degli interventi, **senz'altro compatibile con la corrispondente dotazione infrastrutturale**; le verifiche effettuate danno infatti esito positivo rispetto ad entrambi gli scenari indagati a breve termine ed a medio termine; peraltro, secondo la normativa stradale impiegata e le risultanze delle simulazioni effettuate, le rotonde A e C dovranno essere preferibilmente configurate con alcuni rami di innesto impostati su due corsie di marcia in ingresso nei nodi.

Circa la questione relativa ai **margini di capacità residui del sistema** (a breve ed a medio termine), si fa osservare che l'elemento maggiormente restrittivo è rappresentato dalla capacità dei nodi, ed in particolare degli innesti sulle rotonde, nelle quali il flusso in ingresso Q_e è ostacolato dal flusso circolante sull'anello giratorio Q_c ; le esperienze condotte e la letteratura di settore indicano che, per un funzionamento accettabile, è necessario che la somma dei flussi circolanti e dei flussi entranti sia, nell'ora di punta, inferiore a 1.500-1.600 veicoli/ora (si veda ad esempio il Cap. 17 del *Highway Capacity Manual 2000 - Exhibit 17-38 Roundabout Approach Capacity* - riportato alla pagina seguente); nei casi esaminati, il valore massimo della somma dei suddetti flussi si registra per la rotatoria C, nel breve termine e nell'innesto 7, per il quale $Q_c + Q_e = 266,3 + 1067,1 = 1333,4$ veicoli/ora. **Si può quindi affermare che, nel breve termine, per salvaguardare la funzionalità della rotatoria C in questione, i flussi possono essere ulteriormente incrementati al massimo di circa il 10%-20% rispetto ai valori ottenuti con lo scenario n.1** $S_v = 57.000$ mq, mentre, nel medio termine, come si ricava dalla tabella inserita al paragrafo 6.3 e dalle schede di calcolo allegate, in tutti i nodi indagati vi sono ancora ampi margini di utilizzazione del sistema viario di accesso rispetto ai valori ottenuti con lo scenario n.2 ($S_v = 149.000$ mq e $SLP = 366.000$ mq).

EXHIBIT 17-38. ROUNDABOUT APPROACH CAPACITY



Legenda/traduzione

Roundabout Approach Capacity – Capacità dell’innesto in rotatoria

Approach Capacity – Capacità dell’innesto

Circulating Flow – Flusso circolante sulla rotatoria

Upper bound – Soglia superiore

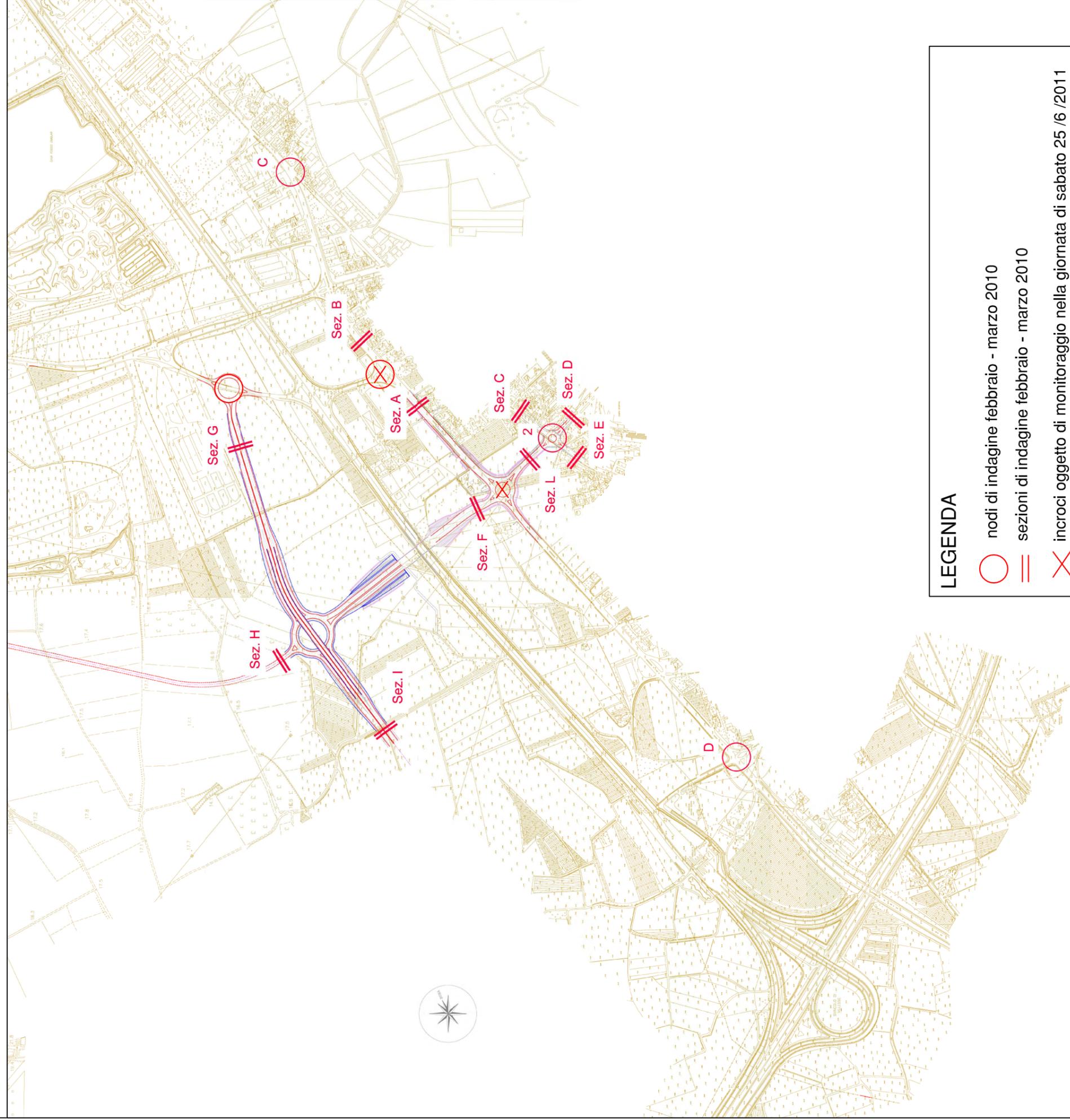
Lower bound – Soglia inferiore

(Grafico tratto da: Highway Capacity Manual 2000 - *Transportation Research Board - National Research Council – Washington D.C. 2000*)

Appendice 1

Flussi di traffico rilevati in archi e nodi della rete stradale di analisi
(mesi di Febbraio-Marzo 2010 e Giugno 2011)

Flussi sul raccordo autostradale di Villesse (Dicembre 2005)



T3 a

ATTIVITA' DI MONITORAGGIO DEI FLUSSI DI TRAFFICO
FEBBRAIO - MARZO 2010 , GIUGNO 2011

RIEPILOGO PERIODI DI INDAGINE MONITORAGGIO FLUSSI RETE STRADALE ADIACENTE IKEA - FEBBRAIO-MARZO 2010 (giornate di venerdì e sabato)

sez.

I	ven 15-16	ven 16-17 (2)	ven 17-18 (2)	ven 18-19	sab 14.30-15.30	sab 15-16	sab 15.30-16.30	sab 16-17	sab. 16-30-17.30	sab 17-18	sab 18-19
H	ven 15-16	ven 15.15-16.15	ven 15.15-16.15	ven 17-18	ven 18-19	sab 15-16	sab 16-17	sab 18-19			
G	ven 15-16	ven 15.15-16.15	ven 16-17	ven 17-18 (2)	ven 18-19 (2)	sab 15.30-16.30	sab. 16-30-17.30	sab 17.30-18.30	sab 18-19		
B	ven 15-16	ven 16-17	ven 17-18	ven 18-19	sab 16-17	sab 16.15-17.15	sab 17-18 (2)	sab 18-19 (2)			
A	sab 15.15-16.15	sab 15.45-16.45	sab 16.15-17.15	sab. 16-30-17.30	sab 17.15-18.15	sab 18-19					
F	ven 15.15-16.15	ven 16.30-17.30	ven 17.15-18.15	ven 18-19	sab 15-16	sab 16-17	sab 18-19				

incr.

D	ven 15-16	ven 16-17	ven 17.30-18.30	sab 15-16	sab 16-17	sab 17.30-18.30
---	-----------	-----------	-----------------	-----------	-----------	-----------------

Risultano evidenziati in giallo i flussi veicolari assunti quali valori-base esistenti per la rete stradale nella modellazione effettuata

COMUNE DI VILLESSE
MONITORAGGIO DEI FLUSSI DI TRAFFICO

SEZIONE A (S R 351)

RILIEVO 16.30 - 17.30

SABATO

veicoli	manovra	A-B	B-A	totale
B		0	0	0
M		0	0	0
I		360	500	860
F		6	12	18
P		0	0	0
C		2	4	6
Totale		368	516	884
Tot. Leggeri		360	500	860
Tot. Furgoni		6	12	18
Tot. Pesanti e Corriere		2	4	6
Tot. Comm. Eq.		16	32	48
Tot. Leggeri + Comm. Eq.		376	532	908

B = BICCLETTE; M = MOTOCICLI; I = AUTOMOBILI; F = FURGONI; P = PESANTI; C = CORRIERE
 Nota: le biciclette non sono considerate nel calcolo dei totali.

Direzioni:

A: **SR 351 - Cervignano**
 B: **SR 351 - Gradisca d'Isonzo**

COMUNE DI VILLESSE
MONITORAGGIO DEI FLUSSI DI TRAFFICO

SEZIONE B (S R 351)**RILEVO 16.15 - 17.15****SABATO**

Veicoli	manovra	A-B	B-A	totale
B		0	0	0
M		4	24	28
I		356	364	720
F		6	10	16
P		0	2	2
C		0	2	2
Totale		366	402	768
Tot. Leggeri		358	376	734
Tot. Furgoni		6	10	16
Tot. Pesanti e Corriere		0	4	4
Tot. Comm. Eq.		11	28	39
Tot. Leggeri + Comm. Eq.		369	404	773

B = BICICLETTE; M = MOTOCICLI; I = AUTOMOBILI; F = FURGONI; P = PESANTI; C = CORRIERE
 Nota: le biciclette non sono considerate nel calcolo dei totali.

Direzioni:

A:

B:

SR 351 - Gradisca d'isonzo

SR 351 - Cervignano

COMUNE DI VILLESSE
MONITORAGGIO DEI FLUSSI DI TRAFFICO

FEBBRAIO - MARZO 2010

SEZIONE F (VAR. S.P.3)**RILEVO** 16.00 - 17.00**SABATO**

veicoli	/	manovra	A-B	B-A	totale
B			0	0	0
M			0	0	0
I			275	252	527
F			0	1	1
P			0	0	0
C			4	1	5
Totale			279	254	533
Tot. Leggeri			275	252	527
Tot. Furgoni			0	1	1
Tot. Pesanti e Corriere			4	1	5
Tot. Commerc. Eq.			10	4	14
Tot. Leggeri + Comm. Eq.			285	256	541

B = BICICLETTE; M = MOTOCICLI; I = AUTOMOBILI; F = FURGONI; P = PESANTI; C = CORRIERE
 Nota: le biciclette non sono considerate nel calcolo dei totali.

Direzioni:

A:

Var. S.P.3 - S R 351

B:

Var. S.P.3 - Zona Industriale Romans

INCROCIO G (ROTONDA RACCORDO AUTOSTRADA)**RILIEVO** **16.30 - 17.30****SABATO**

Veicoli	/	manovra	A-C	B-C	C-B	C-D	totale
B	0		0	0	0	0	0
M	0		0	0	0	0	0
I	173	108	47	22	350		
F	2	4	0	1	7		
P	0	0	0	1	1		
C	0	0	0	0	0		
Totale			175	112	47	24	358
Tot. Leggeri			173	108	47	22	350
Tot. Furgoni			2	4	0	1	7
Tot. Pesanti e Corriere			0	0	0	1	1
Tot. Commerc. Eq.			4	7	0	4	15
Tot. Leggeri + Comm. Eq.			177	115	47	26	365

B = BICICLETTE; M = MOTOCICLI; I = AUTOMOBILI; F = FURGONI; P = PESANTI; C = CORRIERE
 Nota: le biciclette non sono considerate nel calcolo dei totali.

Direzioni:

- A: Rampa a raso da S.R.351
 B: Rampa sovrappasso dal/per Centro commerciale
 C: Rotonda ingresso raccordo autostrada Villesse Gorizia
 D: Rampa a raso verso Centro commerciale

SEZIONE H (VAR. S.P. 3 - A NORD DEGLI SVINCOLI)**RILIEVO** 16.00 - 17.00**SABATO**

Veicoli / manovra	A-B	B-A	totale
B	0	0	0
M	0	0	0
I	90	95	185
F	2	2	4
P	0	0	0
C	0	0	0
Totale	92	97	189
Tot. Leggeri	90	95	185
Tot. Furgoni	2	2	4
Tot. Pesanti e Corriere	0	0	0
Tot. Comm. Eq.	4	4	8
Tot. Leggeri + Comm. Eq.	94	99	193

B = BICICLETTE; M = MOTOCICLI; I = AUTOMOBILI; F = FURGONI; P = PESANTI; C = CORRIERE
 Nota: le biciclette non sono considerate nel calcolo dei totali.

Direzioni:

- A: Cavalcavia - S R 351
 B: Zona industriale Romans

COMUNE DI VILLESSE
MONITORAGGIO DEI FLUSSI DI TRAFFICO

INCROCIO I (ENTRATA / USCITA IKEA)

RILIEVO 16.30 - 17.30

SABATO

veicoli	manovra	B-C	C-A	C-B	D-C	totale
B		0	0	0	0	0
M		0	0	0	0	0
I		77	257	198	366	898
F		1	2	8	13	24
P		0	0	0	0	0
C		0	2	0	1	3
Totale		78	261	206	380	925
Tot. Leggeri		77	257	198	366	898
Tot. Furgoni		1	2	8	13	24
Tot. Pesanti e Corriere		0	2	0	1	3
Tot. Commerc. Eq.		2	9	14	26	51
Tot. Leggeri + Comm. Eq.		79	266	212	392	949

B = BICICLETTE; M = MOTOCICLI; I = AUTOMOBILI; F = FURGONI; P = PESANTI; C = CORRIERE
Nota: le biciclette non sono considerate nel calcolo dei totali.

Direzioni:

- A: uscita Ikea - via Aquileia
 B: cavalcavia Ikea - raccordo autostrada Villesse Gorizia
 C: ingresso Ikea - Ikea
 D: entrata Ikea - Zona industriale Romans

INCROCIO D (VIA FOSSATTIS - SR 351)

RILIEVO 15.00 - 16.00

SABATO

veicoli	/	manovra	A-B	A-C	B-A	B-C	C-A	C-B	totale
B	4	2	8	1	0	0	1	16	
M	10	0	14	0	0	0	1	25	
I	326	5	326	16	5	0	35	713	
F	4	0	0	0	0	0	0	4	
P	1	0	0	0	0	0	0	1	
C	0	1	0	0	0	0	0	1	
Totale	341	6	340	16	5	0	36	744	
Tot. Leggeri	331	5	333	16	5	0	36	726	
Tot. Furgoni	4	0	0	0	0	0	0	4	
Tot. Pesanti e Corriere	1	1	0	0	0	0	0	2	
Tot. Comm. Eq.	10	3	0	0	0	0	0	13	
Tot. Leggeri + Comm. Eq.	341	8	333	16	5	0	36	739	

veicoli	flussi	Aout	Ain	Alot	Bout	Bin	Blot	Cout	Cin	Ctot
B	6	8	14	9	5	14	1	3	4	
M	10	14	24	14	11	25	1	0	1	
I	331	331	662	342	361	703	40	21	61	
F	4	0	4	0	4	4	0	0	0	
P	1	0	1	0	1	1	0	0	0	
C	1	0	1	0	0	0	0	1	1	
Totale	347	345	692	356	377	733	41	22	63	
Tot. Leggeri	336	338	674	349	367	716	41	21	62	
Tot. Furgoni	4	0	4	0	4	4	0	0	0	
Tot. Pesanti e Corriere	2	0	2	0	1	1	0	1	1	
Tot. Comm. Eq.	12	0	12	0	10	10	0	3	3	
Tot. Leggeri + Comm. Eq.	348	338	686	349	377	726	41	24	65	

B = BICICLETTE; M = MOTOCICLI; I = AUTOMOBILI; F = FURGONI; P = PESANTI; C = CORRIERE
 Nota: le biciclette non sono considerate nel calcolo dei totali.

Direzioni:

- A: S R 351 - Gradisca d'isozzo
 B: S R 351 - Cervignano
 C: Via Fossattis - Villesse centro

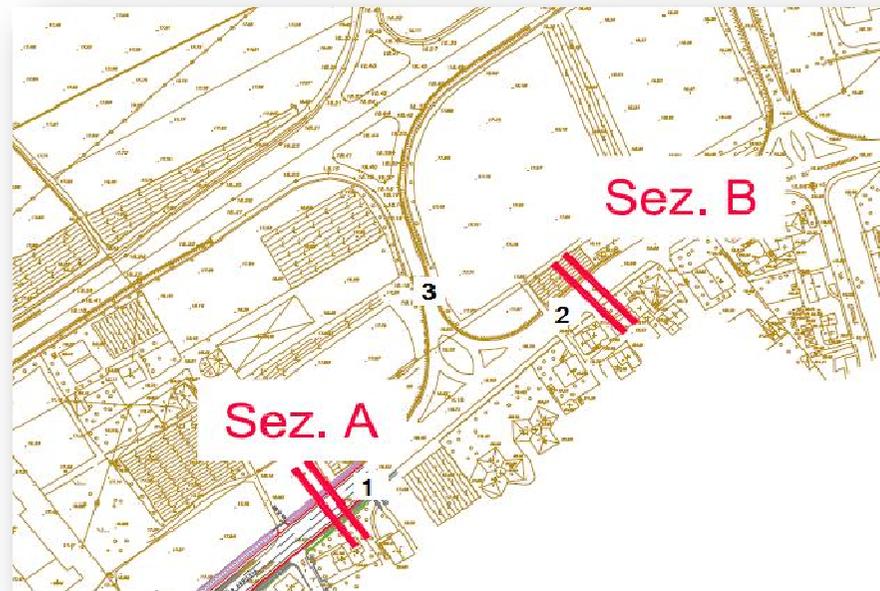
DATA: 25/06/2011

INCROCIO: D (TRA LE SEZIONI A e B)

INIZIO RILEVAMENTO: 16:00

FINE RILEVAMENTO: 17:00

LEGENDA	
B	BICICLETTE
M	MOTOCICLI
A	AUTOVETTURE
F	FURGONI
P	PESANTI
C	CORRIERE



		DIREZIONE RILEVAMENTO		1	
		VERSO	2	VERSO	3
16:00-16:15	B	2	B	0	
	M	3	M	1	
	A	56	A	15	
	F	3	F	2	
	P	0	P	0	
	C	0	C	0	
16:15-16:30	B	4	B	0	
	M	8	M	0	
	A	67	A	28	
	F	1	F	0	
	P	2	P	0	
	C	0	C	0	
16:30-16:45	B	4	B	0	
	M	4	M	0	
	A	71	A	14	
	F	1	F	0	
	P	0	P	0	
	C	0	C	0	
16:45-17:00	B	0	B	0	
	M	6	M	0	
	A	63	A	18	
	F	5	F	1	
	P	0	P	0	
	C	0	C	0	

TOTALE

		DIREZIONE RILEVAMENTO		1	
		VERSO	2	VERSO	3
	B	10	B	0	
	M	21	M	1	
	A	257	A	75	
	F	10	F	3	
	P	2	P	0	
	C	0	C	0	

		DIREZIONE RILEVAMENTO		2	
		VERSO	1	VERSO	3
16:00-16:15	B		2	B	0
	M		5	M	0
	A		75	A	1
	F		1	F	0
	P		0	P	0
	C		0	C	0
16:15-16:30	B		3	B	0
	M		3	M	0
	A		98	A	3
	F		3	F	0
	P		0	P	0
	C		0	C	0
16:30-16:45	B		4	B	0
	M		2	M	0
	A		77	A	0
	F		3	F	0
	P		0	P	0
	C		0	C	0
16:45-17:00	B		1	B	0
	M		3	M	0
	A		75	A	0
	F		4	F	1
	P		0	P	0
	C		0	C	0

TOTALE

		DIREZIONE RILEVAMENTO		2	
		VERSO	1	VERSO	3
	B		10	B	0
	M		13	M	0
	A		325	A	4
	F		11	F	1
	P		0	P	0
	C		0	C	0

		DIREZIONE RILEVAMENTO		3	
		VERSO	1	VERSO	2
16:00-16:15	B		0	S V O L T A N O N C O N S E N T I T A	
	M		1		
	A		37		
	F		2		
	P		0		
	C		0		
16:15-16:30	B		0		
	M		0		
	A		55		
	F		1		
	P		0		
	C		0		
16:30-16:45	B		0		
	M		0		
	A		49		
	F		1		
	P		0		
	C		0		
16:45-17:00	B		0		
	M		0		
	A		50		
	F		3		
	P		0		
	C		0		

TOTALE

		DIREZIONE RILEVAMENTO		2	
		VERSO	1	VERSO	3
B		0	B	0	
M		1	M	0	
A		191	A	0	
F		7	F	0	
P		0	P	0	
C		0	C	0	

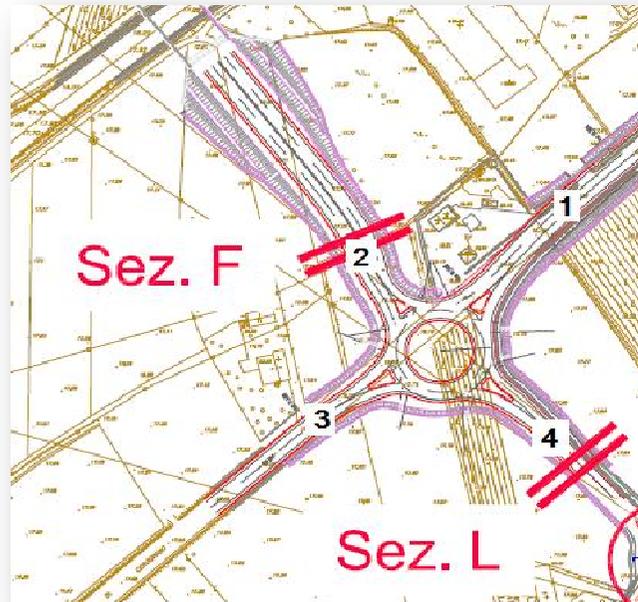
DATA: 25/06/2011

INCROCIO: C (TRA LE SEZIONI F ed L)

INIZIO RILEVAMENTO: 17:05

FINE RILEVAMENTO: 18:05

LEGENDA	
B	BICICLETTE
M	MOTOCICLI
A	AUTOVETTURE
F	FURGONI
P	PESANTI
C	CORRIERE



		DIREZIONE RILEVAMENTO				1	
		2	3	4	1		
		VERSO	VERSO	VERSO	VERSO	VERSO	
17:05-17:20	B	0	B 1	B 0	B 0	0	
	M	3	M 0	M 0	M 0	0	
	A	51	A 38	A 3	A 7	7	
	F	2	F 1	F 0	F 0	0	
	P	0	P 0	P 0	P 0	0	
	C	0	C 1	C 0	C 0	0	
17:20-17:35	B	1	B 3	B 0	B 0	0	
	M	2	M 3	M 0	M 1	1	
	A	31	A 44	A 4	A 3	3	
	F	5	F 5	F 0	F 2	2	
	P	0	P 0	P 0	P 0	0	
	C	1	C 0	C 0	C 0	0	
17:35-17:50	B	1	B 2	B 1	B 0	0	
	M	1	M 1	M 0	M 0	0	
	A	42	A 60	A 8	A 10	10	
	F	2	F 1	F 0	F 1	1	
	P	1	P 0	P 0	P 1	1	
	C	0	C 0	C 0	C 0	0	
17:50-18:05	B	0	B 0	B 0	B 0	0	
	M	3	M 3	M 0	M 0	0	
	A	59	A 45	A 10	A 8	8	
	F	2	F 2	F 0	F 0	0	
	P	0	P 0	P 2	P 0	0	
	C	1	C 0	C 0	C 0	0	

TOTALE

		DIREZIONE RILEVAMENTO				1	
		2	3	4	1		
		VERSO	VERSO	VERSO	VERSO	VERSO	
		B 2	B 6	B 1	B 0	0	
		M 9	M 7	M 0	M 1	1	
		A 183	A 187	A 25	A 28	28	

F	11	F	9	F	0	F	3
P	1	P	0	P	2	P	1
C	2	C	1	C	0	C	0

		DIREZIONE RILEVAMENTO				2	
		3	4	1	2		
		VERSO	VERSO	VERSO	VERSO		
17:05-17:20	B	0	0	0	0	B	0
	M	3	0	1	0	M	0
	A	16	5	20	2	A	2
	F	1	0	3	0	F	0
	P	0	0	0	0	P	0
	C	0	0	0	0	C	0
17:20-17:35	B	1	0	0	0	B	0
	M	3	1	1	0	M	0
	A	25	2	28	1	A	1
	F	1	0	2	0	F	0
	P	1	0	0	0	P	0
	C	0	0	0	0	C	0
17:35-17:50	B	0	1	0	0	B	0
	M	1	0	0	0	M	0
	A	18	6	24	0	A	0
	F	0	0	4	0	F	0
	P	0	0	0	0	P	0
	C	0	0	0	0	C	0
17:50-18:05	B	1	0	1	0	B	0
	M	2	0	1	0	M	0
	A	14	4	23	0	A	0
	F	1	0	1	0	F	0
	P	0	0	0	0	P	0
	C	0	0	0	0	C	0

TOTALE

		DIREZIONE RILEVAMENTO				2	
		3	4	1	2		
		VERSO	VERSO	VERSO	VERSO		
	B	2	1	1	0	B	0
	M	9	1	3	0	M	0
	A	73	17	95	3	A	3

F	3	F	0	F	10	F	0
P	1	P	0	P	0	P	0
C	0	C	0	C	0	C	0

		DIREZIONE RILEVAMENTO				3		
		4	1	2	3			
		VERSO	VERSO	VERSO	VERSO	3		
17:05-17:20	B	0	B	0	B	1	B	0
	M	2	M	1	M	0	M	0
	A	3	A	43	A	25	A	0
	F	0	F	2	F	2	F	0
	P	0	P	1	P	0	P	0
	C	0	C	0	C	0	C	0
17:20-17:35	B	0	B	0	B	1	B	0
	M	0	M	1	M	0	M	0
	A	2	A	69	A	25	A	0
	F	0	F	5	F	1	F	0
	P	0	P	0	P	0	P	0
	C	0	C	0	C	0	C	0
17:35-17:50	B	0	B	3	B	0	B	0
	M	1	M	3	M	2	M	0
	A	2	A	56	A	34	A	0
	F	0	F	0	F	0	F	0
	P	0	P	0	P	0	P	0
	C	0	C	0	C	1	C	0
17:50-18:05	B	0	B	0	B	0	B	0
	M	0	M	3	M	3	M	0
	A	0	A	66	A	28	A	0
	F	0	F	2	F	2	F	0
	P	0	P	0	P	0	P	0
	C	0	C	0	C	0	C	0

TOTALE

		DIREZIONE RILEVAMENTO				3		
		4	1	2	3			
		VERSO	VERSO	VERSO	VERSO	3		
	B	0	B	3	B	2	B	0
	M	3	M	8	M	5	M	0
	A	7	A	234	A	112	A	0

F	0	F	9	F	5	F	0
P	0	P	1	P	0	P	0
C	0	C	0	C	1	C	0

		DIREZIONE RILEVAMENTO				4	
		1	2	3	4		
17:05-17:20		1	2	3	4		
B	0	B	0	B	0	B	0
M	0	M	0	M	0	M	0
A	5	A	4	A	2	A	0
F	0	F	0	F	0	F	0
P	0	P	0	P	0	P	0
C	0	C	0	C	0	C	0
17:20-17:35		1	2	3	4		
B	0	B	0	B	0	B	0
M	3	M	0	M	0	M	0
A	6	A	3	A	1	A	0
F	0	F	0	F	0	F	0
P	0	P	0	P	0	P	0
C	0	C	0	C	0	C	0
17:35-17:50		1	2	3	4		
B	0	B	0	B	0	B	0
M	1	M	1	M	0	M	0
A	9	A	3	A	2	A	0
F	0	F	0	F	0	F	0
P	0	P	0	P	0	P	0
C	0	C	0	C	0	C	0
17:50-18:05		1	2	3	4		
B	1	B	0	B	1	B	0
M	0	M	0	M	0	M	0
A	4	A	3	A	0	A	0
F	0	F	0	F	0	F	0
P	0	P	0	P	0	P	0
C	0	C	0	C	0	C	0

TOTALE

		DIREZIONE RILEVAMENTO				4	
		1	2	3	4		
B	1	B	0	B	1	B	0
M	4	M	1	M	0	M	0
A	24	A	13	A	5	A	0

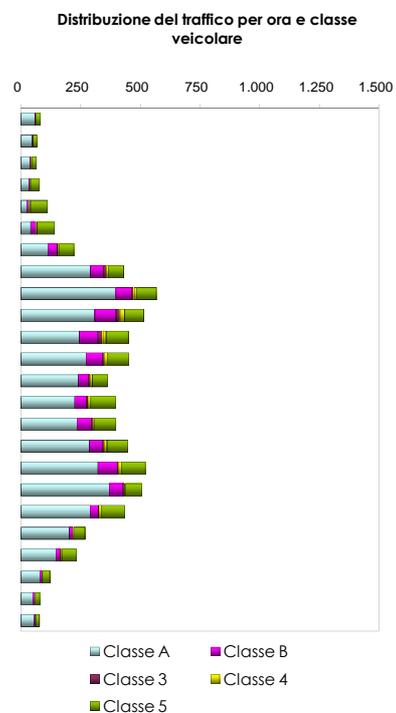
F	0	F	0	F	0	F	0
P	0	P	0	P	0	P	0
C	0	C	0	C	0	C	0

SEZIONE N° A004
A4 - Barriera Villesse-Gorizia

Comune di: **Villesse**
Direzione: **Entrata**

Data: **Martedì 06 dicembre 2005**

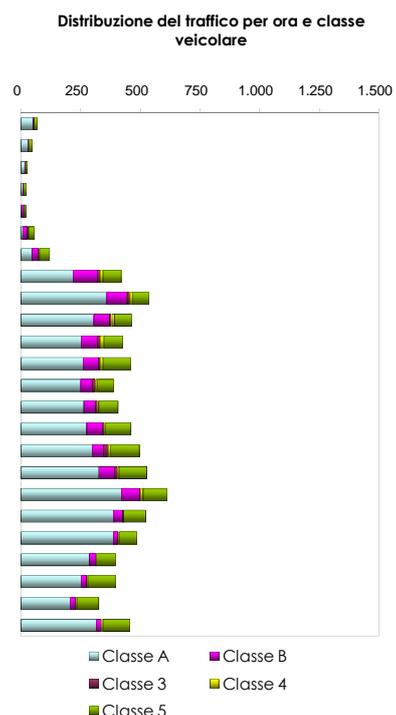
ORA	CLASSI VEICOLARI					TOTALE	TOT. VEICOLI PES.	% VEICOLI PES.
	Veicoli Leggeri	Veicoli Pesanti						
	Classe A (inclusi Esenti e non Class.)	Classe B	Classe 3	Classe 4	Classe 5			
00-01	58	4	0	1	16	79	21	27%
01-02	47	1	1	1	15	65	18	28%
02-03	39	4	0	4	16	63	24	38%
03-04	33	5	1	0	36	75	42	56%
04-05	24	9	1	5	71	110	86	78%
05-06	40	21	2	3	74	140	100	71%
06-07	113	38	3	6	61	221	108	49%
07-08	290	55	12	8	64	429	139	32%
08-09	397	66	11	10	82	566	169	30%
09-10	309	89	16	19	81	514	205	40%
10-11	244	78	21	13	93	449	205	46%
11-12	274	68	7	14	88	451	177	39%
12-13	240	41	10	7	64	362	122	34%
13-14	225	50	5	12	102	394	169	43%
14-15	237	56	8	6	90	397	160	40%
15-16	286	56	7	11	86	446	160	36%
16-17	322	83	4	12	99	520	198	38%
17-18	370	57	6	5	66	504	134	27%
18-19	289	34	3	9	99	434	145	33%
19-20	201	18	1	1	46	267	66	25%
20-21	146	17	5	3	60	231	85	37%
21-22	80	7	0	2	31	120	40	33%
22-23	51	6	1	1	19	78	27	35%
23-24	55	4	2	0	16	77	22	29%
07-21	3.830	768	116	130	1.120	5.964	2.134	36%
21-07	540	99	11	23	355	1.028	488	47%
TOTALE	4.370	867	127	153	1.475	6.992	2.622	38%



Direzione: **Uscita**

Data: **Mercoledì 07 dicembre 2005**

ORA	CLASSI VEICOLARI					TOTALE	TOT. VEICOLI PES.	% VEICOLI PES.
	Veicoli Leggeri	Veicoli Pesanti						
	Classe A (inclusi Esenti e non Class.)	Classe B	Classe 3	Classe 4	Classe 5			
00-01	51	1	2	0	14	68	17	25%
01-02	28	4	1	1	11	45	17	38%
02-03	15	3	2	0	5	25	10	40%
03-04	8	2	1	0	10	21	13	62%
04-05	3	8	1	0	7	19	16	84%
05-06	9	16	3	3	22	53	44	83%
06-07	46	26	3	2	42	119	73	61%
07-08	218	102	12	11	76	419	201	48%
08-09	359	85	12	10	70	536	177	33%
09-10	305	66	10	10	71	462	157	34%
10-11	252	68	11	16	78	425	173	41%
11-12	260	65	7	11	115	458	198	43%
12-13	250	49	14	7	66	386	136	35%
13-14	263	48	8	6	81	406	143	35%
14-15	275	66	9	4	106	460	185	40%
15-16	297	48	21	8	121	495	198	40%
16-17	326	66	14	5	115	526	200	38%
17-18	420	76	6	9	99	610	190	31%
18-19	389	37	1	2	93	522	133	25%
19-20	388	18	4	3	71	484	96	20%
20-21	286	28	0	1	79	394	108	27%
21-22	252	21	3	4	116	396	144	36%
22-23	207	20	4	4	90	325	118	36%
23-24	316	20	2	5	112	455	139	31%
07-21	4.288	822	129	103	1.241	6.583	2.295	35%
21-07	935	121	22	19	429	1.526	591	39%
TOTALE	5.223	943	151	122	1.670	8.109	2.886	36%

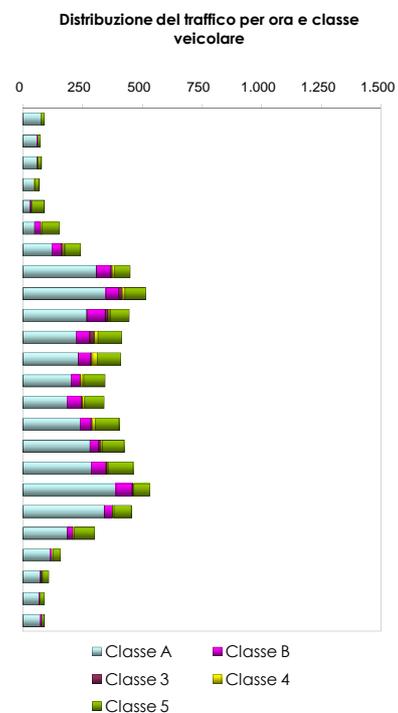


SEZIONE N° A004
A4 - Barriera Villesse-Gorizia

Comune di: **Villesse**
Direzione: **Entrata**

Data: **Martedì 27 settembre 2005**

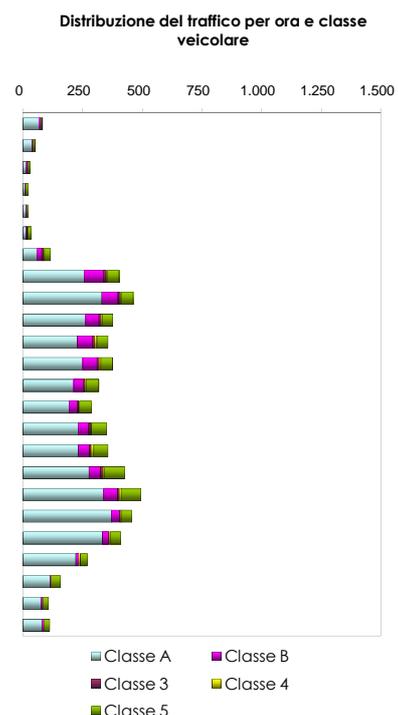
ORA	CLASSI VEICOLARI					TOTALE	TOT. VEICOLI PES.	% VEICOLI PES.
	Veicoli Leggeri	Veicoli Pesanti						
	Classe A (inclusi Esenti e non Class.)	Classe B	Classe 3	Classe 4	Classe 5			
00-01	75	1	0	0	12	88	13	15%
01-02	59	3	1	0	8	71	12	17%
02-03	59	1	1	0	16	77	18	23%
03-04	45	1	1	2	17	66	21	32%
04-05	28	7	2	1	51	89	61	69%
05-06	48	26	1	5	72	152	104	68%
06-07	122	36	9	7	67	241	119	49%
07-08	306	59	9	10	64	448	142	32%
08-09	347	54	16	10	86	513	166	32%
09-10	267	77	12	8	80	444	177	40%
10-11	223	56	19	16	98	412	189	46%
11-12	232	51	9	20	97	409	177	43%
12-13	200	42	4	8	89	343	143	42%
13-14	185	58	5	10	81	339	154	45%
14-15	241	43	7	12	99	402	161	40%
15-16	280	37	11	6	89	423	143	34%
16-17	285	62	5	6	103	461	176	38%
17-18	389	68	4	4	64	529	140	26%
18-19	340	34	1	6	72	453	113	25%
19-20	186	23	1	5	84	299	113	38%
20-21	113	9	1	2	31	156	43	28%
21-22	71	4	3	3	26	107	36	34%
22-23	67	4	0	1	15	87	20	23%
23-24	73	5	2	0	9	89	16	18%
07-21	3.594	673	104	123	1.137	5.631	2.037	36%
21-07	647	88	20	19	293	1.067	420	39%
TOTALE	4.241	761	124	142	1.430	6.698	2.457	37%



Direzione: **Uscita**

Data: **Lunedì 26 settembre 2005**

ORA	CLASSI VEICOLARI					TOTALE	TOT. VEICOLI PES.	% VEICOLI PES.
	Veicoli Leggeri	Veicoli Pesanti						
	Classe A (inclusi Esenti e non Class.)	Classe B	Classe 3	Classe 4	Classe 5			
00-01	69	8	0	0	4	81	12	15%
01-02	38	4	0	1	7	50	12	24%
02-03	14	5	0	1	7	27	13	48%
03-04	9	1	1	0	9	20	11	55%
04-05	11	5	0	1	3	20	9	45%
05-06	11	5	3	1	12	32	21	66%
06-07	60	18	8	4	24	114	54	47%
07-08	256	80	12	5	49	402	146	36%
08-09	330	68	9	3	51	461	131	28%
09-10	262	56	9	4	45	376	114	30%
10-11	228	63	14	5	45	355	127	36%
11-12	250	60	9	7	49	375	125	33%
12-13	212	42	6	4	53	317	105	33%
13-14	192	35	6	4	48	285	93	33%
14-15	230	45	9	2	63	349	119	34%
15-16	232	47	6	11	59	355	123	35%
16-17	276	49	10	6	83	424	148	35%
17-18	338	57	10	6	82	493	155	31%
18-19	372	32	4	3	44	455	83	18%
19-20	333	27	3	3	42	408	75	18%
20-21	221	15	2	2	28	268	47	18%
21-22	114	3	0	0	37	154	40	26%
22-23	77	7	0	0	22	106	29	27%
23-24	80	7	0	1	23	111	31	28%
07-21	3.732	676	109	65	741	5.323	1.591	30%
21-07	483	63	12	9	148	715	232	32%
TOTALE	4.215	739	121	74	889	6.038	1.823	30%



Appendice 2

A2.1 Estratto della pubblicazione *Trip Generation (6th Edition - Institute of Transportation Engineers, Washington, D.C. 1997)* con gli algoritmi di generazione degli spostamenti per le varie attività

A2.2 Distribuzione degli spostamenti veicolari attratti dal parco commerciale di Villesse e dalla ZC di Romans d'Isonzo per ramo stradale di origine-destinazione

Shopping Center (820)

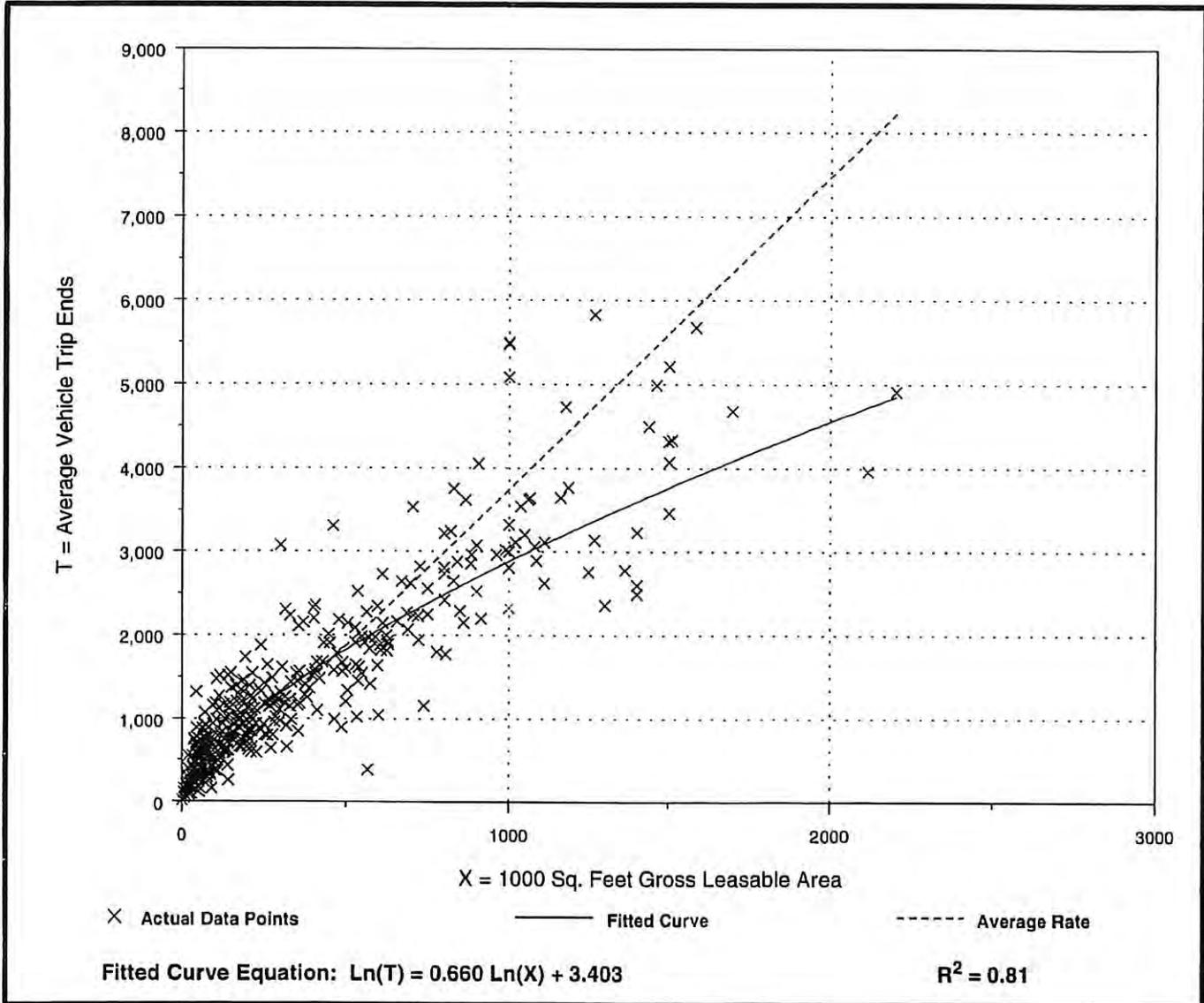
**Average Vehicle Trip Ends vs: 1000 Sq. Feet Gross Leasable Area
On a: Weekday,
Peak Hour of Adjacent Street Traffic,
One Hour Between 4 and 6 p.m.**

Number of Studies: 401
Average 1000 Sq. Feet GLA: 383
Directional Distribution: 48% entering, 52% exiting

Trip Generation per 1000 Sq. Feet Gross Leasable Area

Average Rate	Range of Rates	Standard Deviation
3.74	0.68 - 29.27	2.73

Data Plot and Equation



Shopping Center (820)

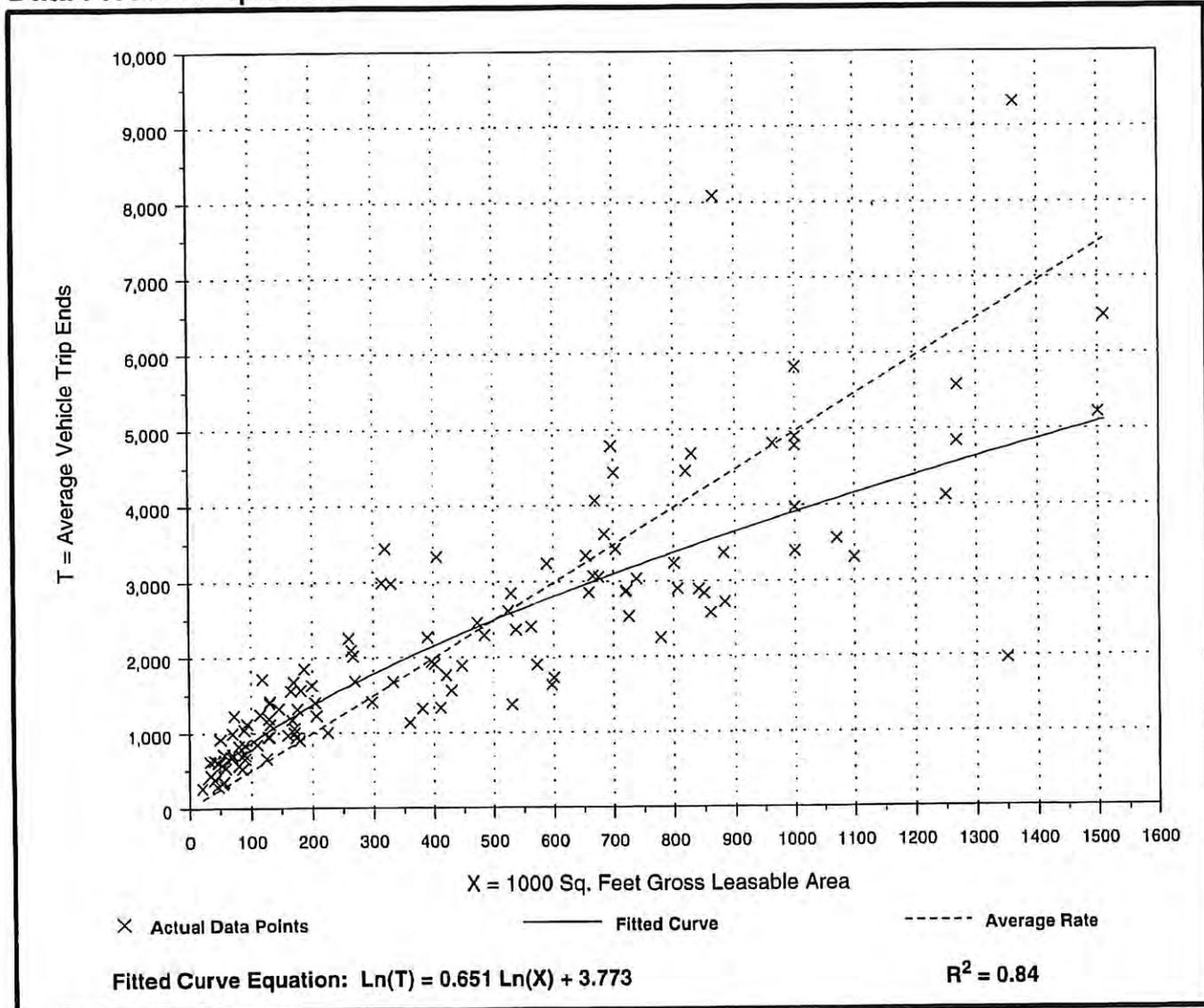
Average Vehicle Trip Ends vs: 1000 Sq. Feet Gross Leasable Area
On a: Saturday,
Peak Hour of Generator

Number of Studies: 124
 Average 1000 Sq. Feet GLA: 447
 Directional Distribution: 52% entering, 48% exiting

Trip Generation per 1000 Sq. Feet Gross Leasable Area

Average Rate	Range of Rates	Standard Deviation
4.97	1.46 - 18.32	3.11

Data Plot and Equation



High-Turnover (Sit-Down) Restaurant (832)

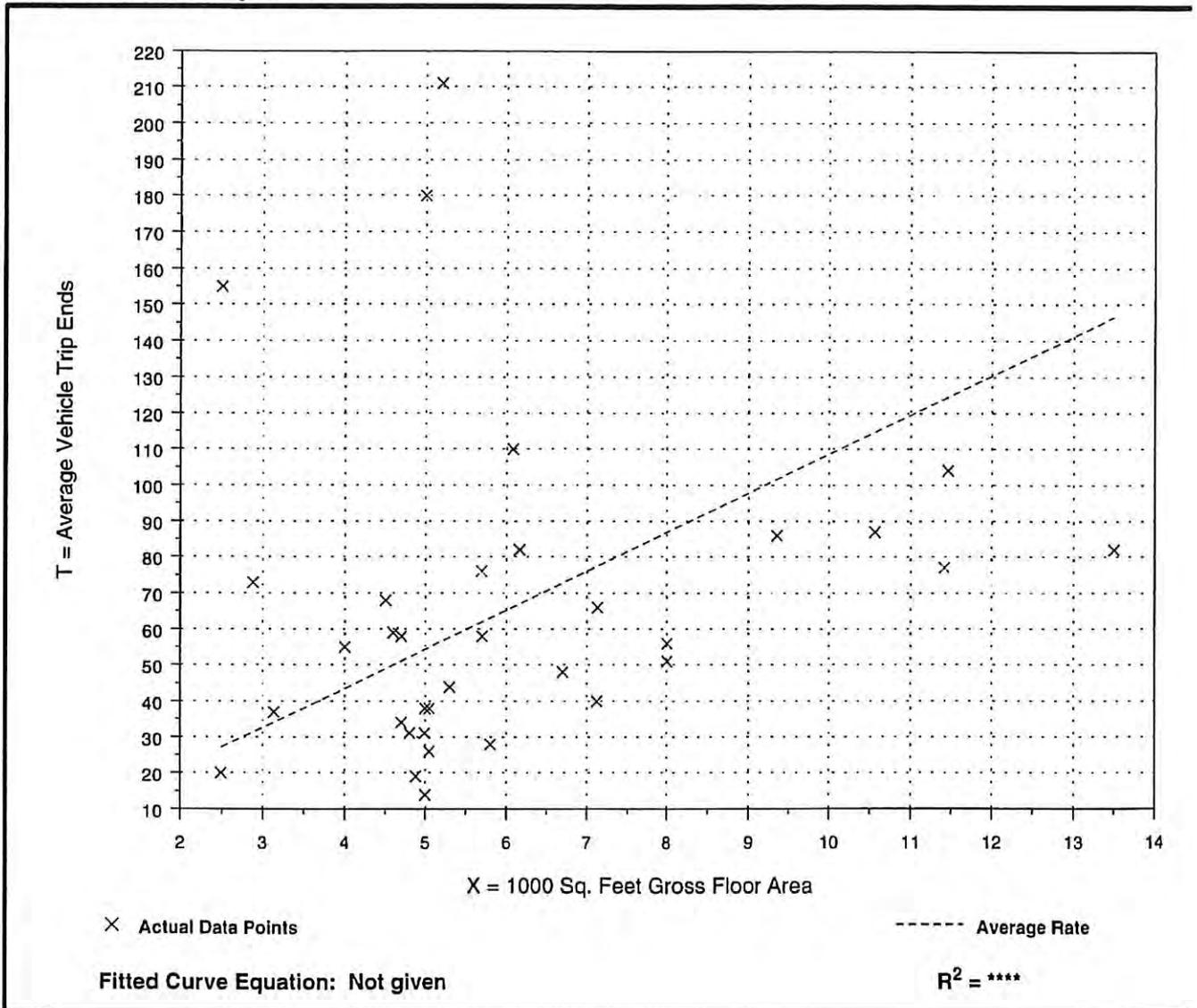
Average Vehicle Trip Ends vs: 1000 Sq. Feet Gross Floor Area
On a: Weekday,
Peak Hour of Adjacent Street Traffic,
One Hour Between 4 and 6 p.m.

Number of Studies: 34
 Average 1000 Sq. Feet GFA: 6
 Directional Distribution: 60% entering, 40% exiting

Trip Generation per 1000 Sq. Feet Gross Floor Area

Average Rate	Range of Rates	Standard Deviation
10.86	2.80 - 62.00	9.83

Data Plot and Equation



Movie Theater with Matinee (444)

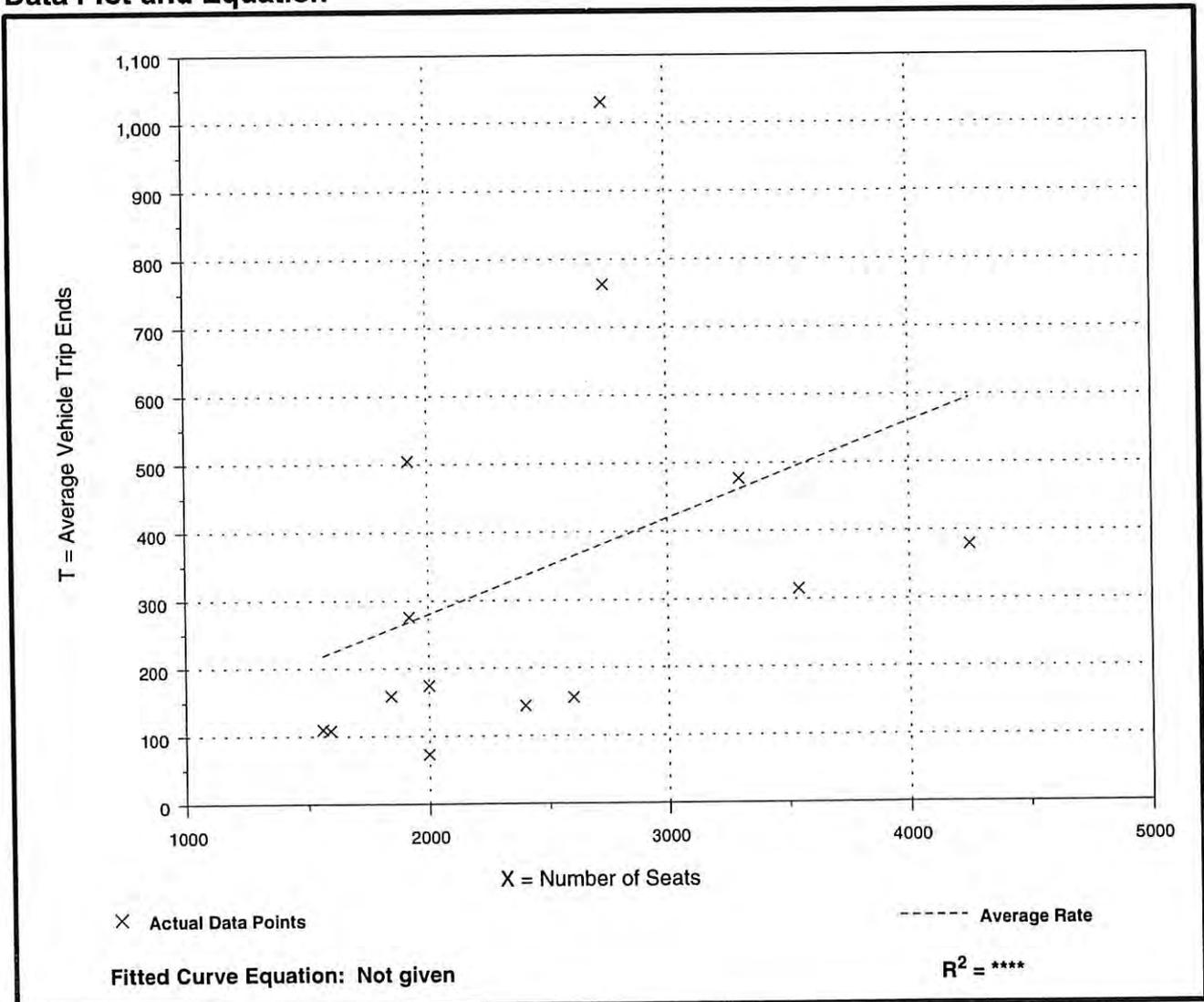
Average Vehicle Trip Ends vs: Seats
On a: Weekday,
Peak Hour of Adjacent Street Traffic,
One Hour Between 4 and 6 p.m.

Number of Studies: 14
 Average Number of Seats: 2,458
 Directional Distribution: 53% entering, 47% exiting

Trip Generation per Seat

Average Rate	Range of Rates	Standard Deviation
0.14	0.04 - 0.38	0.38

Data Plot and Equation



Amusement Park (480)

Average Vehicle Trip Ends vs: Employees
On a: Saturday,
Peak Hour of Generator

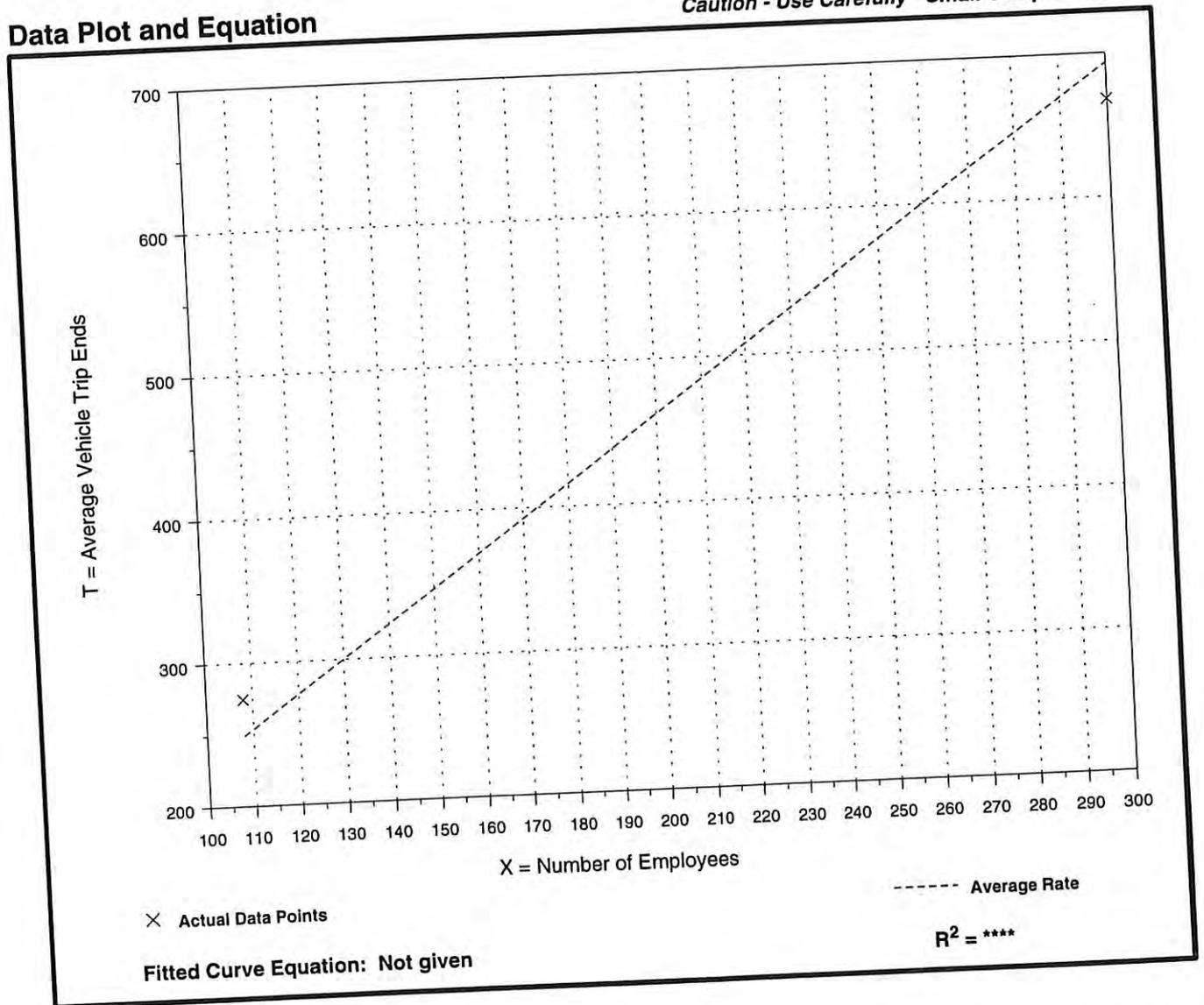
Number of Studies: 2
 Avg. Number of Employees: 204
 Directional Distribution: 58% entering, 42% exiting

Trip Generation per Employee

Average Rate	Range of Rates	Standard Deviation
2.31	2.23 - 2.55	*

Data Plot and Equation

Caution - Use Carefully - Small Sample Size



Hotel (310)

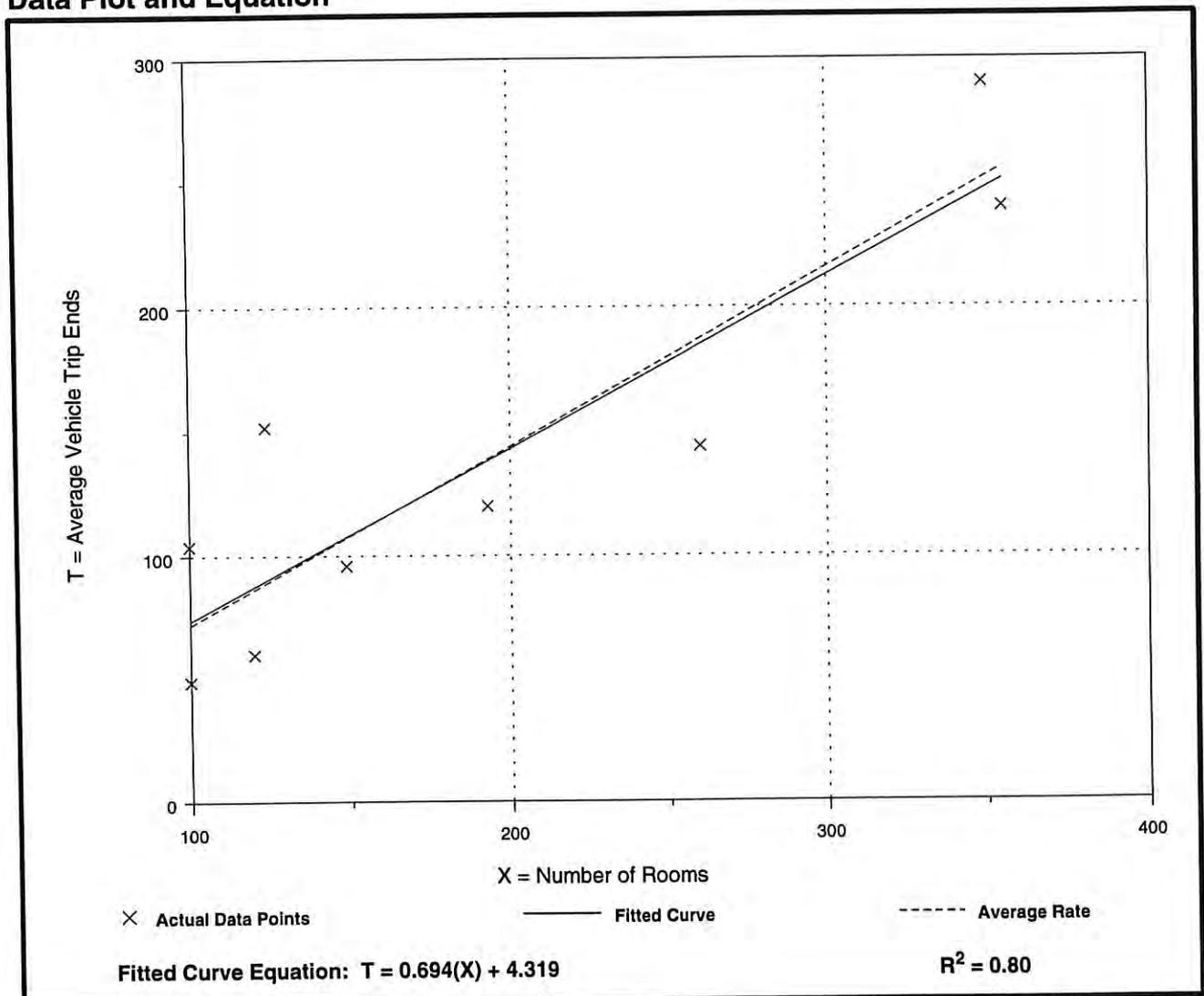
Average Vehicle Trip Ends vs: Rooms
On a: Saturday,
Peak Hour of Generator

Number of Studies: 9
 Average Number of Rooms: 194
 Directional Distribution: 56% entering, 44% exiting

Trip Generation per Room

Average Rate	Range of Rates	Standard Deviation
0.72	0.49 - 1.23	0.87

Data Plot and Equation



Racquet Club (492)

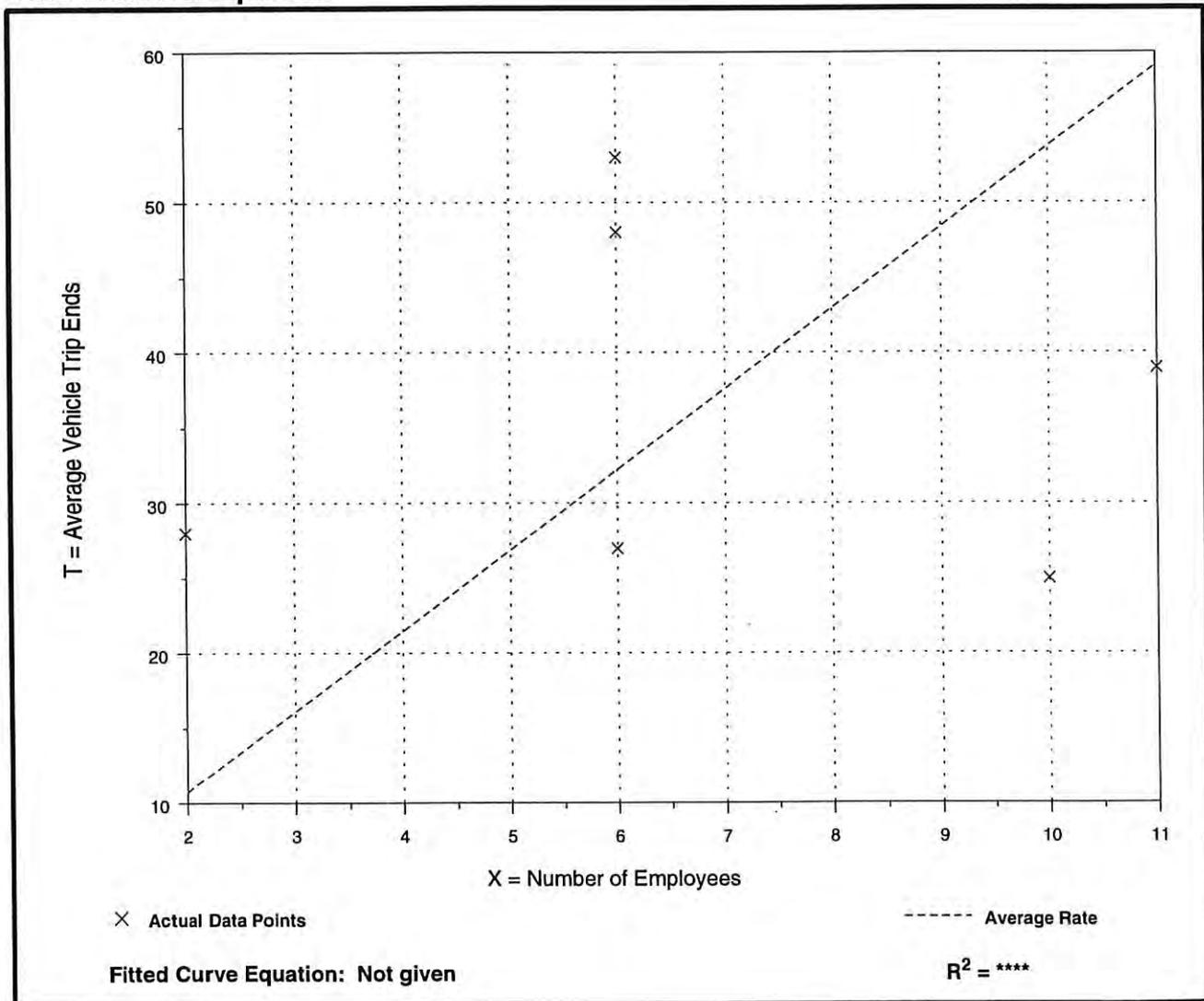
Average Vehicle Trip Ends vs: Employees
On a: Saturday,
Peak Hour of Generator

Number of Studies: 6
 Avg. Number of Employees: 7
 Directional Distribution: Not available

Trip Generation per Employee

Average Rate	Range of Rates	Standard Deviation
5.37	2.50 - 14.00	3.76

Data Plot and Equation



Distribuzione traffico affluente IKEA secondo lo studio originario (per ciascuna direzione di marcia)

SR 351 Cervignano	675	5,00%
SR 351 Gradisca	675	5,00%
raccordo A4 Gorizia	2700	20,00%
Raccordo A4 autostrada	8775	65,00%
SP 3 Romans	675	5,00%
	13500	100,00%

Scenario n.1 - Breve termine - ora di punta pomeridiana - in entrata

SR 351 Cervignano	64	5,00%	ROSSO
SR 351 Gradisca	64	5,00%	MARRONE
raccordo A4 Gorizia	257	20,00%	BLU
Raccordo A4 autostrada	835	65,00%	VERDE
Nuova SP 3 Romans	64	5,00%	ARANCIONE
	1284	100,00%	

Scenario n.1 - Breve termine - ora di punta pomeridiana - in uscita

SR 351 Cervignano	67	5,00%	ROSSO
SR 351 Gradisca	67	5,00%	MARRONE
raccordo A4 Gorizia	268	20,00%	BLU
Raccordo A4 autostrada	872	65,00%	VERDE
Nuova SP 3 Romans	67	5,00%	ARANCIONE
	1342	100,00%	

Scenario n.2 - Medio termine - ora di punta pomeridiana del sabato - in entrata

SR 351 Cervignano	139	5,00%	BLU
SR 351 Gradisca	139	5,00%	ROSSO
raccordo A4 Gorizia	557	20,00%	GIALLO
Raccordo A4 autostrada	1810	65,00%	CELESTE
Nuova SP 3 Romans	139	5,00%	VERDE
	2784	100,00%	

Scenario n.2 - Medio termine - ora di punta pomeridiana del sabato - in uscita

SR 351 Cervignano	143	5,00%	BLU
SR 351 Gradisca	143	5,00%	ROSSO
raccordo A4 Gorizia	574	20,00%	GIALLO
Raccordo A4 autostrada	1864	65,00%	CELESTE
Nuova SP 3 Romans	143	5,00%	VERDE
	2868	100,00%	

n.b. - i colori degli itinerari sono visualizzati nelle tavole grafiche T3 allegate

Distribuzione traffico affluente zona commerciale Romans secondo lo studio originario (per ciascuna direzione di marcia)

SR 351 Cervignano	74	18,50%
SR 351 Gradisca	74	18,50%
raccordo A4 Gorizia	56	14,00%
Raccordo A4 autostrada	56	14,00%
	260	65,00%

Scenario n.1 - Breve termine - ora di punta pomeridiana - per ciascuna direzione di marcia in entrata e uscita (sup. vendita 11.000 mq)

SR 351 Cervignano	41	18,50%	MAGENTA
SR 351 Gradisca	41	18,50%	VERDE CHIARO
raccordo A4 Gorizia	31	14,00%	GIALLO
Raccordo A4 autostrada	31	14,00%	BLU
	143	65,00%	

Scenario n.2 - Medio termine - ora di punta pomeridiana - per ciascuna direzione di marcia in entrata e uscita (sup. vendita 20.000 mq)

SR 351 Cervignano	74	18,50%	MAGENTA
SR 351 Gradisca	74	18,50%	VERDE CHIARO
raccordo A4 Gorizia	56	14,00%	GIALLO
Raccordo A4 autostrada	56	14,00%	BLU
	260	65,00%	

n.b. - i colori degli itinerari sono visualizzati nelle tavole grafiche T3 allegate

Appendice 3

Verifiche di capacità delle rotonde stradali con il metodo svizzero
e del nodo D con le tecniche HCM

NODO A - ORIGINI-DESTINAZIONE RAMI DI ACCESSO - BREVE TERMINE

FLUSSI BASE

ARCHI O/D	1	2	3	13	totali
1	0,0	0,0	176,6	58,9	235,5
2	0,0	0,0	18,3	18,3	36,5
3	171,0	99,8	0,0	14,3	285,0
13	39,6	9,9	49,5	0,0	99,0
totali	210,6	109,7	244,4	91,4	
totali attesi	239,0	116,0	256,0	94,0	

FLUSSI IKEA (quota parte aggiuntiva rispetto alla stato di fatto)

ARCHI O/D	1	2	3	13	totali
1	0,0	0,0	157,7	32,0	189,7
2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3	453,2	0,0	0,0	0,0	453,2
13	30,1	0,0	0,0	0,0	30,1
totali	483,3	0,0	157,7	32,0	

FLUSSI ROMANS

ARCHI O/D	1	2	3	13	totali
1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2	0,0	0,0	0,0	31,0	31,0
3	0,0	0,0	0,0	113,0	113,0
13	0,0	31,0	113,0	0,0	144,0
totali	0,0	31,0	113,0	144,0	

FLUSSI TOTALI

ARCHI O/D	1	2	3	13	totali
1	0,0	0,0	334,3	90,9	425,2
2	0,0	0,0	18,3	49,3	67,5
3	624,2	99,8	0,0	127,3	851,2
13	69,7	40,9	162,5	0,0	273,1
totali	693,9	140,7	515,0	267,4	

CALCOLO FLUSSI ENTRANTI, USCENTI E CIRCOLANTI PER RAMO DI ACCESSO - BREVE TERMINE

ARCO	Qe	Qu	Qc	<i>tabella Qc</i>		
1	425,2	693,9	221,7	2-3	13-3	13-2
2	67,5	140,7	842,3	1-13	3-13	3-1
3	851,2	515,0	131,8	1-13	13-2	
13	273,1	267,4	642,4	2-3	3-1	

VERIFICA DI CAPACITA' E LIVELLO DI SERVIZIO DELLA ROTATORIA "A" CON IL METODO SVIZZERO VSS - FSR (Breve Termine)

SIMB.	DEFINIZIONI	UDM
Qc	portata del flusso circolante	veic/h
Qs	portata del flusso in uscita	veic/h
Qe	portata del flusso reale in entrata	veic/h
b	distanza tra i punti di conflitto delle traiettorie	m
alfa	coeff. che tiene conto del flusso in uscita	-
beta	coeff. numero di corsie sull'anello	-
gamma	coeff. numero di corsie in entrata	-
Qg	portata del flusso dei veicoli ingombranti	veic/h
Ce	capacita' d'entrata	veic/h
TCUe	tasso di capacita' utilizzata dell'entrata	%
TCUc	tasso di capacita' utilizzata nel punto di conflitto convergente	%

PUNTO DI INNESTO "A1"

Qc	221,7	veic/h
Qs	693,9	veic/h
Qe	425,2	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	1,0	
Qg	180	veic/h
Ce	1.340	veic/h
TCUe	31,73%	
TCUc	39,02%	

PUNTO DI INNESTO "A2"

Qc	842,3	veic/h
Qs	140,7	veic/h
Qe	67,5	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	1,0	
Qg	435	veic/h
Ce	1.113	veic/h
TCUe	6,06%	
TCUc	30,29%	

PUNTO DI INNESTO "A3"

Qc	131,8	veic/h
Qs	515,0	veic/h
Qe	851,2	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	0,6	
Qg	117	veic/h
Ce	1.396	veic/h
TCUe	36,59%	
TCUc	41,00%	

PUNTO DI INNESTO "A13"

Qc	642,4	veic/h
Qs	267,4	veic/h
Qe	273,1	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	1,0	
Qg	348	veic/h
Ce	1.191	veic/h
TCUe	22,94%	
TCUc	38,83%	

TEMPO MEDIO DI ATTESA E CODE VEICOLARI NEL PUNTO DI INNESTO "A3" (METODO CETUR)

Ce1	capacità di un'entrata a due corsie VSS 3/89	1.682	veic/h
r(m)	tempo medio di attesa per ciascun veicolo	2,73	secondi
h(s)	intervallo temporale tra veicoli	4,23	sec/veic
n	numero veicoli in coda per arrivi uniformi	0,64	veic

NODO B* - ORIGINI-DESTINAZIONE RAMI DI ACCESSO - BREVE TERMINE

FLUSSI BASE (stato di fatto)

ARCHI O/D	2	4	12	
2	0,0	162,4	69,6	totali
4	40,0	0,0	160,0	232,0
12	40,0	160,0	0,0	200,0 * stima
totali	80,0	322,4	229,6	200,0 * stima
totali attesi	73,0			

FLUSSI IKEA (quota parte aggiuntiva rispetto allo stato di fatto)

ARCHI O/D	2	4	12	
2	0,0	410,4	0,0	totali
4	120,9	0,0	0,0	410,4
12	30,1	0,0	0,0	120,9
totali	151,1	410,4	0,0	30,1

FLUSSI ROMANS

ARCHI O/D	2	4	12	
2	0,0	31,0	31,0	totali
4	31,0	0,0	0,0	62,0
12	31,0	0,0	0,0	31,0
totali	62,0	31,0	31,0	

FLUSSI TOTALI

ARCHI O/D	2	4	12	
2	0,0	603,8	100,6	totali
4	191,9	0,0	160,0	704,4
12	101,1	160,0	0,0	351,9
totali	293,1	763,8	260,6	261,1

CALCOLO FLUSSI ENTRANTI, USCENTI E CIRCOLANTI PER RAMO DI ACCESSO - BREVE TERMINE

ARCO	Qe	Qu	Qc	tabella Qc
2	704,4	293,1	160,0	12-4
4	351,9	763,8	100,6	2-12
12	261,1	260,6	191,9	4-2

VERIFICA DI CAPACITA' E LIVELLO DI SERVIZIO DELLA ROTATORIA "B*" CON IL METODO SVIZZERO VSS - FSR (Breve Termine)

SIMB.	DEFINIZIONI	UDM
Qc	portata del flusso circolante	veic/h
Qs	portata del flusso in uscita	veic/h
Qe	portata del flusso reale in entrata	veic/h
b	distanza tra i punti di conflitto delle traiettorie	m
alfa	coeff. che tiene conto del flusso in uscita	-
beta	coeff. numero di corsie sull'anello	-
gamma	coeff. numero di corsie in entrata	-
Qg	portata del flusso dei veicoli ingombranti	veic/h
Ce	capacita' d'entrata	veic/h
TCUe	tasso di capacita' utilizzata dell'entrata	%
TCUc	tasso di capacita' utilizzata nel punto di conflitto convergente	%

PUNTO DI INNESTO "B*2"

Qc	160,0	veic/h
Qs	293,1	veic/h
Qe	704,4	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	0,6	
Qg	109	veic/h
Ce	1.403	veic/h
TCUe	30,13%	
TCUc	34,65%	

PUNTO DI INNESTO "B*4"

Qc	100,6	veic/h
Qs	763,8	veic/h
Qe	351,9	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	1,0	
Qg	127	veic/h
Ce	1.387	veic/h
TCUe	25,37%	
TCUc	30,97%	

PUNTO DI INNESTO "B*12"

Qc	191,9	veic/h
Qs	260,6	veic/h
Qe	261,1	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	1,0	
Qg	122	veic/h
Ce	1.392	veic/h
TCUe	18,76%	
TCUc	24,64%	

TEMPO MEDIO DI ATTESA E CODE VEICOLARI NEL PUNTO DI INNESTO "B2" (METODO CETUR)

Ce1	capacità di un'entrata a due corsie VSS 3/89	1.652	veic/h
r(m)	tempo medio di attesa per ciascun veicolo	2,45	secondi
h(s)	intervallo temporale tra veicoli	5,11	sec/veic
n	numero veicoli in coda per arrivi uniformi	0,48	veic

NODO C - ORIGINI-DESTINAZIONE RAMI DI ACCESSO - BREVE TERMINE

FLUSSI BASE

ARCHI O/D	3	6	7	Villesse	totali
3	0,0	51,2	179,2	25,6	256,0
6	135,2	0,0	202,8	0,0	338,0
7	171,6	343,2	0,0	57,2	572,0
Villesse	50,0	10,0	40,0	0,0	100,0
totali	356,8	404,4	422,0	82,8	
totali attesi	285,0	348,0	376,0	100,0	

FLUSSI IKEA (quota parte aggiuntiva rispetto alla stato di fatto)

ARCHI O/D	3	6	7	Villesse	totali
3	0,0	31,5	160,0	0,0	191,5
6	30,1	0,0	0,0	0,0	30,1
7	423,1	0,0	0,0	0,0	423,1
Villesse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
totali	453,2	31,5	160,0	0,0	

FLUSSI ROMANS

ARCHI O/D	3	6	7	Villesse	totali
3	0,0	41,0	72,0	0,0	113,0
6	41,0	0,0	0,0	0,0	41,0
7	72,0	0,0	0,0	0,0	72,0
Villesse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
totali	113,0	41,0	72,0	0,0	

FLUSSI TOTALI

ARCHI O/D	3	6	7	Villesse	totali
3	0,0	123,7	411,2	25,6	560,5
6	206,3	0,0	202,8	0,0	409,1
7	666,7	343,2	0,0	57,2	1067,1
Villesse	50,0	10,0	40,0	0,0	100,0
totali	923,0	476,9	654,0	82,8	

CALCOLO FLUSSI ENTRANTI, USCENTI E CIRCOLANTI PER RAMO DI ACCESSO - BREVE TERMINE

ARCO	Qe	Qu	Qc	<i>tabella Qc</i>		
3	560,5	923,0	410,4	7-6	7-V	V-6
6	409,1	476,9	494,0	3-V	7-V	3-7
7	1067,1	654,0	266,3	6-3	V-6	V-3
Villesse	100,0	82,8	820,3	6-7	6-3	3-7

**VERIFICA DI CAPACITA' E LIVELLO DI SERVIZIO DELLA ROTATORIA "C" CON IL METODO SVIZZERO VSS -
 FSR (Breve Termine)**

SIMB.	DEFINIZIONI	UDM
Qc	portata del flusso circolante	veic/h
Qs	portata del flusso in uscita	veic/h
Qe	portata del flusso reale in entrata	veic/h
b	distanza tra i punti di conflitto delle traiettorie	m
alfa	coeff. che tiene conto del flusso in uscita	-
beta	coeff. numero di corsie sull'anello	-
gamma	coeff. numero di corsie in entrata	-
Qg	portata del flusso dei veicoli ingombranti	veic/h
Ce	capacita' d'entrata	veic/h
TCUe	tasso di capacita' utilizzata dell'entrata	%
TCUc	tasso di capacita' utilizzata nel punto di conflitto convergente	%

PUNTO DI INNESTO "C3"

Qc	410,4	veic/h
Qs	923,0	veic/h
Qe	560,5	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	0,6	
Qg	297	veic/h
Ce	1.236	veic/h
TCUe	27,22%	
TCUc	40,05%	

PUNTO DI INNESTO "C6"

Qc	494,0	veic/h
Qs	476,9	veic/h
Qe	409,1	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	1,0	
Qg	295	veic/h
Ce	1.238	veic/h
TCUe	33,05%	
TCUc	44,74%	

PUNTO DI INNESTO "C7"

Qc	266,3	veic/h
Qs	654,0	veic/h
Qe	1067,1	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	0,6	
Qg	199	veic/h
Ce	1.324	veic/h
TCUe	48,37%	
TCUc	54,45%	

PUNTO DI INNESTO "C-Villesse"

Qc	820,3	veic/h
Qs	82,8	veic/h
Qe	100	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	1,0	
Qg	418	veic/h
Ce	1.128	veic/h
TCUe	8,86%	
TCUc	31,46%	

TEMPO MEDIO DI ATTESA E CODE VEICOLARI NEL PUNTO DI INNESTO "C7" (METODO CETUR)

Ce1	capacità di un'entrata a due corsie VSS 3/89	1.540	veic/h
r(m)	tempo medio di attesa per ciascun veicolo	5,35	secondi
h(s)	intervallo temporale tra veicoli	6,42	sec/veic
n	numero veicoli in coda per arrivi uniformi	0,83	veic

NODO A - ORIGINI-DESTINAZIONE RAMI DI ACCESSO - MEDIO TERMINE

FLUSSI BASE

ARCHI O/D	1	2	3	13	totali
1	0,0	0,0	176,6	58,9	235,5
2	0,0	0,0	18,3	18,3	36,5
3	171,0	99,8	0,0	14,3	285,0
13	39,6	9,9	49,5	0,0	99,0
totali	210,6	109,7	244,4	91,4	
totali attesi	239,0	116,0	256,0	94,0	

FLUSSI IKEA (quota parte aggiuntiva rispetto alla stato di fatto)

ARCHI O/D	1	2	3	13	totali
1	0,0	0,0	107,8	107,8	215,6
2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3	104,8	0,0	0,0	0,0	104,8
13	104,8	0,0	0,0	0,0	104,8
totali	209,6	0,0	107,8	107,8	

FLUSSI ROMANS

ARCHI O/D	1	2	3	13	totali
1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2	0,0	0,0	0,0	112,0	112,0
3	0,0	0,0	0,0	148,0	148,0
13	0,0	112,0	148,0	0,0	260,0
totali	0,0	112,0	148,0	260,0	

FLUSSI TOTALI

ARCHI O/D	1	2	3	13	totali
1	0,0	0,0	284,4	166,7	451,1
2	0,0	0,0	18,3	130,3	148,5
3	275,8	99,8	0,0	162,3	537,8
13	144,4	121,9	197,5	0,0	463,8
totali	420,2	221,7	500,2	459,2	

CALCOLO FLUSSI ENTRANTI, USCENTI E CIRCOLANTI PER RAMO DI ACCESSO - MEDIO TERMINE

ARCO	Qe	Qu	Qc	tabella Qc		
1	451,1	420,2	337,7	2-3	13-3	13-2
2	148,5	221,7	604,8	1-13	3-13	3-1
3	537,8	500,2	288,6	1-13	13-2	
13	463,8	459,2	294,1	2-3	3-1	

VERIFICA DEL LIVELLO DI SERVIZIO DELL'INTERSEZIONE D - BREVE TERMINE
TAB.10 - MANOVRA DI SVOLTA A SINISTRA IN INGRESSO DA CORSIA RISERVATA CENTRALE
(agg.to 20.06.11)

Ipotesi

inserimento di corsia riservata per le svolte a sinistra sulla principale

Riferimento alle metodologie di cui al cap. 17 del Highway Capacity Manual 2000

Intervallo critico t_c (s)

	svolta a sinistra dalla principale	svolta a destra dalla secondaria	svolta a sinistra dalla secondaria
tc,base	4,1	6,2	7,1
tc,HV	1,0	1,0	1,0
PHV	0,1	0,1	0,1
t3,LT	0,0	0,0	0,7
tc,T	0,0	0,0	1,0
tc	4,2	6,3	5,5

Tempo di successione veicolare t_f (follow-up) in secondi

	svolta a sinistra dalla principale	svolta a destra dalla secondaria	svolta a sinistra dalla secondaria
tf,base	2,2	3,3	3,5
tf,HV	0,9	0,9	0,9
PHV	0,1	0,1	0,1
tf	2,3	3,4	3,6

n.b. La manovra di svolta a sinistra dalla secondaria (accesso LIDL) verso Udine è abolita

Capacità delle singole manovre in veicoli/ora

1. Svolta a sinistra dalla principale (LT major)

flusso da arco n.8 ad arco n.7	413,6
svolta sx da arco n. 7 ad arco n.5	235,6
flussi in conflitto	649
capacità della manovra	900
prob. assenza di coda	0,74

VERIFICA DEL LIVELLO DI SERVIZIO DELL'INTERSEZIONE D - BREVE TERMINE
TAB.10 - MANOVRA DI SVOLTA A SINISTRA IN INGRESSO DA CORSIA RISERVATA CENTRALE
(agg.to 20.06.11)

Ipotesi

inserimento di corsia riservata per le svolte a sinistra sulla principale

Riferimento alle metodologie di cui al cap. 17 del Highway Capacity Manual 2000

Perditempo e livello di servizio

movimenti	v (veic/h)	cm (veic/h)	v/c	lung. coda (veicoli)	perditempo (sec/veicolo)	LOS
LT major	235,6	900	0,26	1,06	10,42	B

N.B. I livelli di servizio sono espressi in funzione decrescente del perditempo per veicolo e variano da A (migliore)
a F (peggiore)

VERIFICA DI CAPACITA' E LIVELLO DI SERVIZIO DELLA ROTATORIA "A" CON IL METODO SVIZZERO VSS - FSR (Medio Termine)

SIMB.	DEFINIZIONI	UDM
Qc	portata del flusso circolante	veic/h
Qs	portata del flusso in uscita	veic/h
Qe	portata del flusso reale in entrata	veic/h
b	distanza tra i punti di conflitto delle traiettorie	m
alfa	coeff. che tiene conto del flusso in uscita	-
beta	coeff. numero di corsie sull'anello	-
gamma	coeff. numero di corsie in entrata	-
Qg	portata del flusso dei veicoli ingombranti	veic/h
Ce	capacita' d'entrata	veic/h
TCUe	tasso di capacita' utilizzata dell'entrata	%
TCUc	tasso di capacita' utilizzata nel punto di conflitto convergente	%

PUNTO DI INNESTO "A1"

Qc	337,7	veic/h
Qs	420,2	veic/h
Qe	451,1	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	1,0	
Qg	211	veic/h
Ce	1.313	veic/h
TCUe	34,37%	
TCUc	42,57%	

PUNTO DI INNESTO "A2"

Qc	604,8	veic/h
Qs	221,7	veic/h
Qe	148,5	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	1,0	
Qg	325	veic/h
Ce	1.212	veic/h
TCUe	12,26%	
TCUc	29,13%	

PUNTO DI INNESTO "A3"

Qc	288,6	veic/h
Qs	500,2	veic/h
Qe	537,8	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	0,6	
Qg	194	veic/h
Ce	1.327	veic/h
TCUe	24,31%	
TCUc	33,03%	

PUNTO DI INNESTO "A13"

Qc	294,1	veic/h
Qs	459,2	veic/h
Qe	463,8	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	1,0	
Qg	193	veic/h
Ce	1.328	veic/h
TCUe	34,91%	
TCUc	42,35%	

TEMPO MEDIO DI ATTESA E CODE VEICOLARI NEL PUNTO DI INNESTO "A3" (METODO CETUR)

Ce1	capacità di un'entrata a due corsie VSS 3/89	1.517	veic/h
r(m)	tempo medio di attesa per ciascun veicolo	2,63	secondi
h(s)	intervallo temporale tra veicoli	6,69	sec/veic
n	numero veicoli in coda per arrivi uniformi	0,39	veic

NODO B - ORIGINI-DESTINAZIONE RAMI DI ACCESSO - MEDIO TERMINE

FLUSSI BASE (stima)

ARCHI O/D	5	9	10	11	totali
5	0,0	66,7	66,7	66,7	200,0
9	66,7	0,0	66,7	66,7	200,0
10	66,7	66,7	0,0	66,7	200,0
11	66,7	66,7	66,7	0,0	200,0
totali	200,0	200,0	200,0	200,0	

FLUSSI IKEA (inclusa quota parte relativa allo stato di fatto)

ARCHI O/D	5	9	10	11	totali
5	0,0	0,0	143,0	139,0	282,0
9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10	0,0	0,0	0,0	557,0	557,0
11	143,0	0,0	574,0	0,0	717,0
totali	143,0	0,0	717,0	696,0	

FLUSSI ROMANS

ARCHI O/D	5	9	10	11	totali
5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10	0,0	0,0	0,0	56,0	56,0
11	0,0	0,0	56,0	0,0	56,0
totali	0,0	0,0	56,0	56,0	

FLUSSI TOTALI

ARCHI O/D	5	9	10	11	totali
5	0,0	66,7	209,7	205,7	482,0
9	66,7	0,0	66,7	66,7	200,0
10	66,7	66,7	0,0	679,7	813,0
11	209,7	66,7	696,7	0,0	973,0
totali	343,0	200,0	973,0	952,0	

CALCOLO FLUSSI ENTRANTI, USCENTI E CIRCOLANTI PER RAMO DI ACCESSO - MEDIO TERMINE

ARCO	Qe	Qu	Qc	tabella Qc		
5	482,0	343,0	763,3	11-10	9-11	
9	200,0	200,0	973,0	10-5	11-5	11-10
10	813,0	973,0	209,7	5-11		
11	973,0	952,0	133,3	10-5	5-9	

VERIFICA DI CAPACITA' E LIVELLO DI SERVIZIO DELLA ROTATORIA "B" CON IL METODO SVIZZERO VSS - FSR (Medio Termine)

SIMB.	DEFINIZIONI	UDM
Qc	portata del flusso circolante	veic/h
Qs	portata del flusso in uscita	veic/h
Qe	portata del flusso reale in entrata	veic/h
b	distanza tra i punti di conflitto delle traiettorie	m
alfa	coeff. che tiene conto del flusso in uscita	-
beta	coeff. numero di corsie sull'anello	-
gamma	coeff. numero di corsie in entrata	-
Qg	portata del flusso dei veicoli ingombranti	veic/h
Ce	capacita' d'entrata	veic/h
TCUe	tasso di capacita' utilizzata dell'entrata	%
TCUc	tasso di capacita' utilizzata nel punto di conflitto convergente	%

PUNTO DI INNESTO "B5"

Qc	763,3	veic/h
Qs	343,0	veic/h
Qe	482,0	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	1,0	
Qg	416	veic/h
Ce	1.130	veic/h
TCUe	42,65%	
TCUc	56,78%	

PUNTO DI INNESTO "B9"

Qc	973,0	veic/h
Qs	200,0	veic/h
Qe	200,0	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	1,0	
Qg	507	veic/h
Ce	1.050	veic/h
TCUe	19,05%	
TCUc	43,35%	

PUNTO DI INNESTO "B10"

Qc	209,7	veic/h
Qs	973,0	veic/h
Qe	813,0	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	0,6	
Qg	202	veic/h
Ce	1.320	veic/h
TCUe	36,95%	
TCUc	44,50%	

PUNTO DI INNESTO "B11"

Qc	133,3	veic/h
Qs	952,0	veic/h
Qe	973,0	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	0,6	
Qg	162	veic/h
Ce	1.356	veic/h
TCUe	43,05%	
TCUc	48,51%	

TEMPO MEDIO DI ATTESA E CODE VEICOLARI NEL PUNTO DI INNESTO "B11" (METODO CETUR)

Ce1	capacità di un'entrata a due corsie VSS 3/89	1.680	veic/h
r(m)	tempo medio di attesa per ciascun veicolo	3,21	secondi
h(s)	intervallo temporale tra veicoli	3,70	sec/veic
n	numero veicoli in coda per arrivi uniformi	0,87	veic

N.B.

Quinto innesto (strada per Romans) sostanzialmente ininfluenza su parametri di funzionamento della rotatoria.

NODO C - ORIGINI-DESTINAZIONE RAMI DI ACCESSO - MEDIO TERMINE

FLUSSI BASE

ARCHI O/D	3	6	7	Villesse	totali
3	0,0	51,2	179,2	25,6	256,0
6	135,2	0,0	202,8	0,0	338,0
7	171,6	343,2	0,0	57,2	572,0
Villesse	50,0	10,0	40,0	0,0	100,0
totali	356,8	404,4	422,0	82,8	
totali attesi	285,0	348,0	376,0	100,0	

FLUSSI IKEA (quota parte aggiuntiva rispetto alla stato di fatto)

ARCHI O/D	3	6	7	Villesse	totali
3	0,0	107,8	0,0	0,0	107,8
6	104,8	0,0	0,0	0,0	104,8
7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Villesse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
totali	104,8	107,8	0,0	0,0	

FLUSSI ROMANS

ARCHI O/D	3	6	7	Villesse	totali
3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6	0,0	0,0	0,0	112,0	112,0
7	0,0	0,0	0,0	148,0	148,0
Villesse	0,0	112,0	148,0	0,0	260,0
totali	0,0	112,0	148,0	260,0	

FLUSSI TOTALI

ARCHI O/D	3	6	7	Villesse	totali
3	0,0	159,0	179,2	25,6	363,8
6	240,0	0,0	202,8	112,0	554,8
7	171,6	343,2	0,0	205,2	720,0
Villesse	50,0	122,0	188,0	0,0	360,0
totali	461,6	624,2	570,0	342,8	

CALCOLO FLUSSI ENTRANTI, USCENTI E CIRCOLANTI PER RAMO DI ACCESSO - MEDIO TERMINE

ARCO	Qe	Qu	Qc	tabella Qc		
3	363,8	461,6	670,4	7-6	7-V	V-6
6	554,8	624,2	410,0	3-V	7-V	3-7
7	720,0	570,0	412,0	6-3	V-6	V-3
Villesse	360,0	342,8	622,0	6-7	6-3	3-7

VERIFICA DI CAPACITA' E LIVELLO DI SERVIZIO DELLA ROTATORIA "C" CON IL METODO SVIZZERO VSS - FSR (Medio Termine)

SIMB.	DEFINIZIONI	UDM
Qc	portata del flusso circolante	veic/h
Qs	portata del flusso in uscita	veic/h
Qe	portata del flusso reale in entrata	veic/h
b	distanza tra i punti di conflitto delle traiettorie	m
alfa	coeff. che tiene conto del flusso in uscita	-
beta	coeff. numero di corsie sull'anello	-
gamma	coeff. numero di corsie in entrata	-
Qg	portata del flusso dei veicoli ingombranti	veic/h
Ce	capacita' d'entrata	veic/h
TCUe	tasso di capacita' utilizzata dell'entrata	%
TCUc	tasso di capacita' utilizzata nel punto di conflitto convergente	%

PUNTO DI INNESTO "C3"

Qc	670,4	veic/h
Qs	461,6	veic/h
Qe	363,8	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	0,6	
Qg	381	veic/h
Ce	1.161	veic/h
TCUe	18,80%	
TCUc	37,15%	

PUNTO DI INNESTO "C6"

Qc	410,0	veic/h
Qs	624,2	veic/h
Qe	554,8	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	1,0	
Qg	267	veic/h
Ce	1.262	veic/h
TCUe	43,95%	
TCUc	52,83%	

PUNTO DI INNESTO "C7"

Qc	412,0	veic/h
Qs	570,0	veic/h
Qe	720,0	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	0,6	
Qg	263	veic/h
Ce	1.266	veic/h
TCUe	34,12%	
TCUc	44,39%	

PUNTO DI INNESTO "C-Villesse"

Qc	622,0	veic/h
Qs	342,8	veic/h
Qe	360,0	veic/h
b	20	m
alfa	0,1	
beta	0,5	
gamma	1,0	
Qg	345	veic/h
Ce	1.193	veic/h
TCUe	30,17%	
TCUc	44,46%	

TEMPO MEDIO DI ATTESA E CODE VEICOLARI NEL PUNTO DI INNESTO "C6" (METODO CETUR)

Ce1	capacita' di un'entrata a due corsie VSS 3/89	1.390	veic/h
r(m)	tempo medio di attesa per ciascun veicolo	3,38	secondi
h(s)	intervallo temporale tra veicoli	6,49	sec/veic
n	numero veicoli in coda per arrivi uniformi	0,52	veic

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
 PROVINCIA DI GORIZIA
 COMUNE DI VILLESSE

PARCO COMMERCIALE DI VILLESSE

**AGGIORNAMENTO STUDIO
 D'IMPATTO SII I A VIARI I TA'**

ALLEGATO 8 di 33

ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA – L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE – IL SINDACO LUCIO CABASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO – IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO – IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA



[Handwritten signatures]

**R2. Monitoraggio dei flussi veicolari in accesso
 all'IKEA - Mese di luglio 2011**

IMMOBILIARE ARCO SRL
 Via della Bornata n. 2
 25123 BRESCIA
 C. F. e P. IVA: 03367980178

PROGETTISTA INCARICATO:

Dot. Ing. Alberto Novarin



COMMITTENTI:

Immobiliare Arco S.r.l.

Comune di Villesse



SINDACO

DATA	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO	NOME FILE	CODICE PRATICA
19.07.2011	A.N.	A.N.	A.N.	330-HC Villesse 2009-2011\relazioni\R02.dwg	330

REVISIONE	DATA	OGGETTO	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO	NOME FILE
A						
B						
C						
D						



Studio di Ingegneria Novarin
 Viale Volontari della Libertà, 18/4 - 33100 Udine Tel. 0432/421013 fax 0432/421005 E-Mail: studio@novarin.net

IKEA VILLESSE (GO) CONTEGGI VEICOLARI AFFERENTI ALL'AREA COMMERCIALE

Premessa

La campagna di conteggi veicolari oggetto della presente relazione è stata condotta in due fine settimana consecutivi nel periodo 8/7/2011 - 17/7/2011, ed ha avuto lo scopo di fornire informazioni dettagliate sui volumi di traffico in ingresso ed in uscita dall'area commerciale IKEA di Villesse.

Il programma di lavoro prevedeva l'impiego di apparecchiature contatraffico automatiche per 72 ore consecutive, con aggregazione dei dati su base oraria.

Localizzazione delle sezioni di indagine

Nella figura sottostante è riportata la localizzazione delle sezioni di indagine:



Fig.1 - sezioni di conteggio

Periodo di effettuazione dei conteggi

I rilievi sono stati programmati in due sessioni; in particolare i conteggi nella sezione n°1 sono stati condotti per 72 ore dalle 00:00 di venerdì 8 Luglio 2011 alle 24:00 di domenica 10 Luglio, mentre la sezione n°2 è stata programmata per raccogliere i dati in uscita tra venerdì 15 e domenica 17 Luglio.

Tutti i dati sono stati aggregati su base oraria: le fasce orarie sono individuate dall'ora di inizio, quindi per fascia oraria 00:00 si intende l'intervallo 00:00 - 01:00; è stata effettuata anche un'analisi di maggior dettaglio nelle ore diurne, considerando l'intensità dei flussi veicolari per intervalli di quindici minuti.

I dati sulle uscite risultano incompleti a causa di un arresto dell'apparecchiatura dovuto alle avverse condizioni atmosferiche verificatesi venerdì 15 Luglio; ad ogni modo ai fini del presente Studio i dati sugli ingressi sono evidentemente sufficienti, poiché le uscite seguono necessariamente gli ingressi: ad ogni modo i dati che è stato possibile registrare venerdì 15/7 confermano in buona sostanza l'entità del traffico rilevato nel fine settimana precedente.

Caratteristiche delle apparecchiature impiegate

Per l'effettuazione dei conteggi sono state utilizzate apparecchiature tipo "Mobiltraf 300" prodotte dalla ditta *Famas System* di Egna (BZ).

Si tratta di apparecchi funzionanti in completa autonomia grazie a batterie interne, utilizzabili per la classificazione dei veicoli: di ogni veicolo in transito vengono infatti memorizzate l'ora di passaggio, la velocità e la lunghezza; i dati raccolti sono quindi immagazzinati nella memoria interna per essere poi scaricati ed elaborati tramite personal computer.

L'apparecchiatura viene installata a bordo strada (fissata su un sostegno disponibile in loco) a circa 1 metro di altezza, senza quindi interferire minimamente con il deflusso veicolare, sia durante le operazioni di posa e programmazione che durante le operazioni di conteggio.

La tecnologia di rilevamento è basata sull'emissione di un fascio di microonde a bassa potenza, che vengono riflesse dall'oggetto in transito: si tratta del medesimo principio fisico impiegato nei radar; tra i vantaggi di tale tecnologia vi è la capacità di individuare correttamente gli ingombri anche in presenza di disomogeneità nelle masse metalliche del veicolo in transito.

Per la programmazione e l'estrazione dei dati l'apparato viene collegato ad un personal computer tramite interfaccia USB.

La *figure 2 e 3* alla pagina successiva illustrano il posizionamento dell'apparecchiatura Mobiltraf 300 a bordo strada:



Fig.2 - sezione di conteggio in ingresso (n°1)



Fig.3 - sezione di conteggio in uscita (n°2)

Risultati dei conteggi

IKEA Villesse

Flussi veicolari in ingresso

Fascia oraria	venerdì 08/07/2011	sabato 09/07/2011	domenica 10/07/2011
00	1	1	0
01	2	1	1
02	0	0	0
03	1	1	1
04	0	5	5
05	23	12	14
06	19	13	14
07	32	19	13
08	34	25	12
09	105	107	90
10	139	233	234
11	101	212	177
12	104	178	150
13	93	129	135
14	97	146	133
15	133	177	150
16	145	170	194
17	144	180	183
18	134	141	128
19	44	47	52
20	10	5	14
21	6	1	3
22	2	2	3
23	3	2	1

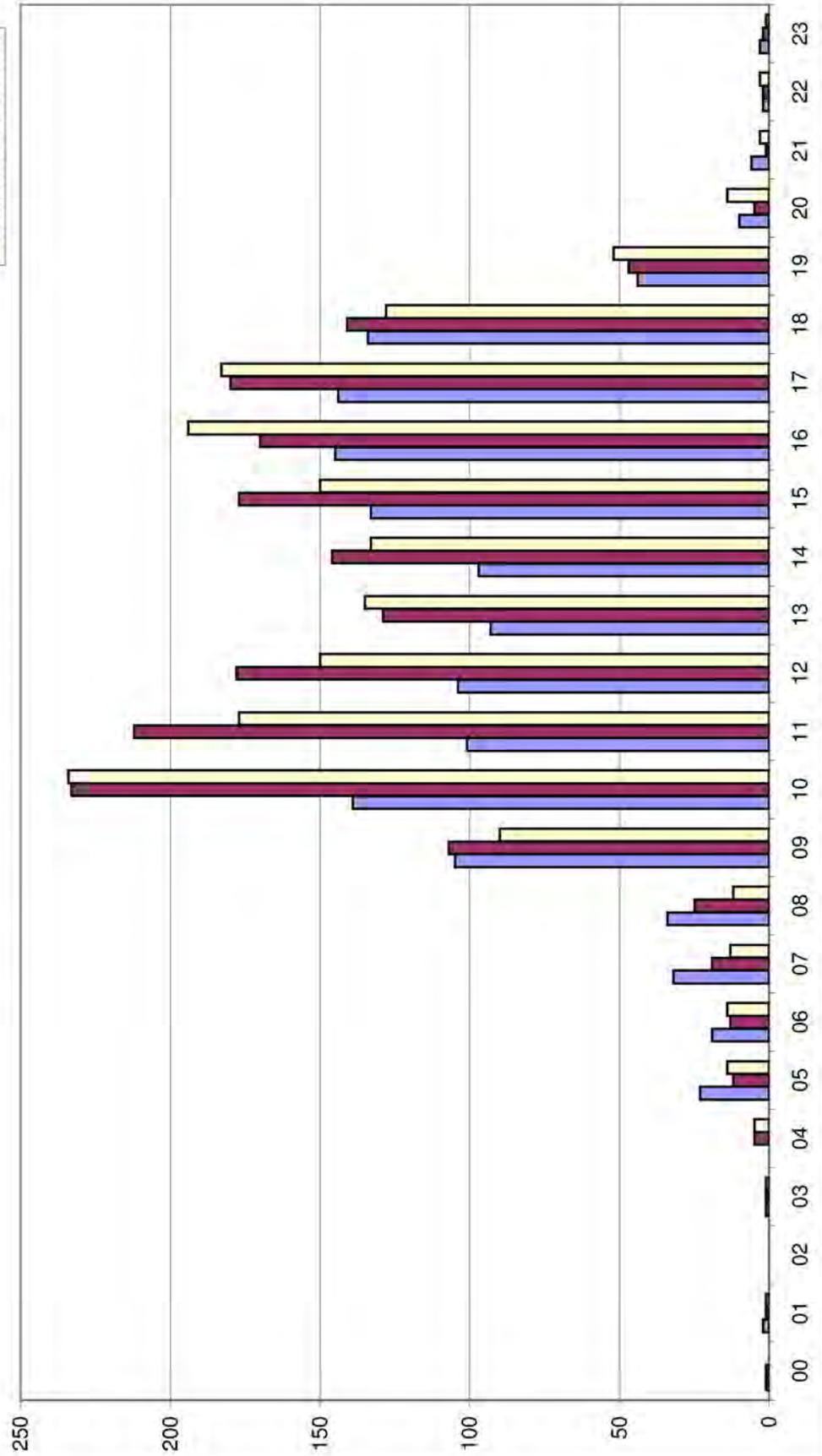
Flussi in uscita

Fascia oraria	venerdì 15/07/2011
00	0
01	0
02	2
03	0
04	0
05	0
06	1
07	8
08	12
09	12
10	53
11	84
12	101

Come si vede dalla tabella, la punta massima si verifica tra le 10 e le 11 di sabato e di domenica con 233-234 veicoli/ora in ingresso. Nelle pagine successive sono riportati alcuni diagrammi esplicativi, riferiti ai dati contenuti nella tabella sopra esposta ed anche, come anticipato, ad elaborazioni di dettaglio per intervalli di 15 minuti, finalizzate ad evidenziare le punte di intensità di traffico più elevata su periodi brevi.

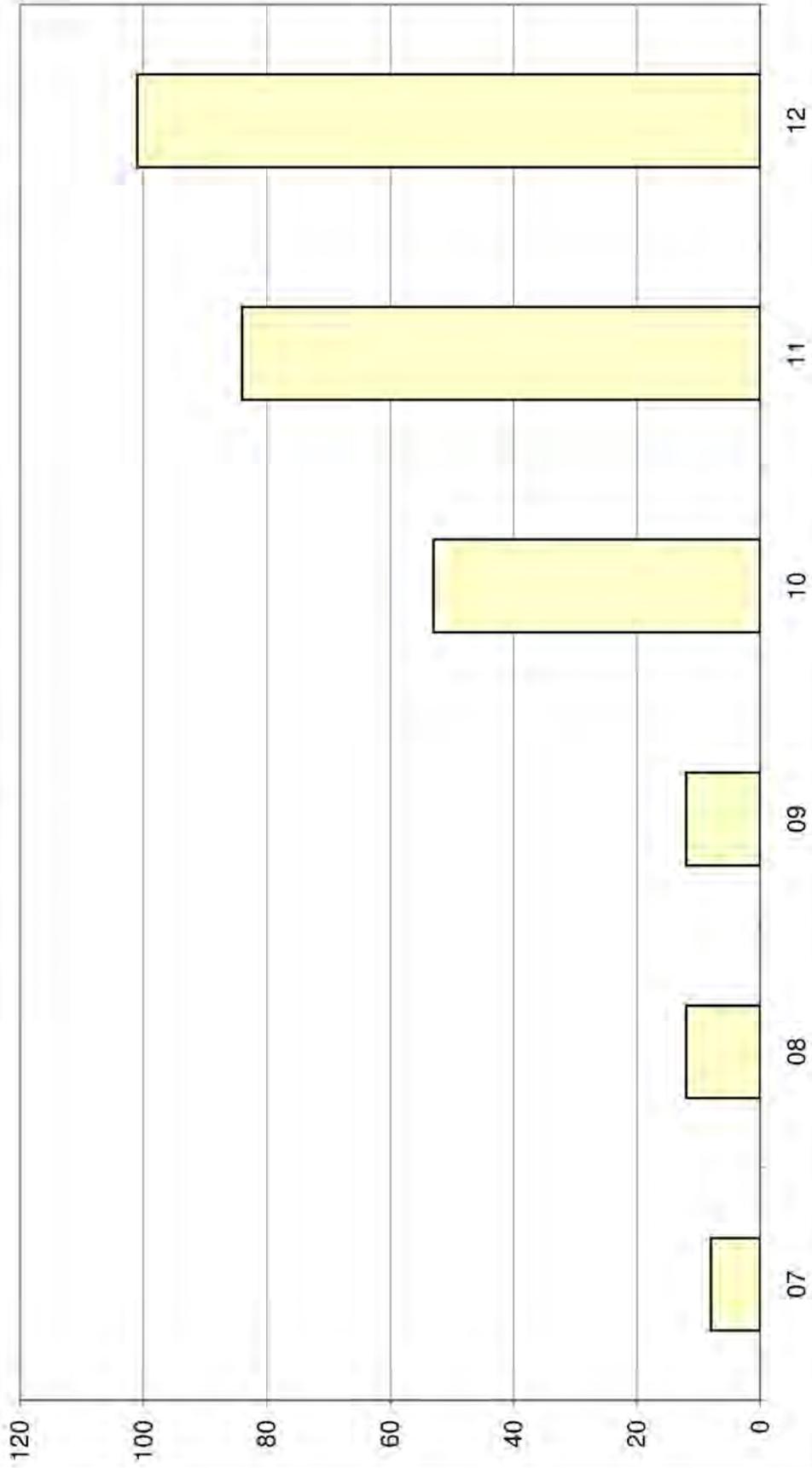
IKEA Villesse - Flussi veicolari in ingresso

- venerdì 08/07/2011
- sabato 09/07/2011
- domenica 10/07/2011

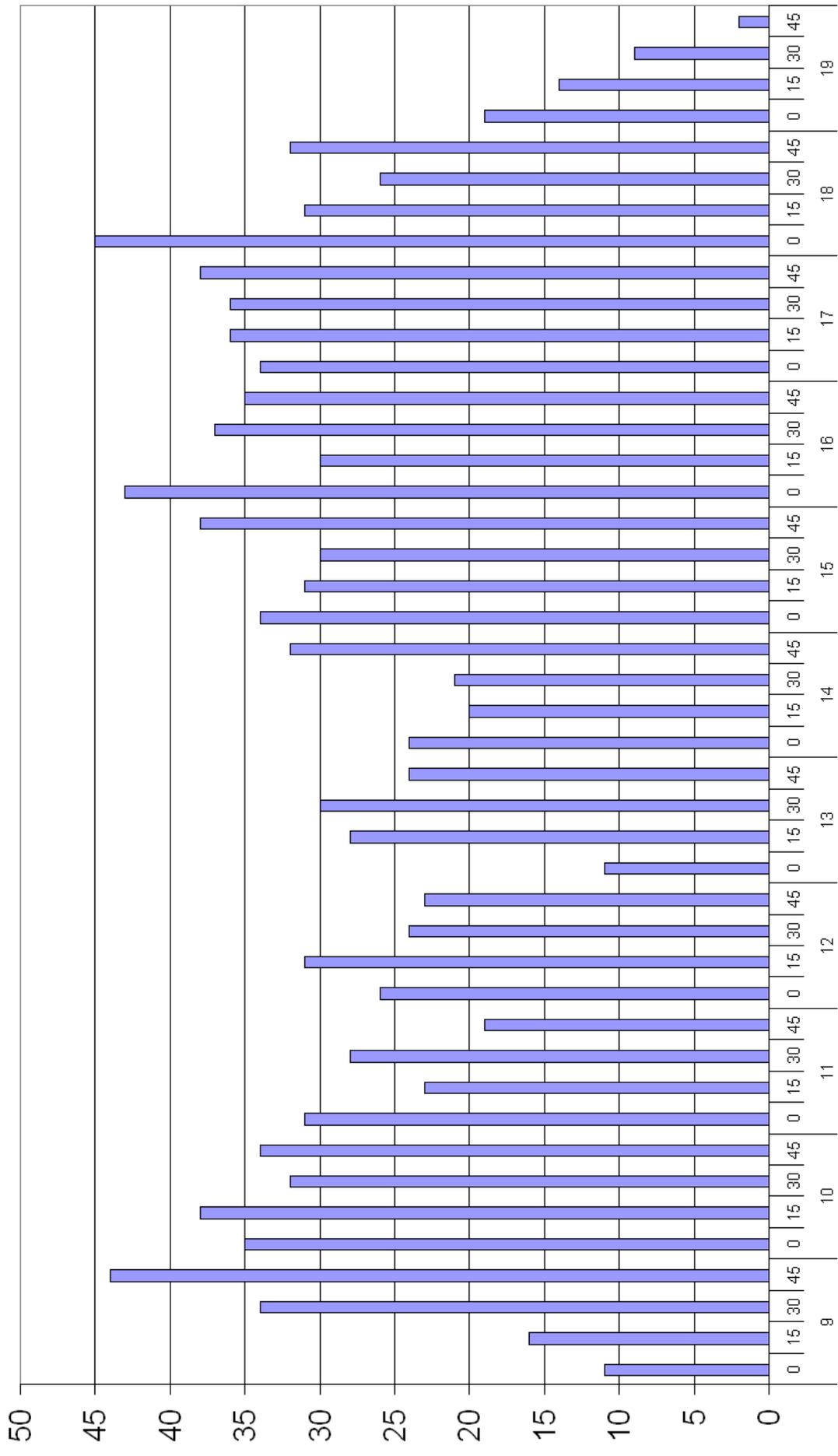


IKEA Villesse - Flussi veicolari in uscita

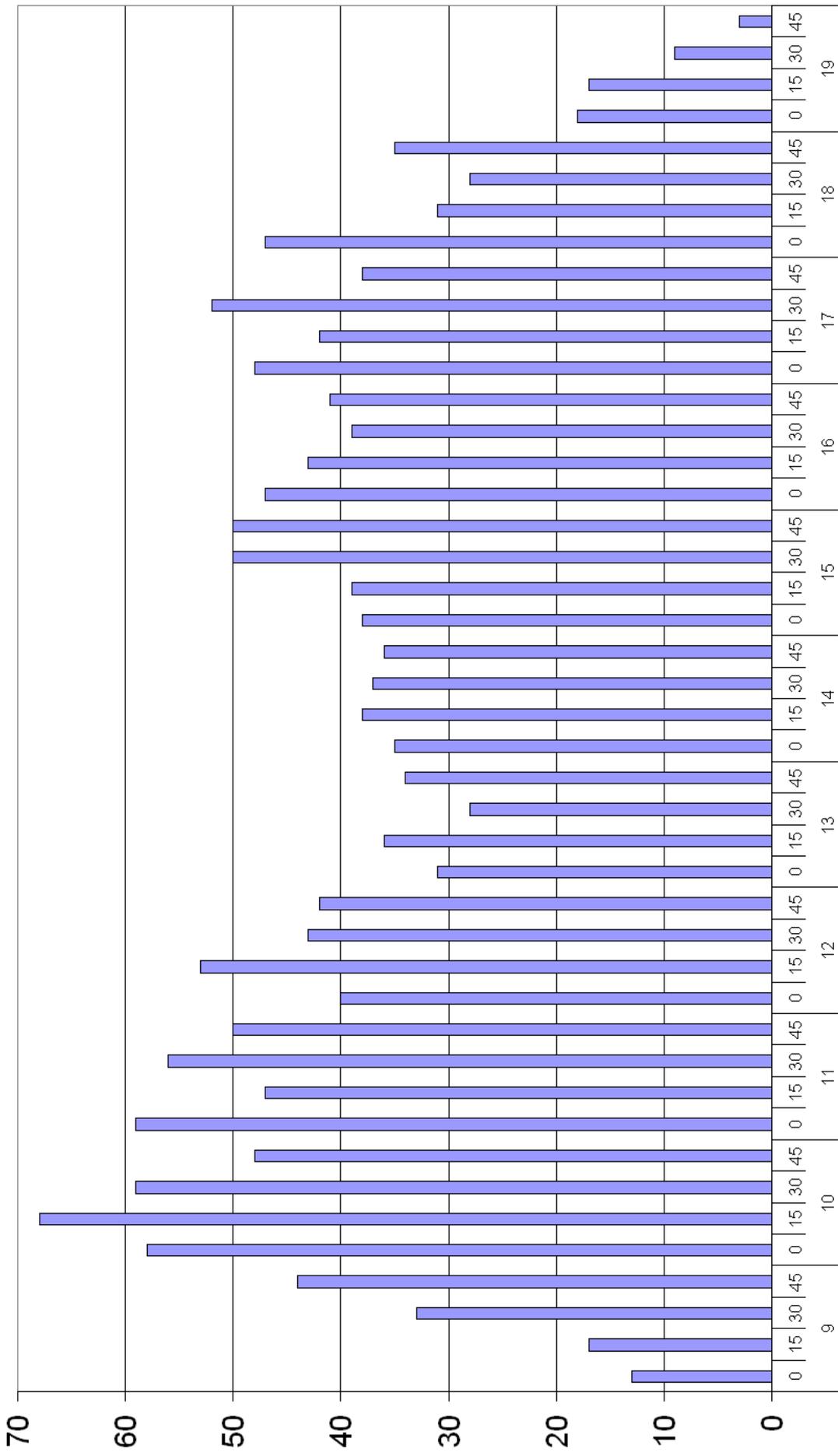
□ venerdì 15/07/2011



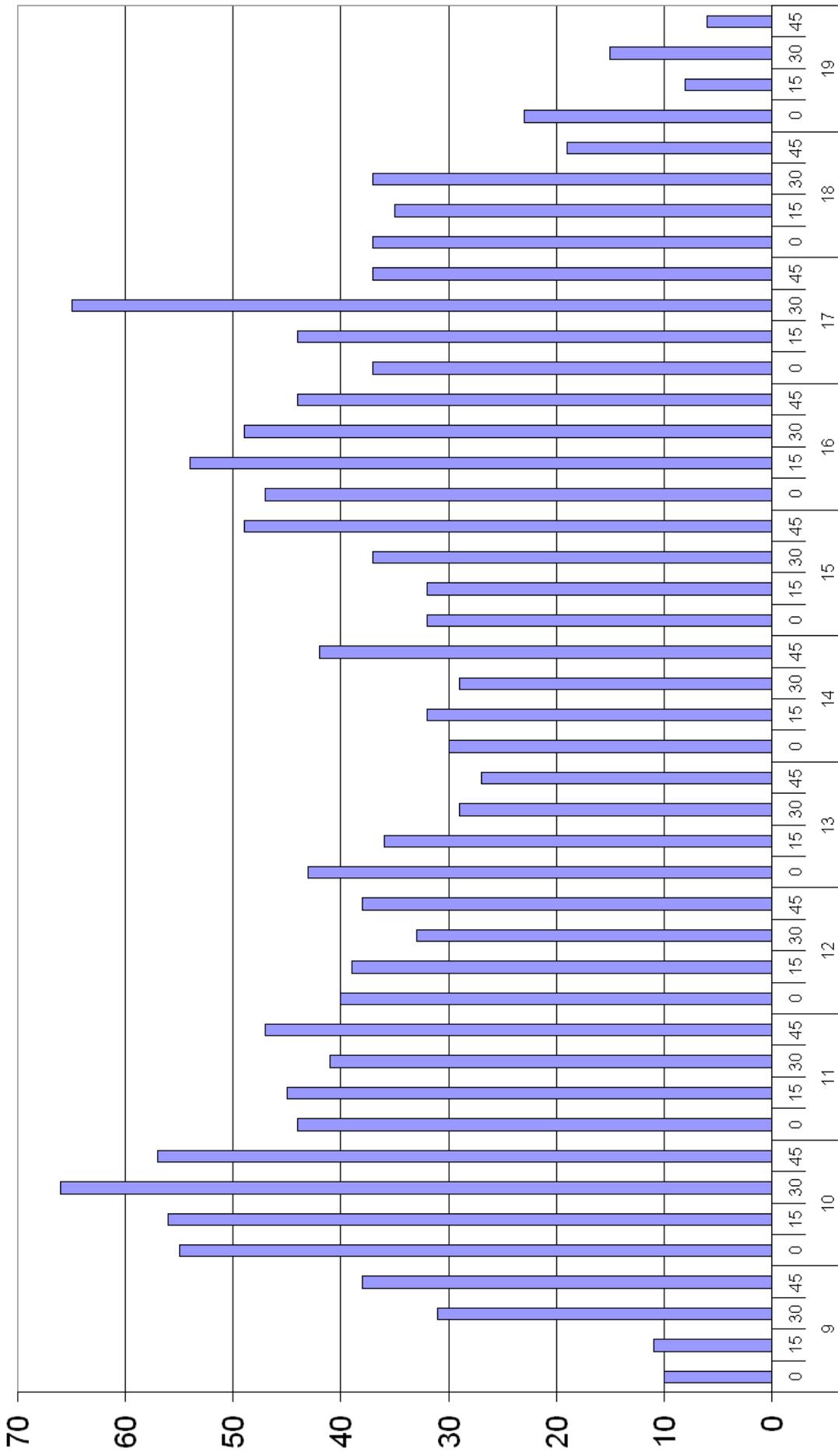
IKEA Villesse - Ingressi veicolari di ven 8/7/2011



IKEA Villesse - Ingressi veicolari di sab 9/7/2011



IKEA Villesse - Ingressi veicolari di dom 10/7/2011



AUTOVIE VENETE S.P.A.

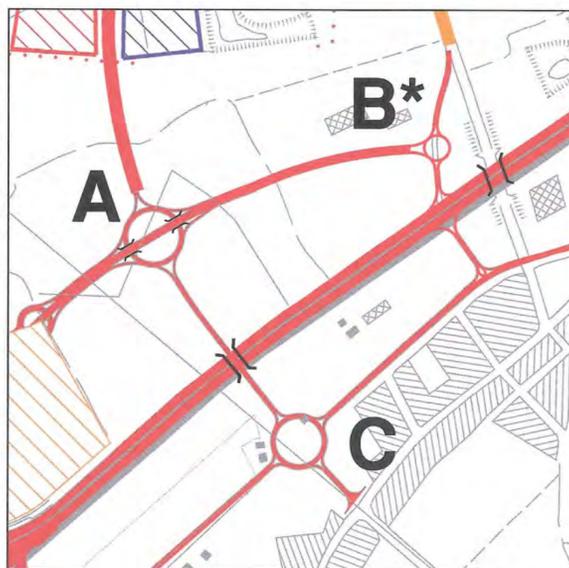
MOVIMENTI DI STAZIONE

CASELLO DI VILLESSE - VEICOLI EFFETTIVI

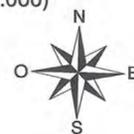
ENTRATE			GIORNO	USCITE		
TRAFFICO LEGGERO	TRAFFICO PESANTE	TRAFFICO COMPLESSIVO		TRAFFICO LEGGERO	TRAFFICO PESANTE	TRAFFICO COMPLESSIVO
5 420	1 940	7 360	19-feb-10	5 540	2 490	8 030
5 960	720	6 680	20-feb-10	6 220	920	7 140
5 920	2 180	8 100	19-mar-10	5 980	2 850	8 830
6 030	910	6 940	20-mar-10	6 270	1 230	7 500

Legenda

-  autostrada
-  strada regionale
-  strada provinciale
-  altra viabilità significativa
-  altra viabilità significativa
-  confine provinciale
-  confini comunali
-  parco commerciale Ikea - Villesse
-  ambito commerciale in progetto - Romans
-  ambito produttivo in progetto - Romans
-  sovrappasso
- A, B, C** nodi oggetto di verifica



dettaglio della viabilità oggetto di verifica (scala 1:10.000)



REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
 PROVINCIA DI GORIZIA
 COMUNE DI VILLESSE

PARCO COMMERCIALE DI VILLESSE

**AGGIORNAMENTO STUDIO
 D'IMPATTO SUI I A VIARI I T A**

ALLEGATO 9 di 33
 ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - L'ASSESSORE SANDRA SAVINO
 COMUNE DI VILLESSE - IL SINDACO LUCIO CABASS
 COMUNE DI ROMANS D'ISONZO - IL SINDACO DAVIDE FURLAN
 IMMOBILIARE ARCO - IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA

T1 Inquadramento territoriale e viabilistico a breve termine
 scala 1:25.000, 1:10.000

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
 Via della Bormata n. 2
 25123 BRESCIA
 C. F. e P. I. n. 02387091478

PROGETTISTA INCARICATO:
 Dott. Ing. Alberto Novarin

COMMITTENTI:
 Immobiliare Arco S.r.l.
 Comune di Villesse

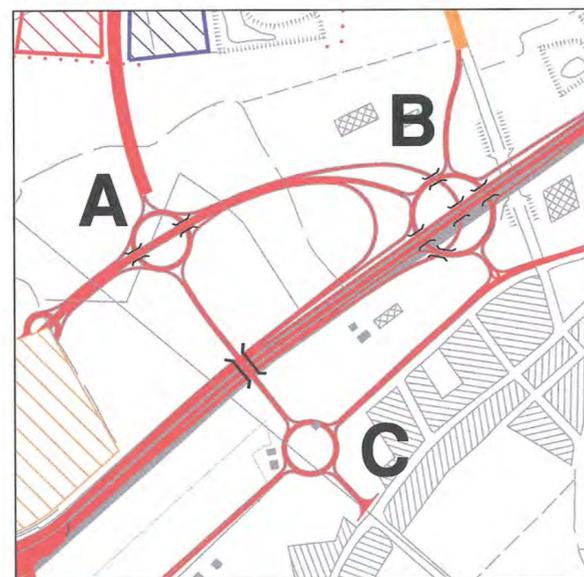
DATA	DISEGNATO	CONTROLLATO	APPROVATO	NOME FILE	CODICE PRATICA
04.07.2011	P.C.	A.N.	A.N.	330-HC Villesse 2009-2011\tavole\T01.dwg	330

REVISIONE	DATA	OGGETTO	DISEGNATO	CONTROLLATO	APPROVATO	NOME FILE
A						
B						
C						
D						

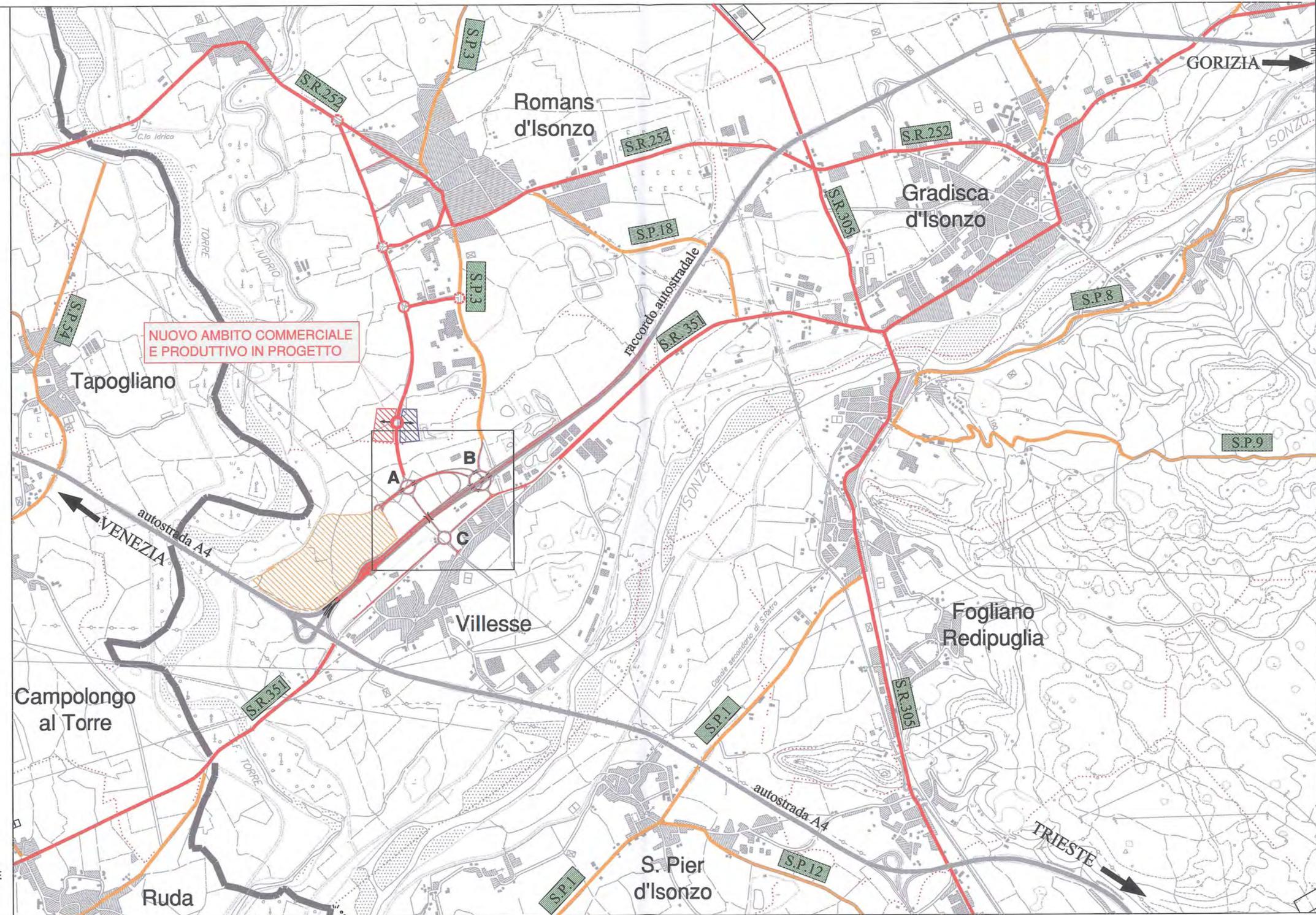
Studio di Ingegneria Novarin
 Viale Volontari della Libertà, 18/4 - 33100 Udine Tel. 0432/421013 fax 0432/421005 E-Mail: studio@novarin.net

Legenda

-  autostrada
-  strada regionale
-  strada provinciale
-  ESISTENTE
-  PROGETTO
-  confine provinciale
-  confini comunali
-  parco commerciale Ikea - Villesse
-  ambito commerciale in progetto - Romans
-  ambito produttivo in progetto - Romans
-  sovrappasso
- A, B, C** nodi oggetto di verifica



dettaglio della viabilità oggetto di verifica (scala 1:10.000)



REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
 PROVINCIA DI GORIZIA
 COMUNE DI VILLESSE

PARCO COMMERCIALE DI VILLESSE

AGGIORNAMENTO STUDIO
 D'IMPATTO SII I Δ VIARI I TA'

ALLEGATO 10 di 33
 ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - L'ASSESSORE SANDRA SAVINO
 COMUNE DI VILLESSE - IL SINDACO LUCIO CABASS
 COMUNE DI ROMANS D'ISONZO - IL SINDACO DAVIDE FURLAN
 IMMOBILIARE ARCO - IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA

T2 Inquadramento territoriale e viabilistico a medio termine
 scala 1:25.000, 1:10.000

IMMOBILIARE ARCO SRL
 Via della Bormia n. 2
 33123 PORDENONE (TV)
 C. F. e P. IVA: 03370901037

PROGETTISTA INCARICATO:
 Dott. Ing. Alberto Novarin

COMMITTENTI:
 Immobiliare Arco S.r.l.
 Comune di Villesse

DATA	DISEGNATO	CONTROLLATO	APPROVATO	NOME FILE	CODICE PRATICA
04.07.2011	P.C.	A.N.	A.N.	330-HC Villesse 2009-2011\tavole\T02.dwg	330

REVISIONE	DATA	OGGETTO	DISEGNATO	CONTROLLATO	APPROVATO	NOME FILE
A						
B						
C						
D						

Studio di Ingegneria Novarin
 Viale Volontari della Libertà, 18/4 - 33100 Udine Tel. 0432/421013 fax 0432/421005 E-Mail: studio@novarin.net

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
 PROVINCIA DI GORIZIA
 COMUNE DI VILLESSE

PARCO COMMERCIALE DI VILLESSE

**AGGIORNAMENTO STUDIO
 D'IMPATTO SULLA VIABILITA'**

T3 Schemi dei percorsi di accesso e flussogrammi fuori scala

ALLEGATO 11 di 33

ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA – L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE – IL SINDACO LUCIO CABASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO – IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO – IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA



[Handwritten signatures]

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
 Via della Bornata n. 2
 25123 BRESCIA
 C. F. e P. IVA: 0398709047

[Handwritten signature]

PROGETTISTA INCARICATO:

Dott. Ing. Alberto Novarin



COMMITTENTI:

Immobiliare Arco S.r.l.
 Comune di Villesse



[Handwritten signature]
 IL SINDACO

DATA	DISEGNATO	CONTROLLATO	APPROVATO	NOME FILE	CODICE PRATICA
02.08.2011	P.C.	A.N.	A.N.	330-HC Villesse 2009-2011\tavole\T03.dwg	330

REVISIONE	DATA	OGGETTO	DISEGNATO	CONTROLLATO	APPROVATO	NOME FILE
A						
B						
C						
D						



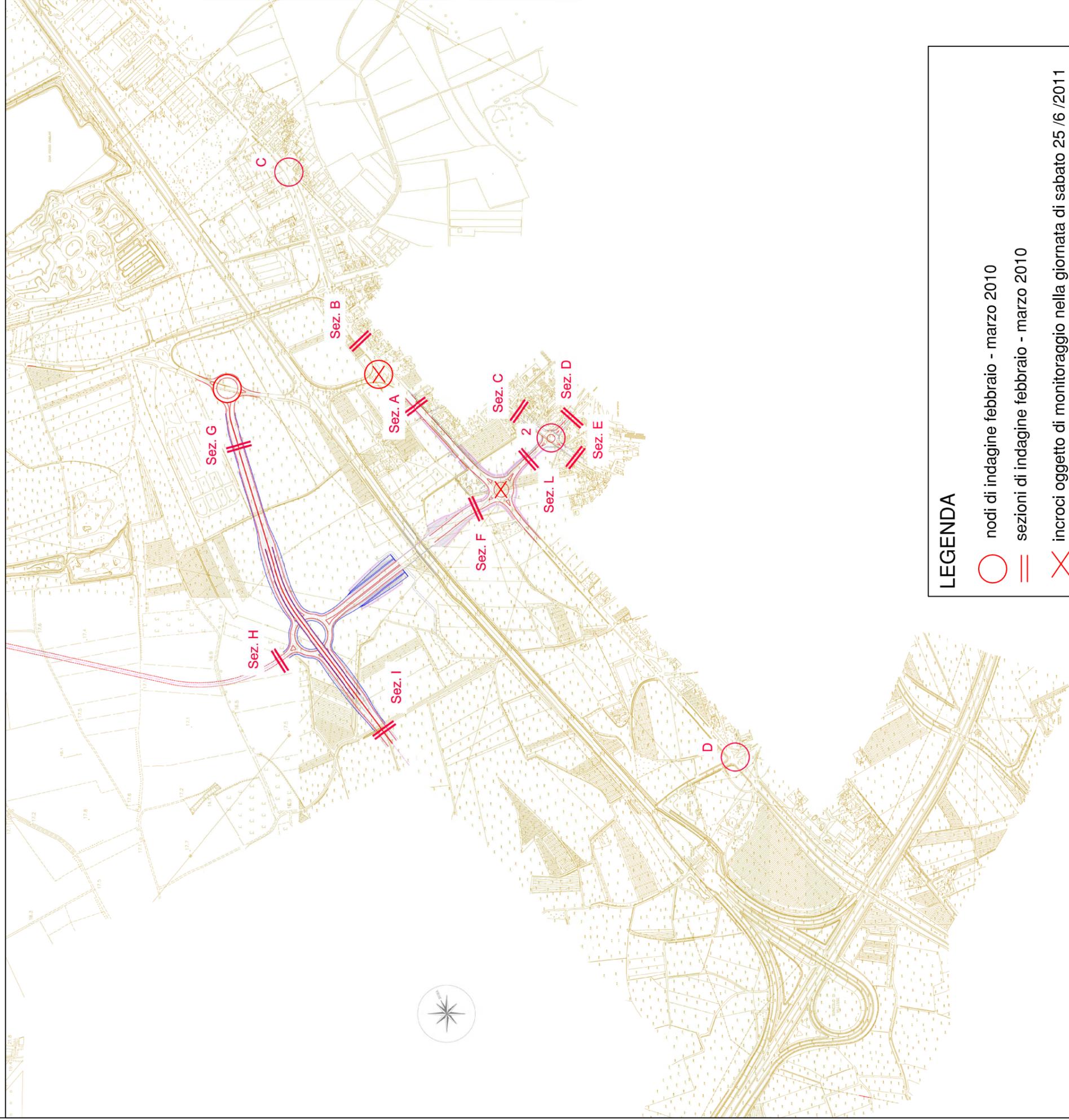
Studio di Ingegneria Novarin
 Viale Volontari della Libertà, 18/4 - 33100 Udine Tel. 0432/421013 fax 0432/421005 E-Mail: studio@novarin.net

ELENCO ELABORATI ALLEGATI

DISTRIBUZIONE TRAFFICO AFFLUENTE IKEA

DISTRIBUZIONE TRAFFICO AFFLUENTE ZONA COMMERCIALE ROMANS

- T3 a** ATTIVITA' DI MONITORAGGIO DEI FLUSSI DI TRAFFICO FEB-MAR 2010 , GIUGNO 2011
- T3 b** RETE VIABILISTICA ESISTENTE
PERCORSI VEICOLARI DI AVVICINAMENTO AL PARCO COMMERCIALE
- T3 c** RETE VIABILISTICA ESISTENTE
PERCORSI VEICOLARI DI ALLONTANAMENTO AL PARCO COMMERCIALE
- T3 d** RETE VIABILISTICA ESISTENTE
PERCORSI VEICOLARI DI AVVICINAMENTO ALLA ZONA COMMERCIALE
DI ROMANS D'ISONZO
- T3 e** RETE VIABILISTICA ESISTENTE
PERCORSI VEICOLARI DI ALLONTANAMENTO DALLA ZONA COMMERCIALE
DI ROMANS D'ISONZO
- T3 f** RETE VIABILISTICA ESISTENTE
FLUSSI VEICOLARI COMPLESSIVI PER DIREZIONE DI MARCIA NELL'ORA DI PUNTA
- T3 g** RETE VIABILISTICA ESISTENTE
RAPPORTI FLUSSI VEICOLARI - CAPACITA' NELL'ORA DI PUNTA
- T3 h** RETE VIABILISTICA DI PROGETTO
PERCORSI VEICOLARI DI ACCESSO AL PARCO COMMERCIALE
- T3 i** RETE VIABILISTICA DI PROGETTO
PERCORSI VEICOLARI DI AVVICINAMENTO ALLA ZONA COMMERCIALE DI
ROMANS D'ISONZO
- T3 l** RETE VIABILISTICA DI PROGETTO
PERCORSI VEICOLARI DI ALLONTANAMENTO DALLA ZONA COMMERCIALE
DI ROMANS D'ISONZO
- T3 m** RETE VIABILISTICA DI PROGETTO
FLUSSI VEICOLARI COMPLESSIVI PER DIREZIONE DI MARCIA NELL'ORA DI PUNTA
- T3 n** RETE VIABILISTICA DI PROGETTO
RAPPORTI FLUSSI VEICOLARI - CAPACITA' NELL'ORA DI PUNTA

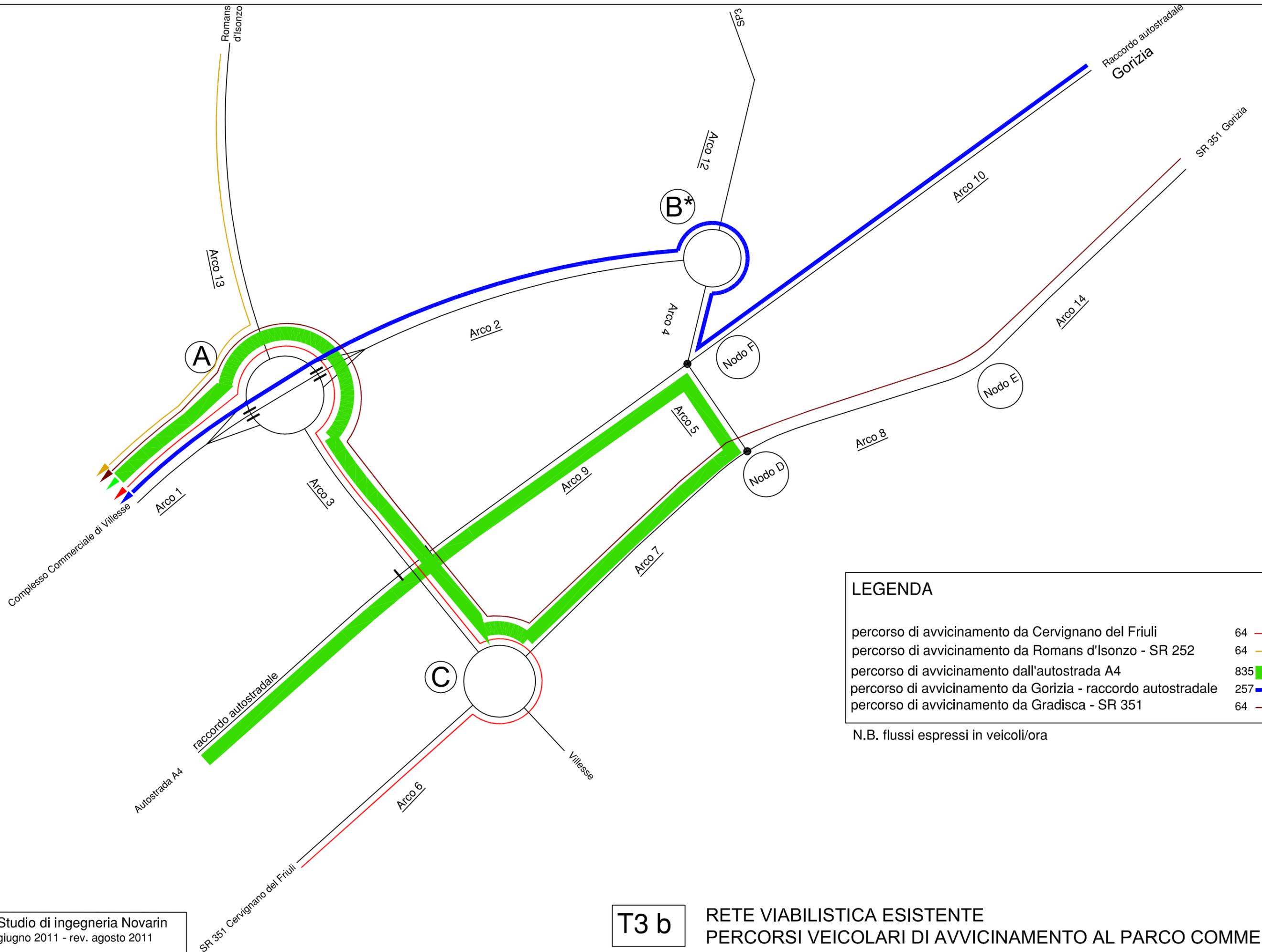


LEGENDA

- nodi di indagine febbraio - marzo 2010
- == sezioni di indagine febbraio - marzo 2010
- × incroci oggetto di monitoraggio nella giornata di sabato 25 /6 /2011

T3 a

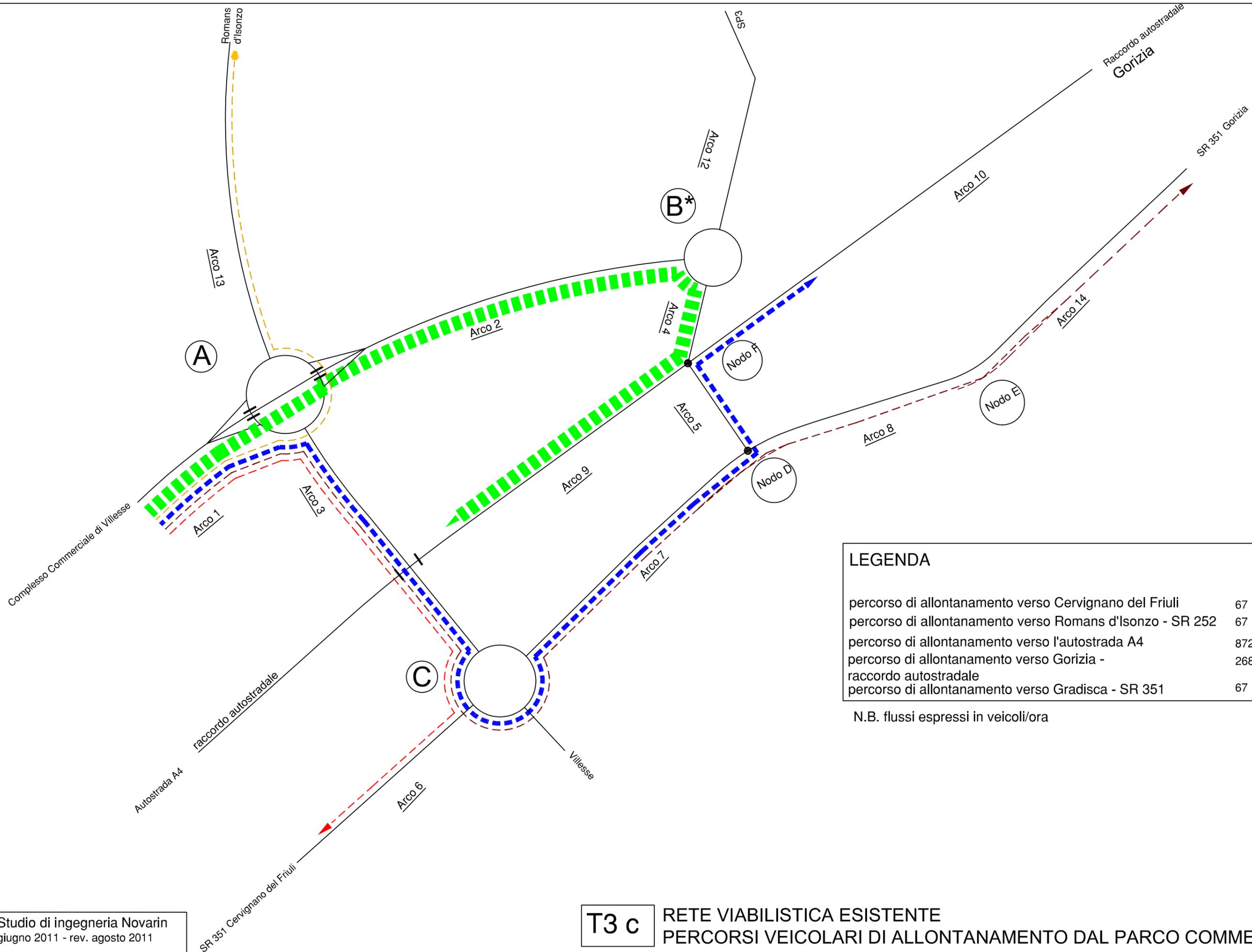
**ATTIVITA' DI MONITORAGGIO DEI FLUSSI DI TRAFFICO
FEBBRAIO - MARZO 2010 , GIUGNO 2011**



LEGENDA

percorso di avvicinamento da Cervignano del Friuli	64	
percorso di avvicinamento da Romans d'Isonzo - SR 252	64	
percorso di avvicinamento dall'autostrada A4	835	
percorso di avvicinamento da Gorizia - raccordo autostradale	257	
percorso di avvicinamento da Gradisca - SR 351	64	

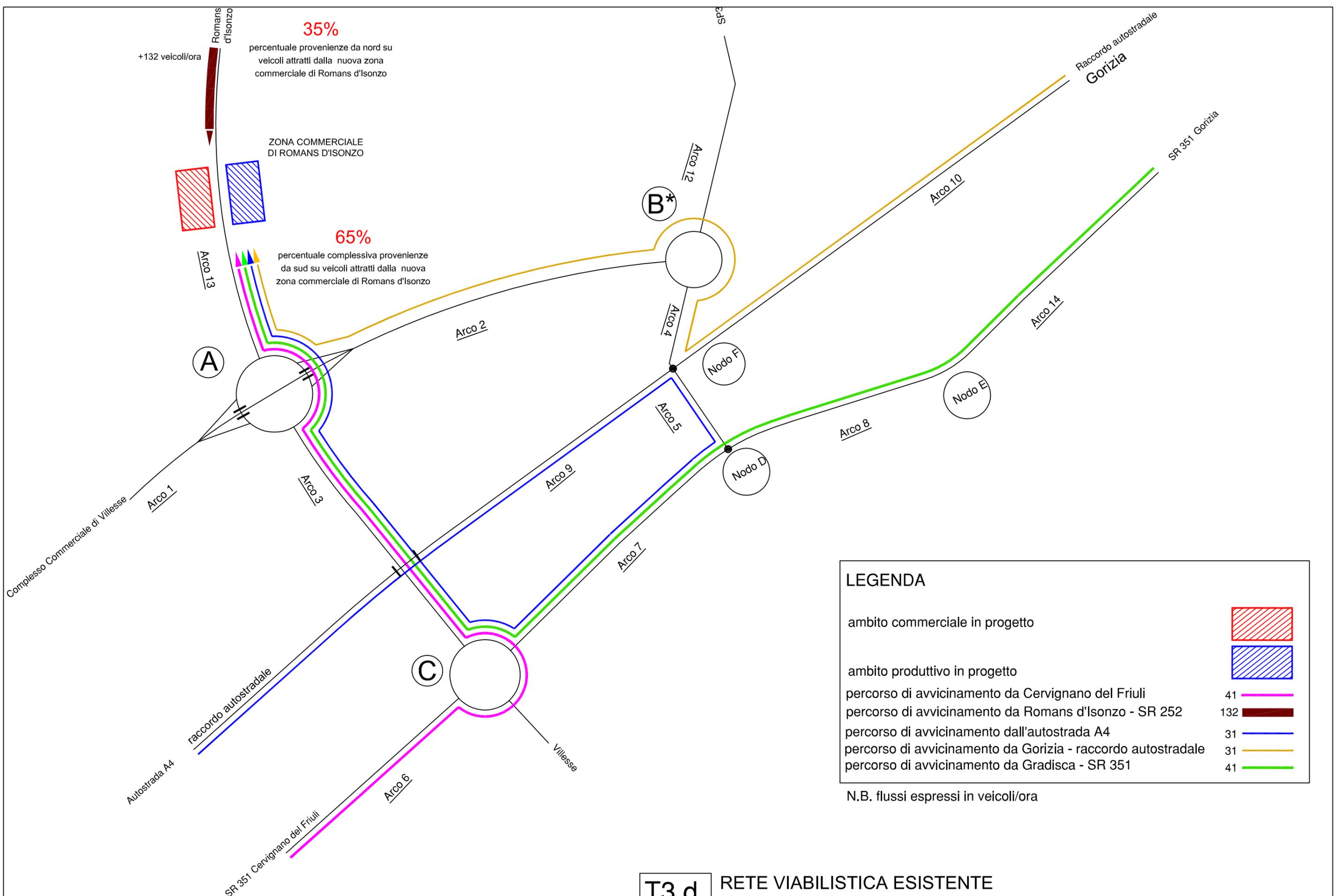
N.B. flussi espressi in veicoli/ora



LEGENDA

percorso di allontanamento verso Cervignano del Friuli	67	---
percorso di allontanamento verso Romans d'Isonzo - SR 252	67	---
percorso di allontanamento verso l'autostrada A4	872	█
percorso di allontanamento verso Gorizia	268	---
raccordo autostradale		---
percorso di allontanamento verso Gradisca - SR 351	67	---

N.B. flussi espressi in veicoli/ora

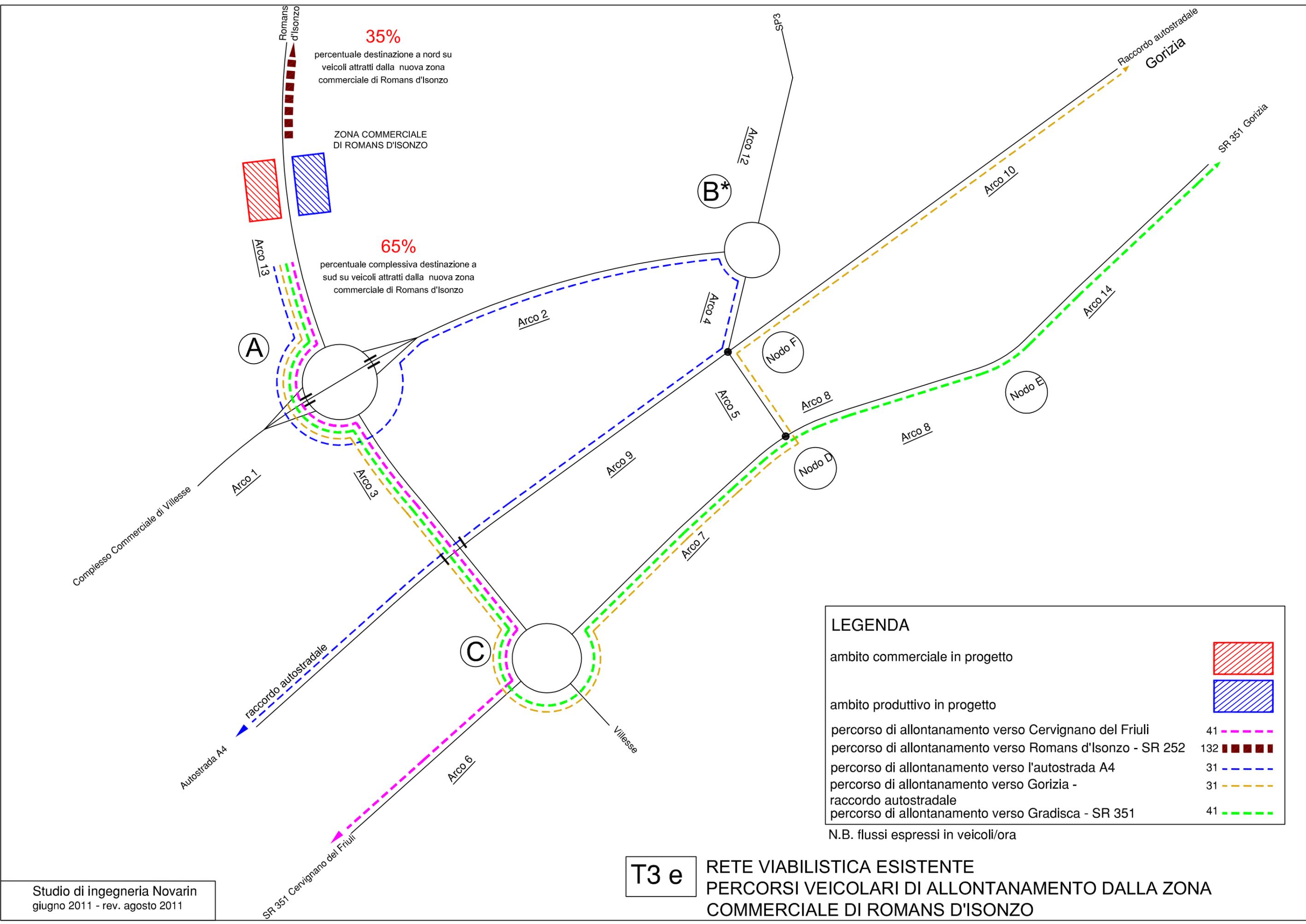


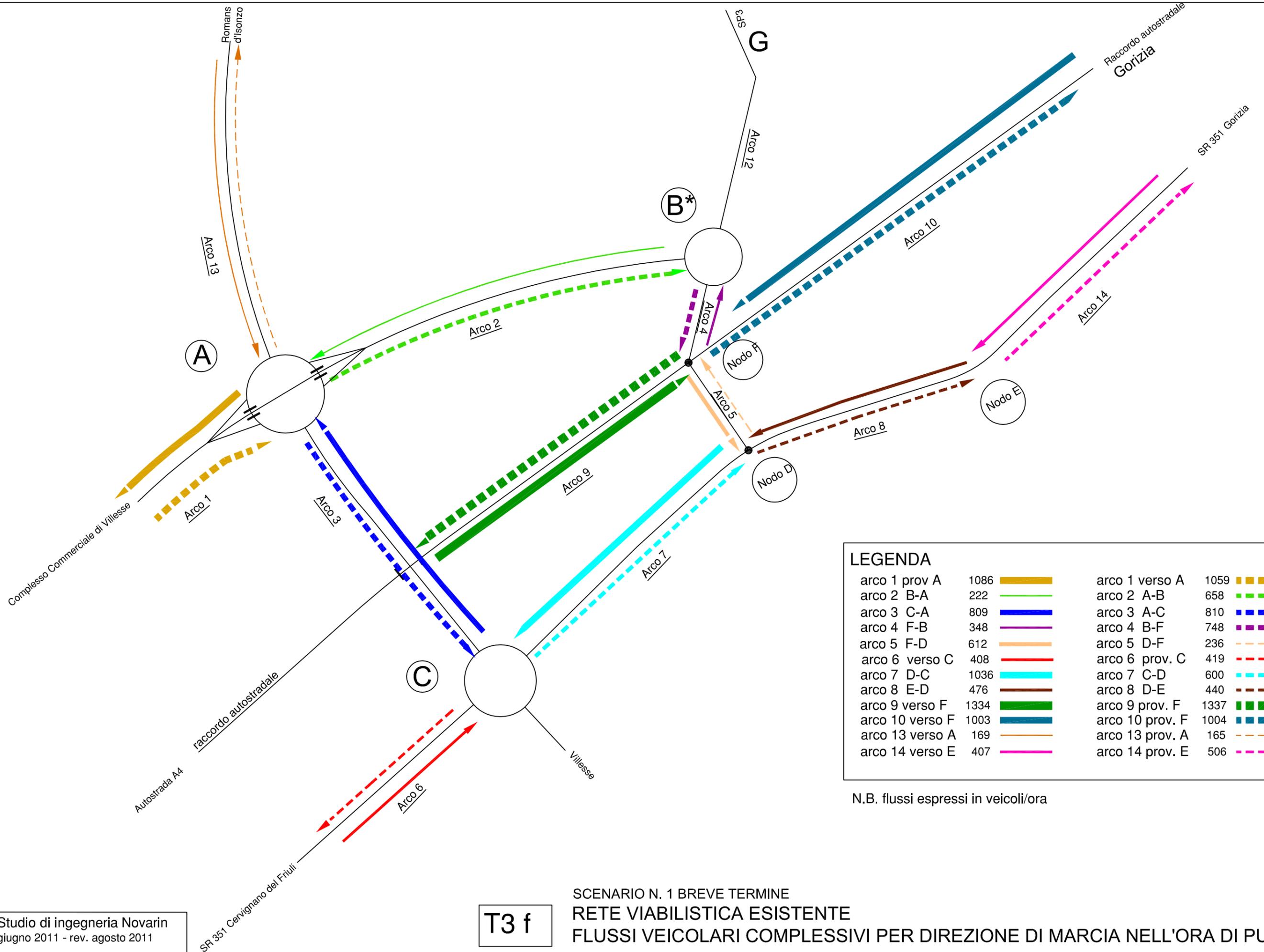
LEGENDA

- ambito commerciale in progetto
- ambito produttivo in progetto
- percorso di avvicinamento da Cervignano del Friuli 41
- percorso di avvicinamento da Romans d'Isonzo - SR 252 132
- percorso di avvicinamento dall'autostrada A4 31
- percorso di avvicinamento da Gorizia - raccordo autostradale 31
- percorso di avvicinamento da Gradisca - SR 351 41

N.B. flussi espressi in veicoli/ora

T3 d RETE VIABILISTICA ESISTENTE
PERCORSI VEICOLARI DI AVVICINAMENTO ALLA ZONA
COMMERCIALE DI ROMANS D'ISONZO

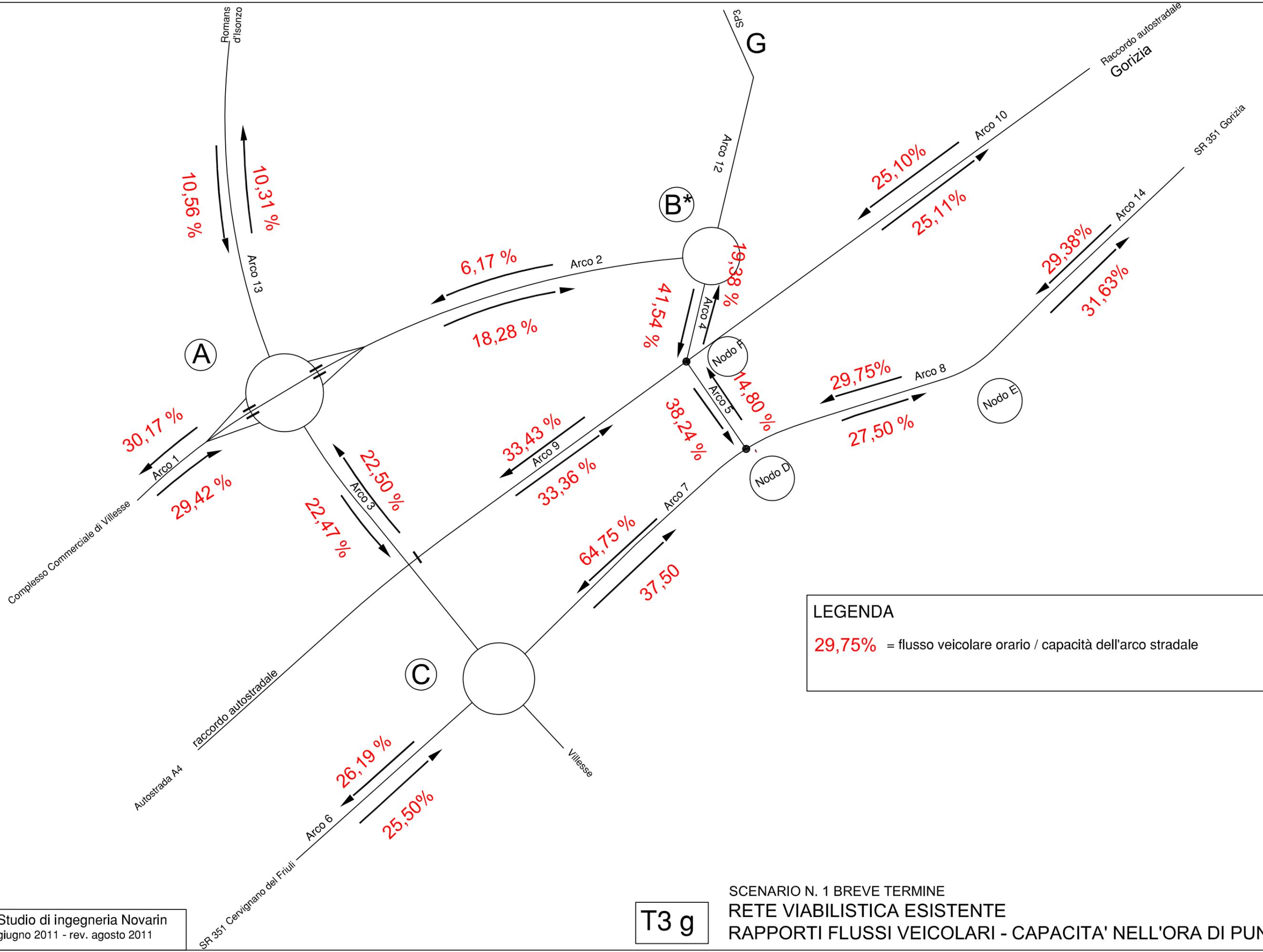




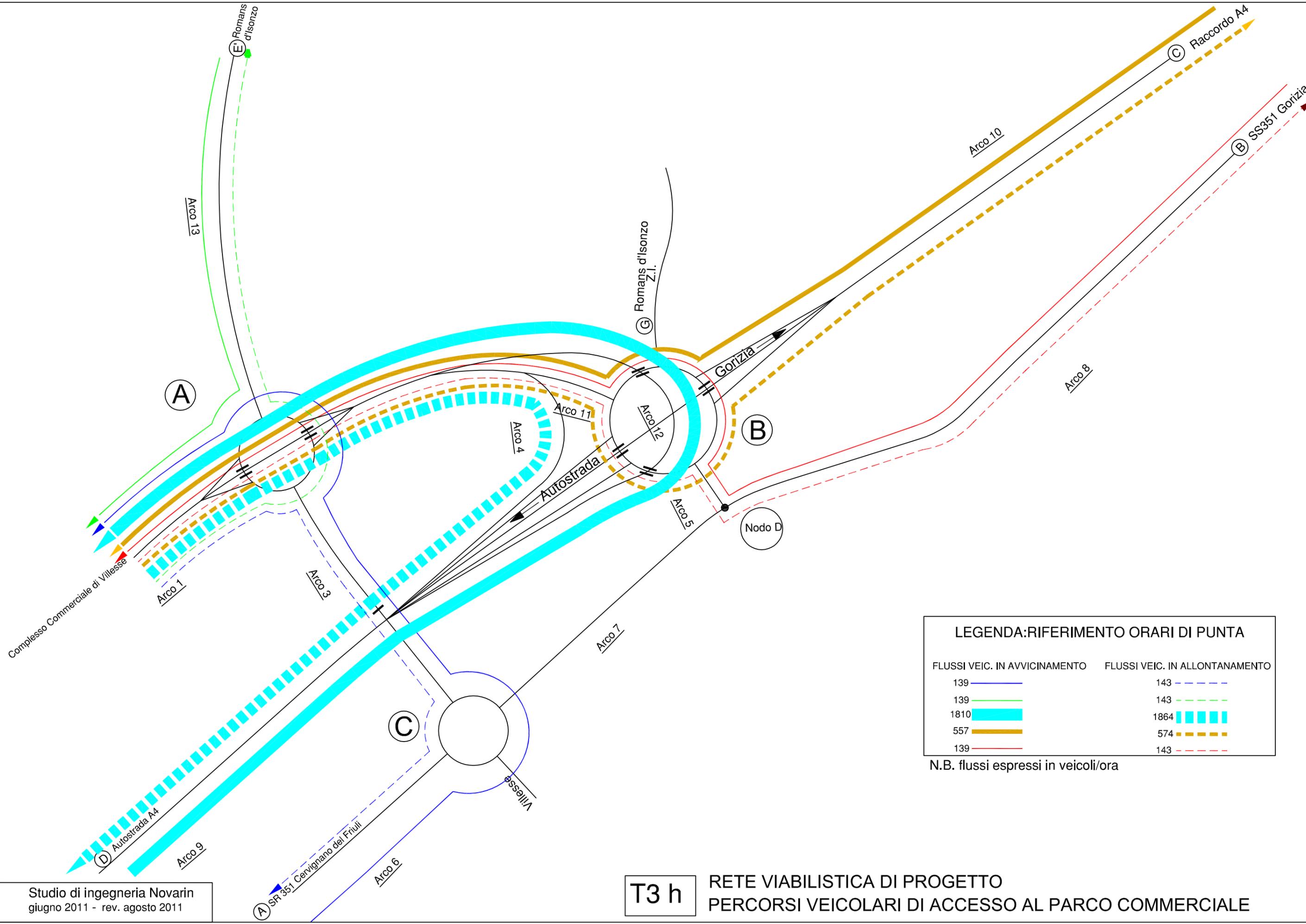
LEGENDA

arco 1 prov A	1086		arco 1 verso A	1059	
arco 2 B-A	222		arco 2 A-B	658	
arco 3 C-A	809		arco 3 A-C	810	
arco 4 F-B	348		arco 4 B-F	748	
arco 5 F-D	612		arco 5 D-F	236	
arco 6 verso C	408		arco 6 prov. C	419	
arco 7 D-C	1036		arco 7 C-D	600	
arco 8 E-D	476		arco 8 D-E	440	
arco 9 verso F	1334		arco 9 prov. F	1337	
arco 10 verso F	1003		arco 10 prov. F	1004	
arco 13 verso A	169		arco 13 prov. A	165	
arco 14 verso E	407		arco 14 prov. E	506	

N.B. flussi espressi in veicoli/ora



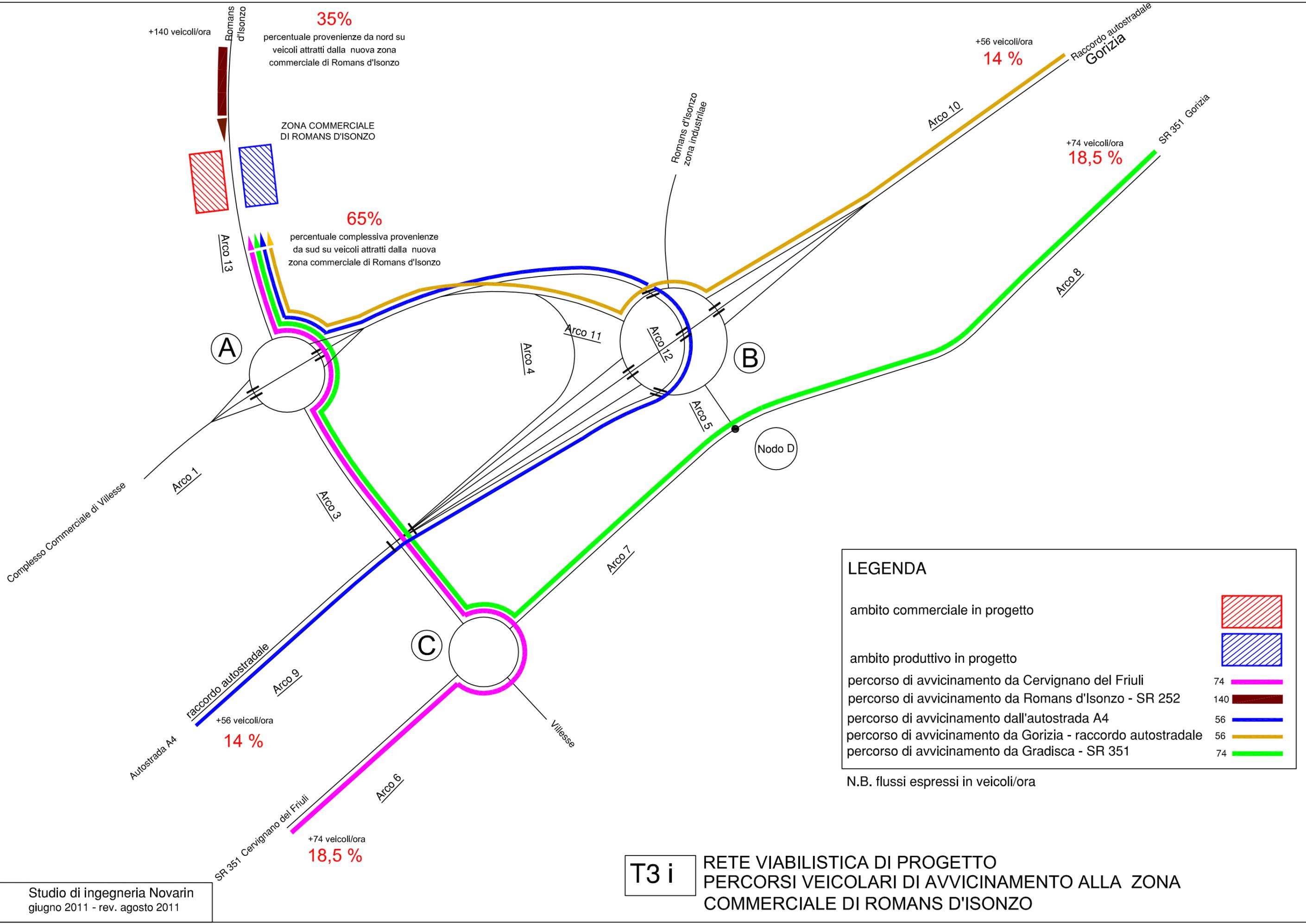
LEGENDA
 29,75% = flusso veicolare orario / capacità dell'arco stradale



LEGENDA: RIFERIMENTO ORARI DI PUNTA

FLUSSI VEIC. IN AVVICINAMENTO	FLUSSI VEIC. IN ALLONTANAMENTO
139 ——— (solid blue)	143 - - - - (dashed blue)
139 ——— (solid green)	143 - - - - (dashed green)
1810 ——— (solid cyan with dashed pattern)	1864 ——— (dashed cyan with dashed pattern)
557 ——— (solid yellow)	574 - - - - (dashed yellow)
139 ——— (solid red)	143 - - - - (dashed red)

N.B. flussi espressi in veicoli/ora

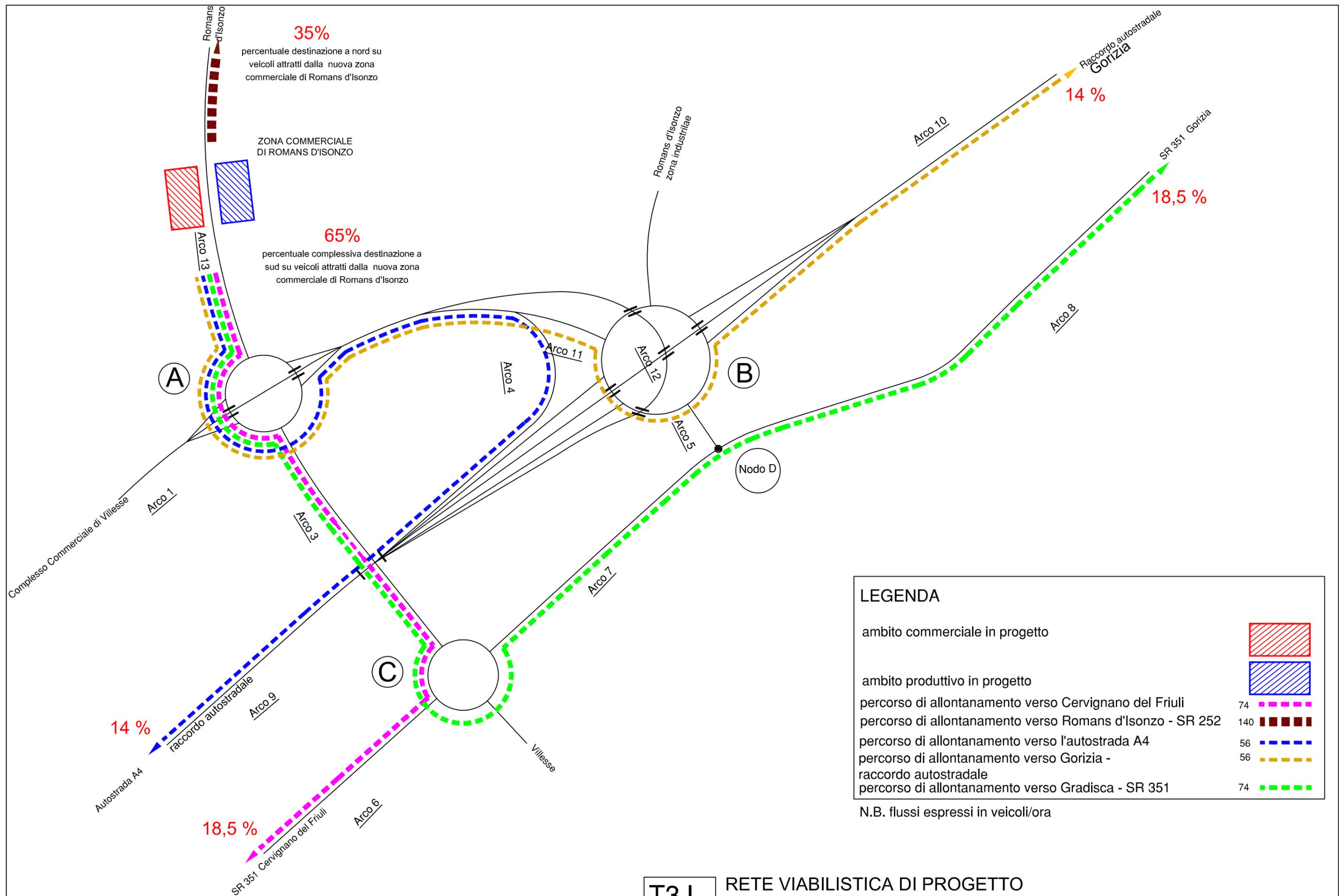


LEGENDA

- ambito commerciale in progetto
- ambito produttivo in progetto
- percorso di avvicinamento da Cervignano del Friuli 74
- percorso di avvicinamento da Romans d'Isonzo - SR 252 140
- percorso di avvicinamento dall'autostrada A4 56
- percorso di avvicinamento da Gorizia - raccordo autostradale 56
- percorso di avvicinamento da Gradisca - SR 351 74

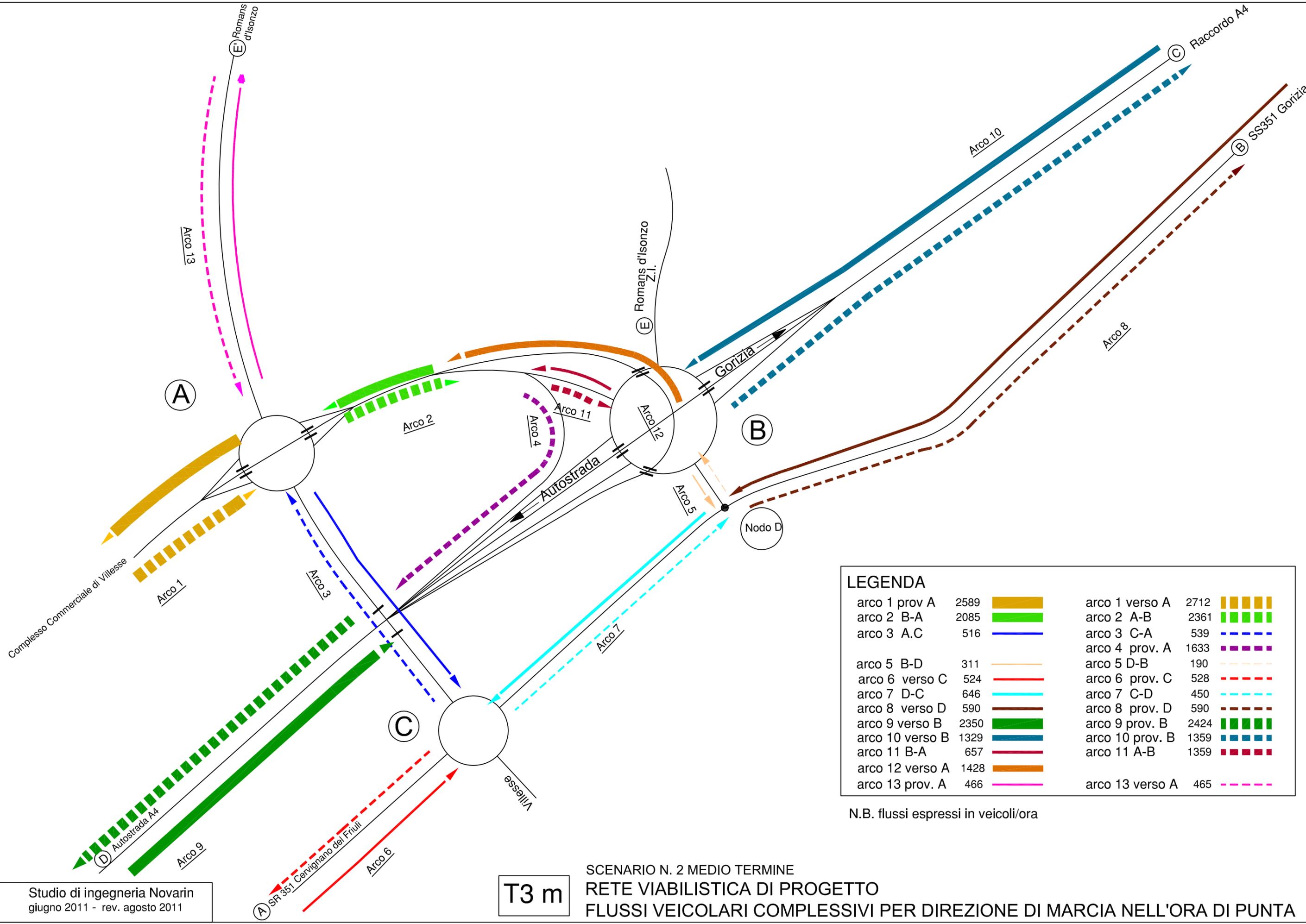
N.B. flussi espressi in veicoli/ora

T3 i **RETE VIABILISTICA DI PROGETTO**
PERCORSI VEICOLARI DI AVVICINAMENTO ALLA ZONA
COMMERCIALE DI ROMANS D'ISONZO



T3 I

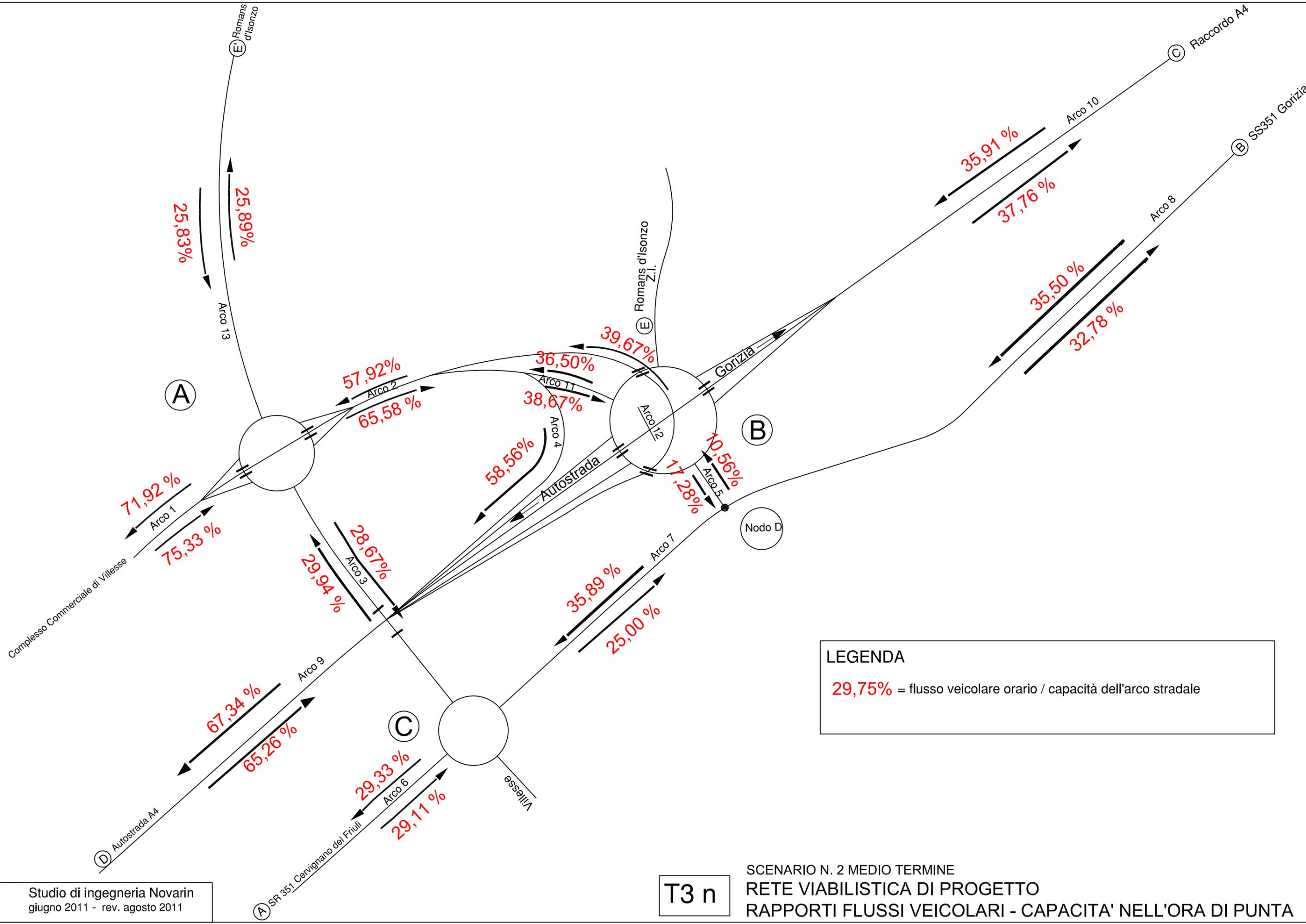
**RETE VIABILISTICA DI PROGETTO
PERCORSI VEICOLARI DI ALLONTANAMENTO DALLA ZONA
COMMERCIALE DI ROMANS D'ISONZO**



LEGENDA

arco 1 prov. A	2589		arco 1 verso A	2712	
arco 2 B-A	2085		arco 2 A-B	2361	
arco 3 A-C	516		arco 3 C-A	539	
arco 5 B-D	311		arco 4 prov. A	1633	
arco 6 verso C	524		arco 5 D-B	190	
arco 7 D-C	646		arco 6 prov. C	528	
arco 8 verso D	590		arco 7 C-D	450	
arco 9 verso B	2350		arco 8 prov. D	590	
arco 10 verso B	1329		arco 9 prov. B	2424	
arco 11 B-A	657		arco 10 prov. B	1359	
arco 12 verso A	1428		arco 11 A-B	1359	
arco 13 prov. A	466		arco 13 verso A	465	

N.B. flussi espressi in veicoli/ora



LEGENDA
 29,75% = flusso veicolare orario / capacità dell'arco stradale

ALLEGATO 12 di 33
ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO
COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE - IL SINDACO LUCIO CABASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO - IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO - IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA



Alfa Engineering s.r.l.
engineering consulting

sede legale:
Via F.lli Lechi, 15
25121 Brescia

sede operativa:
Via Bariselli, 1
25017 Lonato (Bs)
Tel. 030-9913808
Fax 030-9135949

P.I. 02523190987

R.E.A. Bs n° 456931
Reg. Imprese Bs n° 02523190987

info@alfaengineering.it
www.alfaengineering.it



Il presente elaborato grafico è stato realizzato sulla base della cartografia fornita dalla committenza, si solleva Alfa Engineering per eventuali errori conseguenti.

Il presente elaborato grafico è di proprietà esclusiva della ditta Alfa Engineering s.r.l. che ne vieta la riproduzione e la cessione a terzi senza autorizzazione scritta.

034

SITO:
Comune di Villesse, Provincia di Gorizia, Italy

CLIENTE:
Immobiliare Arco S.r.l.

PROGETTO:
Richiesta di variante al P.R.P.C. per la realizzazione di una zona omogenea Hc approvato in data 28 Febbraio 2008 delibera n°04 del Consiglio Comunale di Villesse

LIVELLO:
Pratica urbanistica

CATEGORIA:
Elaborati redazionale

OGGETTO:
Estratto P.R.G.C. vigente (art.26 bis)

LIVELLO:	SOLUZIONE:	LOTTO:	CATEGORIA:	NUMERO:
PU	A	---	U	D0.00

	NUM:	DATA:	DESCRIZIONE DELLA REVISIONE:
AGGIORNAMENTO	1	31 gennaio 2007	Prima emissione
	2	06 luglio 2007	Aggiornamento
	3	25 luglio 2011	Variante n.2 al P.R.P.C.

Progettista: **Ing. Ezio Rosa**

Coordinatore:

Direttore Lavori:

Ditta esecutrice:

Committente: **Immobiliare Arco S.r.l.**



IMMOBILIARE ARCO SRL
Via della Fornata n. 2
25123 BRESCIA
C. F. e P. I.V.A.: 03367980178

Prodotto da	Arch. Angelo Fontana
Controllato da	Geom. Gianpiero Soncini
Approvato da	Ing. Ezio Rosa

Scala	---
File	certiglio.dwg
Archivio n°	34/07

TESTO VIGENTE

Art. 26 bis. - Z.t.o. Hc: - Zona commerciale per attività di grande distribuzione con superficie coperta superiore a 5.000 mq e per centri commerciali al dettaglio superiori a 2.500 mq.

1.- La zona Hc comprende un ambito ubicato a Nord del raccordo autostradale Villesse – Gorizia e compreso tra il rilevato autostradale e gli argini del Torrente Torre. All'interno di questo ambito si intende sviluppare un "complesso commerciale" che per qualità e dimensione è a scala sovracomunale.

2.- All'interno della zona il piano si attua attraverso un P.R.P.C. di iniziativa privata che definirà con precisione tutte le opere edilizie ed infrastrutturali essenziali e funzionali al complesso commerciale, con esclusione di quelle connesse con la realizzazione della viabilità extraurbana di collegamento ed esterna alla zona. Tale piano sarà esteso all'intero ambito così come delimitato dalla tav. P/1 di zonizzazione allegata. La perimetrazione della zona potrà essere modificata in sede di adozione del PRPC purché il nuovo perimetro non individui una variazione in aumento o in diminuzione delle superfici superiore al 2% delle superficie originaria fermo restando la superficie complessiva della zona così come individuata nella tavola di zonizzazione del P.R.G.C.

3.- All'interno della zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a- edifici o locali per il commercio al dettaglio e all'ingrosso nei limiti di superficie di vendita massima ammissibile definiti dal Piano di settore per il commercio di 72.000 mq
- b- depositi, magazzini e servizi tecnici ed amministrativi a supporto delle attività commerciali insediate;
- c- attività artigianali di servizio, non moleste, integrabili con il commercio (orafo, parrucchiere, panettiere, elettro riparatore etc.);
- d- servizi per il personale (mensa, circolo ricreativo, asili nido etc.);
- e- abitazione del proprietario dell'azienda o del custode limitatamente ad un alloggio unifamiliare, con una superficie massima di 150 mq e comunque per un volume non superiore a 600 mc.
- f- attività direzionali;
- g- attività turistico ricettive, compresi i pubblici servizi;
- h- attività ricreative, sportive e per il tempo libero (cinematografi, palestre, centri benessere, piscine centri per l'abbronzatura etc.)
- i- silos per parcheggio di autovetture;
- j- stazioni di servizio carburanti e autolavaggio.

4.- Nella definizione del piano particolareggiato si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- a) rapporto di copertura riferito alla superficie territoriale $St = 0,40$ mq/mq
- a1)- rapporto di copertura riferito alle aree parcheggio riferito alla superficie territoriale $Stp = 0,30$ mq/mq
- b) altezza dei fabbricati:
- b1 - altezza media, al netto di impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura, ovvero di manufatti ed elementi di valenza decorativa:= 12,00 m.
- c) distanza dalla viabilità autostradale $Ds = 60,00$ m.
- d) distanza del piede dell'argine del torrente Torre $D = 60,00$ m
- e) distanza dai confini di proprietà $Dc = 20,00$ m
- f) parcheggi:
- commercio: non inferiore a 2,00 mq di parcheggi per ogni mq di superficie di vendita;
 - attività artigianali: non inferiore a 1 posto auto ogni due addetti;
 - attività direzionali: non inferiore a 1 posto auto ogni due addetti;
 - attività turistico ricettive: non inferiore a 1 posto auto per ogni camera
 - attività ludiche, di servizio e del tempo libero: non inferiore a 1,00 mq per ogni mq di superficie utile.

La progettazione delle aree parcheggio dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni, poste su manto erboso, atte a consentire il drenaggio dell'acqua e la messa a dimora di piante ad alto fusto con funzione di ombreggiatura e mascheratura, ovvero le aree destinate a parcheggio dovranno essere settorializzate attraverso la formazione di filari alberati. All'interno di ogni settore si dovrà prevedere l'uso di materiali di pavimentazione e degli arredi diversificati in modo da caratterizzare al meglio le diverse porzioni.

Nel caso i parcheggi vengano realizzati sulla copertura dei fabbricati commerciali, le pareti di tamponamento perimetrale dei fabbricati dovranno presentare un'altezza non inferiore a m 1,00 tale da consentire un'efficace azione di mascheratura delle autovetture in sosta. Nel caso invece siano realizzati all'interno di fabbricati multipiano, l'altezza del fabbricato dovrà essere minore di 12,00 m. e presentare gli stessi livelli di finitura esterni dei fabbricati commerciali.

Nel caso i parcheggi vengano previsti su un unico livello e coperti da una piattaforma, la superficie superiore della piattaforma dovrà essere sistemata a verde e/o utilizzata come spazio pedonale.

Aree sistemate a verde: non inferiore al 15% della superficie territoriale

Il piano particolareggiato dovrà farsi carico di controllare il rapporto tra l'edificato e l'intorno attraverso il tipo, la forma e l'altezza delle essenze arboree di cui si prescrive la piantumazione. In sede di formazione del piano particolareggiato dovranno inoltre essere recepite le seguenti indicazioni:

- Lungo il perimetro della zona prospiciente l'argine del torrente Torre, formazione di una fascia sistemata a verde che deve essere considerata inedificabile, con un'ampiezza minima di 60,00 m. misurata dal piede dell'argine. All'interno di questa fascia, per una profondità non inferiore a 35,00 m si dovrà prevedere la messa a dimora di piante di alto fusto di specie autoctone. La fascia complementare, sistemata a verde ed a servizio del complesso, per una profondità media di 25,00 m. potrà essere utilizzata come verde e di servizio al "complesso commerciale". A separazione delle due fasce verdi è realizzata un'arginatura, volta alla mitigazione del rischio idraulico, che dovrà presentare una quota di sommità pari a 20,5 m. s.l.m.
- Sul perimetro nord ed est della zona, secondo le indicazioni schematiche riportate nel piano struttura (tav. PO) dovrà essere prevista la formazione di un'arginatura in terra sulla quale prevedere la piantumazione di essenze arboree ed arbustive, con la funzione di mascheramento dell'intero comparto. Tale difesa arginale dovrà essere posta in continuità con l'arginatura prevista parallelamente al Torre.

Viabilità.- Il PRPC dovrà progettare l'accesso veicolare all'area d'intervento, collegandola alla viabilità esterna, tenendo separati gli accessi pubblici da quelli dei fornitori e del personale. In relazione all'importanza che gli aspetti viabilistici rivestono nella funzionalità all'interno dell'ambito si prescrive che uno degli elementi del PRPC è rappresentato dalla verifica relativa al dimensionamento dell'assetto viabilistico previsto all'interno del perimetro di piano. Per il dimensionamento si dovranno assumere i valori nominali di 9.000 vetture/giorno con picchi, rilevabili il sabato e la domenica, di 13.000 14.000 vetture/giorno. La strada principale, interna al comparto, dovrà comunque presentare caratteristiche geometriche non inferiori a due carreggiate con doppia corsia per senso di marcia separate da un'aiuola spartitraffico centrale. Tale viabilità principale dovrà raccordarsi alla viabilità di distribuzione interna mediante intersezioni a raso costituite da rotatorie di dimensioni adeguate per favorire anche l'inversione del senso di marcia degli autoveicoli. Di preferenza la viabilità di dorsale si dovrà sviluppare a ridosso del rilevato del raccordo autostradale. Dovranno inoltre essere individuati dei percorsi pedonali in collegamento tra l'area del "Complesso commerciale" e l'ARIA del torrente Torre.

5.- Il PRPC dovrà prevedere un'aggregazione dei fabbricati secondo forme sinuose, dove l'edificio si dispone longitudinalmente all'area d'intervento, conformandosi sul margine ad Est, seguendo le geometrie dell'argine aggregando più corpi di fabbrica con le varie funzioni. Le attività ludiche e di servizio, quali: parco acquatico, multisala, food court ecc. dovranno essere localizzate in un corpo di fabbrica posto sul margine sud del lotto, in prossimità dell'arteria autostradale e dovrà raccordarsi con un elemento di "cerniera", destinato anch'esso ad attività paracommerciali, ludiche o di servizio, agli altri fabbricati a destinazione propriamente commerciale. I fabbricati a destinazione commerciale, e non, dovranno presentare una tipologia edilizia uniforme ed essere collegati tra loro da un percorso pedonale protetto "galleria aperta", continuo e tale da creare un elemento di raccordo tra l'edificato e l'area parcheggio. I livelli di finitura dei fabbricati e dei percorsi pedonali coperti dovranno essere del tipo medio-alto.

Il PRPC dovrà recepire tutte le prescrizioni contenute nel parere n° 17/05 espresso dal direttore del Servizio Geologico della Direzione centrale ambientale della Regione Friuli Venezia Giulia in data 11/03/2005 ed in particolare:

- non si realizzino vani interrati;
- nella realizzazione della viabilità esterna da realizzarsi al disotto del piano di campagna, si dovrà tener conto della possibili interferenza delle opere con la massima escursione della falda freatica;
- la possibile presenza di orizzonti limosi, nell'area oggetto di variante, caratterizzati da modeste caratteristiche fisico-meccaniche impone l'esecuzione di preventive indagini geotecniche per poter individuare le più idonee scelte fondazionali.
- L'insediamento previsto dovrà essere munito di una adeguata opera di difesa idraulica così come riportato nella "Relazione di analisi della compatibilità idraulica" redatto dallo studio Galli srl. Tale opera dovrà essere in grado di resistere alla sollecitazione conseguente alla possibile rottura arginale F. Torre.
- dovrà essere inserita una fascia di rispetto lungo l'argine così come prevista dal comma f) art. 96 del R.D. 523/1904.

6 Al fine di prevenire eventuali problematiche sotto il profilo idraulico si applicano le disposizioni dell'Accordo novativo dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 19.10.2006.

7.- Il PRPC dovrà specificatamente regolamentare lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti sulla base delle classificazioni e delle istruzioni derivanti dal D.P.R. 915/82. In ogni caso i punti di stoccaggio delle diverse tipologie di rifiuti dovranno essere individuati in aree specificatamente predisposte , non accessibili e non visibili dal pubblico. Tra i documenti che dovranno essere allegati al PRPC si dovrà prevedere anche il programma di smaltimento dei rifiuti, comprensivo delle modalità di conferimento a Ditte specializzate e la mappa dei punti di raccolta che dovrà essere sottoposta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale assieme al piano particolareggiato.

8. In assenza del piano attuativo è consentito il solo uso agricolo dei suoli.

9. Il rilascio delle concessioni edilizie per l'attuazione delle previsioni insediative ed infrastrutturali all'interno della zona omogenea Hc è subordinato all'approvazione del progetto esecutivo di adeguamento del raccordo autostradale Villesse –Gorizia da parte del CIPE, ai sensi della Legge n° 443/2001 (cosiddetta "legge obiettivo") e di tutte le opere viarie di collegamento tra la zona Hc e lo svincolo a rotatoria sottostante il rilevato autostradale. Le opere viarie di collegamento, esterne al perimetro del piano particolareggiato, dovranno comunque essere realizzate a cura e spese del Concessionario operante all'interno della zona omogenea Hc e dovranno essere trascritte in una convenzione da sottoscrivere preventivamente tra concessionario e Amministrazione comunale. La viabilità di collegamento, ascrivibile al concessionario, è rappresentata da una strada in rilevato organizzata su due corsie per senso di marcia, separate da spartitraffico centrale. Tale arteria deve andare dall'ingresso della zona Hc allo svincolo a rotatoria sottostante il rilevato stradale. Nella realizzazione della viabilità esterna da realizzarsi al di sotto del piano di campagna, si dovrà tener conto della possibile interferenza delle opere con la massima escursione della falda freatica. La rotatoria e le rampe di accesso diretto tra la nuova viabilità di progetto ed il raccordo autostradale rientrano tra le opere di adeguamento del raccordo autostradale Villesse-Gorizia.

10.- L'apertura al pubblico del Complesso commerciale è subordinata alla concreta realizzazione dell'intero sistema viabilistico di accesso previsto al precedente comma 9.

TESTO MODIFICATO VARIANTE N°18

Art. 26 bis. - Z.t.o. Hc: - Zona commerciale per attività di grande distribuzione con superficie coperta superiore a 5.000 mq e per centri commerciali al dettaglio superiori a 2.500 mq.

1.- La zona Hc comprende un ambito ubicato a Nord del raccordo autostradale Villesse – Gorizia e compreso tra il rilevato autostradale e gli argini del Torrente Torre. All'interno di questo ambito si intende sviluppare un "complesso commerciale" che per qualità e dimensione è a scala sovracomunale.

2.- All'interno della zona il piano si attua attraverso un P.R.P.C. di iniziativa privata che definirà con precisione tutte le opere edilizie ed infrastrutturali essenziali e funzionali al complesso commerciale, con esclusione di quelle connesse con la realizzazione della viabilità extraurbana di collegamento ed esterna alla zona. Tale piano sarà esteso all'intero ambito così come delimitato dalla tav. P/1 di zonizzazione allegata. La perimetrazione della zona potrà essere modificata in sede di adozione del PRPC purché il nuovo perimetro non individui una variazione in aumento o in diminuzione delle superfici superiore al 2% delle superficie originaria fermo restando la superficie complessiva della zona così come individuata nella tavola di zonizzazione del P.R.G.C.

3.- All'interno della zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a- edifici o locali per il commercio al dettaglio e all'ingrosso nei limiti di superficie di vendita massima di 72.000 mq
- b- depositi, magazzini e servizi tecnici ed amministrativi a supporto delle attività commerciali insediate;
- c- attività artigianali di servizio, non moleste, integrabili con il commercio (orafo, parrucchiere, panettiere, elettro riparatore etc.);
- d- servizi per il personale (mensa, circolo ricreativo, asili nido etc.);
- e- destinazione residenziale per la realizzazione di un massimo di tre alloggi di servizio riferiti all'intero comparto Hc, destinati ad ospitare le abitazioni di eventuali custodi, con le limitazione per cui ogni abitazione potrà avere una superficie abitabile massima di 150 mq, e comunque per un volume non superiore a 600 mc.
- f- attività direzionali;
- g- attività ricettive, compresi i pubblici servizi;
- h- attività ricreative, sportive e per il tempo libero (cinematografi, palestre, centri benessere, piscine centri per l'abbronzatura etc.)
- i- silos per parcheggio di autovetture;
- j- stazioni di servizio carburanti e autolavaggio.
- k- servizi e attrezzature collettive: ovvero le superfici di unità immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse.

1- impianti tecnologici.

4.- Nella definizione del piano particolareggiato si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- a) rapporto di copertura riferito alla superficie territoriale $St = 0,40$ mq/mq
- a1)- rapporto di copertura riferito alle aree parcheggio riferito alla superficie territoriale depurata della superficie dei fabbricati $Stp = 0,30$ mq/mq
- b) altezza dei fabbricati, da calcolarsi in rapporto alla quota di riferimento indicata nello strumento attuativo:
- b1 - altezza media, al netto di impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura, ovvero di manufatti ed elementi di valenza decorativa:= 12,00 m.¹
- b2 - altezza massima compresi impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura, ovvero di manufatti ed elementi di valenza decorativa: non superiore a quella degli edifici preesistenti o già autorizzati all'entrata in vigore dell'Atto di novazione dell'Accordo di programma 19.10.2006.²
- c) distanza dalla viabilità autostradale $Ds = 60,00$ m.
- d) distanza del piede dell'argine del torrente Torre $D = 60,00$ m
- e) distanza dai confini di proprietà $Dc = 20,00$ m
- f) parcheggi: sono previste adeguate aree da riservare a parcheggi, nella misura di seguito indicata:
- 1) relativamente alle attività direzionali, ricettive o ad altri esercizi aperti al pubblico:
- parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;
 - parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non inferiore al 100% della superficie utile degli edifici per la destinazione direzionale.
- 2) relativamente alle attività commerciali di vendita:
- parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;
 - parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non inferiore al 200% della superficie di vendita, per gli esercizi commerciali al dettaglio; per gli esercizi destinati al commercio all'ingrosso, in misura non inferiore al 25 % della superficie utile dell'edificio;
- 3) relativamente ai servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago:

¹ L'altezza media è calcolata come media ponderata sulla volumetria massima consentita all'interno della zona. La volumetria dei fabbricati è definita al punto 2.2 dell'art. 7 delle presenti norme.

² L'altezza massima è intesa come differenza di quota dal punto più alto del fabbricato o della struttura tecnica soprastante la copertura intendendo con ciò anche i manufatti e gli elementi di valenza decorativa e la quota media di riferimento del terreno sistemato all'interno dell'ambito d'intervento.

- parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;
- parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non inferiore al 100% della superficie utile di dette attività;

4) relativamente alle attività artigianali:

- parcheggi stanziali nelle aree di pertinenza dei lotti industriali in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti, con un minimo di un posto macchina;
- b) parcheggi di relazione da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale, in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici.

La progettazione delle aree parcheggio dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni, poste su manto erboso, atte a consentire il drenaggio dell'acqua e la messa a dimora di piante ad alto fusto con funzione di ombreggiatura e mascheratura, ovvero l'apprestamento con superfici non drenanti, dotate di idonei sistemi, da concordarsi con gli Enti competenti, di raccolta e restituzione in falda delle acque. Le aree destinate a parcheggio dovranno essere settorializzate attraverso la formazione di filari alberati. All'interno di ogni settore si dovrà prevedere l'uso di materiali di pavimentazione e degli arredi diversificati in modo da caratterizzare al meglio le diverse porzioni.

Nel caso i parcheggi vengano realizzati sulla copertura dei fabbricati commerciali, le pareti di tamponamento perimetrale dei fabbricati dovranno presentare un'altezza non inferiore a m 1,00 tale da consentire un'efficace azione di mascheratura delle autovetture in sosta. Nel caso invece siano realizzati all'interno di fabbricati multipiano, l'altezza del fabbricato dovrà essere minore di 12,00 m. e presentare gli stessi livelli di finitura esterni dei fabbricati commerciali.

Il dimensionamento delle aree per parcheggio destinate agli addetti impegnati all'interno della zona sarà effettuata in base alle tipologie di esercizio (sia commerciale che per altre funzioni), e dovrà essere previsto, in prima approssimazione, in sede di piano particolareggiato.

Nel caso i parcheggi vengano previsti su un unico livello e coperti da una piattaforma, la superficie superiore della piattaforma dovrà essere sistemata a verde e/o utilizzata come spazio pedonale.

Aree sistemate a verde: non inferiore al 15% della superficie territoriale

Il piano particolareggiato dovrà farsi carico di controllare il rapporto tra l'edificato e l'intorno attraverso il tipo, la forma e l'altezza delle essenze arboree di cui si prescrive la piantumazione. In sede di formazione del piano particolareggiato dovranno inoltre essere recepite le seguenti indicazioni:

- Lungo il perimetro della zona prospiciente l'argine del torrente Torre, formazione di una fascia sistemata a verde che deve essere considerata inedificabile, con un'ampiezza minima di 60,00 m. misurata dal piede dell'argine. All'interno di questa fascia, per una profondità non inferiore a

35,00 m si dovrà prevedere la messa a dimora di piante di alto fusto di specie autoctone. La fascia complementare, sistemata a verde ed a servizio del complesso, per una profondità media di 25,00 m. potrà essere utilizzata come verde e di servizio al “complesso commerciale”.

- Viabilità.- Il PRPC dovrà progettare l’accesso veicolare all’area d’intervento, collegandola alla viabilità esterna, tenendo separati gli accessi pubblici da quelli dei fornitori e del personale. In relazione all’importanza che gli aspetti viabilistici rivestono nella funzionalità all’interno dell’ambito si prescrive che uno degli elementi del PRPC è rappresentato dalla verifica relativa al dimensionamento dell’assetto viabilistico previsto all’interno del perimetro di piano, secondo le indicazioni derivanti dagli studi settoriali annessi agli atti negoziali vigenti e successivo monitoraggio da parte della Regione Friuli Venezia Giulia. La strada principale, interna al comparto, dovrà comunque presentare caratteristiche geometriche non inferiori a due carreggiate con doppia corsia per senso di marcia separate da un’aiuola spartitraffico centrale. Tale viabilità principale dovrà raccordarsi alla viabilità di distribuzione interna mediante intersezioni a raso costituite da rotatorie di dimensioni adeguate per favorire anche l’inversione del senso di marcia degli autoveicoli. Di preferenza la viabilità di dorsale si dovrà sviluppare a ridosso del rilevato del raccordo autostradale. Dovranno inoltre essere individuati dei percorsi pedonali in collegamento tra l’area del “Complesso commerciale” e l’ARIA del torrente Torre.

5. - In sede di formazione del PRPC si dovranno comunque osservare i seguenti criteri progettuali:

- prevedere la permeabilità alle visuali dal raccordo autostradale Villesse –Gorizia dell’ambito dell’ARIA del Torrente Torre. I fabbricati, pertanto, non potranno formare una cortina edilizia continua lungo l’intero fronte della viabilità del raccordo autostradale;
- prevedere la permeabilità alle visuali dalla viabilità autostradale (A4) delle parti dell’insediamento presenti sul fronte opposto del comparto: di conseguenza i fabbricati da realizzarsi all’interno della UMI B dovranno presentare un’altezza inferiore rispetto a quella dei fabbricati presenti all’interno della UMI A;
- privilegiare soluzioni che, al fine di rendere disponibile una maggiore quantità di aree da destinare a verde, prevedano l’allocazione di quota parte dei parcheggi sottostanti i fabbricati, a loro volta sollevati da terra mediante “pilotis”;
- assumere tipologie architettoniche non ripetitive e non lineari;
- raccordare, nella progettazione dei fabbricati previsti all’interno della UMI B, i criteri compositivi e i materiali impiegati per le finiture esterne, in rapporto ai fabbricati presenti all’interno della UMI A, pur nella salvaguardia dell’indirizzo di non ripetitività di cui al punto precedente.

Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è preceduto da conferenza preliminare di cui all’art. 22 bis della LR n. 7/2000, convocata dal Comune a seguito della presentazione dell’istanza. La Conferenza si esprime anche sulla modifica dei criteri progettuali previsti dal piano attuativo, nel rispetto di quanto prescritto dal presente articolo.

Il PRPC dovrà recepire tutte le prescrizioni contenute nel parere n° 17/05 espresso dal direttore del Servizio Geologico della Direzione centrale ambientale della Regione Friuli Venezia Giulia in data 11/03/2005 ed in particolare:

- non si realizzino vani interrati;
- nella realizzazione della viabilità esterna da realizzarsi al disotto del piano di campagna, si dovrà tener conto della possibili interferenza delle opere con la massima escursione della falda freatica;
- la possibile presenza di orizzonti limosi, nell'area oggetto di variante, caratterizzati da modeste caratteristiche fisico-meccaniche impone l'esecuzione di preventive indagini geotecniche per poter individuare le più idonee scelte fondazionali.
- dovrà essere inserita una fascia di rispetto lungo l'argine così come prevista dal comma f) art. 96 del R.D. 523/1904.

Vista la particolare soluzione tipologica dei fabbricati che privilegia le costruzioni su "pilotis" destinando l'intero livello al piano terra a parcheggi di autovetture, al disotto della quota del piano campagna è ammessa la realizzazione, nel rispetto della normativa antincendio riferita alle grandi strutture di vendita e su conforme parere dei Vigili del Fuoco, la costruzione di vie di esodo. Tali strutture dovranno essere completamente impermeabilizzate dando le massime garanzie di tenuta idraulica e presentare una quota di uscita, a livello di piano campagna, di adeguata sicurezza.

6 - La messa in sicurezza idraulica degli insediamenti previsti nella zona HC verrà attuata mediante la sopraelevazione e consolidamento degli argini maestri del Torrente Torre, recependo tutte le disposizioni di carattere geologico/tecnico contenute nella Relazione di compatibilità geologica, compilata in data 2 luglio 2011, ed allegata alla variante n. 18 al PRGC, con le modalità previste dall'Atto di novazione dell'Accordo di programma 19.10.2006.

L'agibilità dei fabbricati potrà essere rilasciata solo dopo il collaudo tecnico - ovvero fattispecie equipollente secondo il codice degli appalti - dell'opera di difesa spondale in questione.

7.- Il PRPC dovrà prevedere apposite aree per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti, sulla base delle classificazioni e delle istruzioni derivanti dal D. Lgs. 152/2006, specificatamente predisposte, non accessibili e non visibili dal pubblico. Si prescrive che all'interno del comparto venga previsto un impianto di depurazione delle acque reflue a servizio dell'intero ambito. Nella realizzazione del nuovo impianto è consentito derogare a quanto disposto al successivo art. 39 – fasce di rispetto degli impianti di depurazione, con riduzione della fascia di rispetto fino a 20,00 mt, previo parere preventivo rilasciato, su ogni singolo atto autorizzativo, dal competente ufficio dell'Azienda Servizi Sanitari.

8. In assenza del piano attuativo è consentito il solo uso agricolo dei suoli.

9. Il rilascio delle concessioni edilizie per l'attuazione delle previsioni insediative ed infrastrutturali all'interno della zona omogenea Hc è subordinato all'approvazione del progetto esecutivo di adeguamento del raccordo autostradale Villesse –Gorizia da parte del CIPE, ai sensi della Legge n° 443/2001 (cosiddetta "legge obiettivo") e di tutte le opere viarie di collegamento tra la zona Hc e lo svincolo a rotatoria sottostante il rilevato autostradale. Le opere viarie di collegamento, esterne al perimetro del piano particolareggiato, dovranno comunque essere realizzate a cura e spese del

Concessionario operante all'interno della zona omogenea Hc e dovranno essere trascritte in una convenzione da sottoscrivere preventivamente tra concessionario e Amministrazione comunale. La viabilità di collegamento, ascrivibile al concessionario, è rappresentata da una strada in rilevato organizzata su due corsie per senso di marcia, separate da spartitraffico centrale. Tale arteria deve andare dall'ingresso della zona Hc allo svincolo a rotatoria sottostante il rilevato stradale. Nella realizzazione della viabilità esterna da realizzarsi al di sotto del piano di campagna, si dovrà tener conto della possibile interferenza delle opere con la massima escursione della falda freatica. La rotatoria e le rampe di accesso diretto tra la nuova viabilità di progetto ed il raccordo autostradale rientrano tra le opere di adeguamento del raccordo autostradale Villesse-Gorizia.

10. Per il raccordo tra l'apertura al pubblico delle diverse componenti del complesso commerciale e la realizzazione del sistema viabilistico di accesso, si rinvia all'Accordo di Programma in data 19.10.2006 e al successivo Accordo di novazione.

ALLEGATO 13 di 33

ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE - IL SINDACO LUCIO CABASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO - IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO - IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA



engineering consulting

sede legale:

Via F.lli Lechi, 15
25121 Brescia

sede operativa:

Via Bariselli, 1
25017 Lonato (Bs)
Tel. 030-9913808
Fax 030-9135949

P.I. 02523190987

R.E.A. Bs n° 456931

Reg. Imprese Bs n° 02523190987

info@alfaengineering.it
www.alfaengineering.it



Sistema Certificato
UNI EN ISO 9001:2000
SD 07-973EA 34



Il presente elaborato grafico è stato realizzato sulla base della cartografia fornita dalla committenza, si solleva Alfa Engineering per eventuali errori conseguenti.

Il presente elaborato grafico è di proprietà esclusiva della ditta Alfa Engineering s.r.l. che ne vieta la riproduzione e la cessione a terzi senza autorizzazione scritta.

SITO:
Comune di Villesse, Provincia di Gorizia, Italy

CLIENTE:
Immobiliare Arco S.r.l.

PROGETTO:
Richiesta di variante al P.R.P.C. per la realizzazione di una zona omogenea Hc approvato in data 28 Febbraio 2008 delibera n°04 del Consiglio Comunale di Villesse

LIVELLO:
Pratica urbanistica

CATEGORIA:
Elaborati redazionale

OGGETTO:
Relazione tecnica illustrativa

LIVELLO:	SOLUZIONE:	LOTTO:	CATEGORIA:	NUMERO:
PU	A	---	U	D0.01

	NUM:	DATA:	DESCRIZIONE DELLA REVISIONE:
AGGIORNAMENTO	1	31 gennaio 2007	Prima emissione
	2	06 luglio 2007	Aggiornamento
	3	20 luglio 2009	Variante al P.R.P.C.
	4	25 luglio 2011	Variante n. 2 al P.R.P.C.

Progettista: **Ing. Ezio Rosa**

Coordinatore:

Direttore Lavori:

Ditta esecutrice:

Committente: **Immobiliare Arco S.r.l.**



IMMOBILIARE ARCO SRL
Via della Borriata n. 2
25123 BRESCIA
C. F. e P. I.V.A.: 03367980178

Prodotto da	Arch. Angelo Fontana
Controllato da	Geom. Gianpietro Soncini
Approvato da	Ing. Ezio Rosa

Scala	---
File	cartiglio.dwg
Archivio n°	34/07

COMUNE DI VILLESSE

(PROVINCIA DI GORIZIA)

VARIANTE N. 2

ALLE NORME DI ATTUAZIONE AL PRPC

DELLA ZONA COMMERCIALE HC

PER ATTIVITA' DI GRANDE DISTRIBUZIONE

**CON SUPERFICIE COPERTA SUPERIORE A MQ. 5.000 E PER
CENTRI COMMERCIALI AL DETTAGLIO SUPERIORI A MQ. 2.500**

ANNESSA ALL'ATTO DI NOVAZIONE

DELL' ACCORDO DI PROGRAMMA IN DATA 19.10.2006

luglio 2011

CAPITOLO I

PREMESSE

SINTESI DELLE VICENDE PREGRESSE

1. Premessa

La presente relazione illustra le motivazioni e i contenuti della variante n. 2 al PRPC in oggetto, annessa alla novazione dell'Accordo di programma 19.10.2006, preordinato alla realizzazione delle opere infrastrutturali della zona territoriale omogenea HC -*Zona commerciale per attività di grande distribuzione con superficie coperta superiore a 5.000 mq e per centri commerciali al dettaglio superiori a 2.500 mq* – così come risulta individuata dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale del territorio di Villesse, che disciplina tale zona all'art. 26 bis delle NTA.

2. Vicende pregresse

Preliminarmente al commento dei contenuti della variante, si ritiene opportuno richiamare i tratti salienti della cronologia degli atti amministrativi che hanno determinato la necessità di giungere alla definizione della presente variante.

2.1. Piano regionale della Grande Distribuzione

Con deliberazione n. 781 in data 15.4.2005, la Giunta regionale ha approvato il Piano Regionale per la grande distribuzione, che ha individuato, in Comune di Villesse, nell'area sita alla confluenza tra l'Autostrada a4 e il raccordo Villesse - Gorizia, una polarità di rilevanza strategica regionale, in vista di potenzialità estese ad ambiti sovranazionali.

2.2. Variante n. 9 al PRGC di Villesse

Con deliberazione n. 1379 in data 15 giugno 2006, la Giunta regionale ha approvato la variante n. 9 al Piano regolatore generale del Comune di Villesse, che, in coerenza a detto Piano Regionale, ha introdotto la previsione della "zona HC" - *Zona commerciale per attività di grande distribuzione con superficie coperta superiore a 5.000 mq e per centri commerciali al dettaglio superiori a 2.500 mq.*

A tali finalità, la variante ha annesso studio dei flussi di traffico indotti che, valutato favorevolmente dagli Uffici regionali, ha attestato la compatibilità, con il sistema viabilistico in previsione, di insediamenti per complessive superfici di vendita pari a mq. 115.000, subordinatamente alla realizzazione delle opere viabilistiche già comprese nel progetto di complessivo riassetto e adeguamento del raccordo Villesse-Gorizia (c.d. "soluzione viaria C", sottoposta alla Commissione VIA e al CIPE).

2.3. Accordo di Programma 19.10.2006

Con deliberazione n. 1716 del 21.7.2006, la Giunta regionale ha riconosciuto l'interesse regionale a

partecipare ad Accordo di programma – ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito agli artt.19 e 20 della L.R. 7/2000 – diretto a definire le tempistiche di realizzazione del complesso commerciale in Villesse e delle correlate opere di viabilità pubblica esterna a tale ambito, nonché ad individuare le iniziative e le cautele da porre in atto per assicurare la sollecita attivazione del precitato complesso commerciale, nel rispetto dei principi di sostenibilità territoriale, anche con riferimento alle aree limitrofe ricadenti nel territorio del Comune di Romans d’Isonzo.

In data 19.10.2006 la Regione, il Comune di Villesse, il Comune di Romans d’Isonzo e la Elena S.r.l. (in allora proprietaria delle aree comprese nella zona "HC"), sono addivenuti alla sottoscrizione del suddetto Accordo di programma, approvato con decreto 0402/Pres. del 22.12.2006 del Presidente della Regione.

L'Accordo, tra l'altro, ha definito l'articolazione interna dell'area HC, individuando una prima unità minima di intervento, denominata "U.M.I. A", corrispondente a mq. 260.000 di superficie territoriale, e a superficie di vendita netta di mq. 45.000, costituente la quota insediativa indicata come compatibile con il completamento degli interventi sulla viabilità di cui all'allegato 2 dell'Accordo (opere in Comune di Villesse: bretelle di collegamento agli svincoli esistenti della Villesse Gorizia e alla statale n. 351 con quattro rotatorie e due sovrappassi, e completamento della strada provinciale n. 3 dalla rotatoria al confine amministrativo del Comune di Romans d’Isonzo; opere in Comune di Romans d’Isonzo: completamento dalla variante alla strada provinciale nr. 3 dalla rotatoria esistente al confine con il Comune di Villesse).

Le restanti aree comprese nella zona HC (mq. 195.000 circa di superficie territoriale), sono state individuate quale "U.M.I. B", la cui attuazione, secondo l'Accordo, è subordinata al conseguimento delle condizioni di compatibilità viabilistica garantite dal completamento delle opere di cui all'allegato 3 dell'Accordo (opere viarie della tratta Villesse-Gorizia, limitatamente allo snodo di Villesse), da eseguirsi a cura del competente soggetto concessionario autostradale (Autovie Venete), ma con oneri a carico del soggetto attuatore della zona HC (art. 5, comma 2 dell'Accordo). Alle cennate previsioni, l'Accordo è pervenuto sulla scorta di studio viabilistico, recante - in raffronto al precedente studio annesso alla variante n. 9 al PRGC - la stima, basata su criteri doverosamente cautelativi, dei flussi di traffico sostenibili a seguito dell'attuazione parziale del progetto di complessivo riassetto e adeguamento del raccordo Villesse-Gorizia, comprendente, cioè, le sole opere - realizzabili dal soggetto attuatore della zona HC - esterne al sedime autostradale, al netto, quindi, delle opere (in particolare: adeguamento dell'esistente casello) di competenza esclusiva del concessionario autostradale.

Il medesimo Accordo, in relazione alla qualificazione dell'area HC, nel contesto del PAI del Fiume Isonzo, quale "area a pericolosità idraulica moderata" (zona P1), allo scopo di prevenire ogni

rischio di esondazione, anche connesso a piena centennale, statuisce che *"La Regione Friuli Venezia Giulia e il Comune di Villesse, modificando quanto disposto in sede di approvazione della variante n. 9 (decreto del Presidente della Regione n. 196/Pres. del 22 giugno 2006 su conforme delibera di Giunta Regionale n. 1379 del 15 giugno 2006), stabiliscono che, in alternativa all'obbligo ivi previsto di sopraelevare le aree interne all'Ambito, sarà consentita in sede di approvazione del PRPC la realizzazione delle opere di difesa perimetrali, già previste dalla variante stessa (...)"* (art. 6, comma 6 Accordo), disponendo, quindi, la realizzazione, a protezione della zona commerciale, di nuovo contrargine, a rafforzamento dell'argine esistente lungo il Fiume Torre.

2.4. Atti di pianificazione successivi all'Accordo di Programma

Successivamente alla stipula dell'Accordo fin qui richiamato, relativamente al Comune di Villesse si è dato luogo alla formazione dei seguenti atti di pianificazione, concernenti l'oggetto dell'Accordo ovvero costituenti attuazione di quest'ultimo:

- a) Piano Comunale di Settore per le attività commerciali, ai sensi della LR 29/2005 (deliberazione consiliare n. 42 del 13.10.2006);
- b) variante n. 13 al PRGC, recante le modifiche alla norme tecniche di attuazione conseguenti alla predisposizione del succitato Piano Comunale di Settore per le attività commerciali, al fine di attribuire alla zona HC una superficie di vendita complessiva pari a massimo mq. 65.000, di cui mq. 45.000 in U.M.I. A e mq. 20.000 in U.M.I. B (deliberazione consiliare n. 1 del 18.1.2007);
- c) Piano Regolatore Particolareggiato Comunale - PRPC, predisposto da Elena srl (deliberazione consiliare n. 4 del 28.2.2008). La relativa convenzione urbanistica tra Comune ed Elena srl è stata sottoscritta in data 30.4.2008, Rep. n. 23514 – Racc. n. 6242, Notaio Cherubini di Brescia. Con delibera G.C. n. 24 del 25.2.2009, è stata altresì approvata la variante n. 1 (semplificazione normativa) al suddetto PRPC;
- d) variante n. 16 al PRGC (deliberazione C.C. n. 33 del 16.12.2009 e delibera GR n. 455 in data 11.3.2009), di adeguamento al nuovo Regolamento regionale del commercio (decreto 23.3.2007, n. 069/Pres.), recante l'incremento della complessiva superficie di vendita della zona HC da mq. 65.000 a mq. 72.000, ed adeguamento del parametro per il computo degli spazi da destinare a parcheggi nella misura del 200% della superficie complessiva di vendita;
- e) variante n. 17 al PRGC (deliberazione C.C. n. 4 del 27.2.2009), recante la precisazione del parametro applicabile alla zona HC per la massima superficie coperta per parcheggi in struttura.

- f) variante n° 1 al PRPC di iniziativa privata approvato con delibera di Giunta Comunale in seduta pubblica n. 24 del 25/02/2009 divenuta esecutiva con la pubblicazione sul BUR n° 13 del 1.4.2009 (convenzione stipulata in data 26.4.2010, Rep. n. 25357, Racc. n. 7247 Notaio Cherubini di Brescia). Con tale variante sono stati introdotti degli elementi di flessibilità al PRPC al fine di consentire, in fase esecutiva, delle modifiche alle previsioni insediative che non fossero attinenti a prescrizioni particolari o a parametri urbanistici ed edilizi definiti dal piano, senza necessariamente dover preventivamente modificare il PRPC stesso.

Ad esito degli atti citati, alla zona HC spettano capacità edificatorie per complessivi mq. 183.086 (svilupparabili su due piani), al netto della superficie coperta per parcheggi in struttura, per funzioni commerciali (e usi connessi: uffici direttivi, servizi per il personale, abitazione di custodia), nonché per attività artigianali di servizio, attività direzionali, attività turistico - ricettive, attività ricreative, sportive e per il tempo libero (cinematografi, palestre, centri benessere, piscine centri per l'abbronzatura etc.). A valere su tale capacità edificatoria, è consentita l'attivazione di mq. 72.000 di superficie di vendita, di cui mq. 45.000 afferenti la U.M.I. A.

2.5. Vicende attuative intervenute: l'attuazione del lotto 1 della U.M.I. A e delle opere viabilistiche connesse

In attuazione dell'Accordo in oggetto, inoltre, si è dato luogo alle attività realizzative di seguito elencate:

1. realizzazione del primo degli edifici previsti nella U.M.I. A (lotto 1), destinato all'insediamento dell'attività commerciale di IKEA Italia, per mq. 18.000 di superficie di vendita (concessione edilizia prot. n. 6586/2008 in data 22.9.2008, PE n. 18/2008 e successive varianti). In ordine a tale edificio, è stata successivamente conclusa favorevolmente, con Decreto Presidente Giunta Regionale n. 050 del 9.3.2011, la procedura, inerente la Valutazione di Impatto Ambientale, ex art. 21 LR n. 43/1990;
2. realizzazione parziale delle opere di urbanizzazione interne all'Ambito di PRPC (concessione edilizia prot. n. 6581 in data 22.9.2008, PE n. 23/2008PC e successive varianti);
3. realizzazione delle opere viabilistiche esterne all'Ambito (concessione edilizia Comune di Villesse, PE n. 20/2007, prot. n. 4387/08 in data 13.6.2008; concessione edilizia Comune di Romans d'Isonzo, PE n. 29 in data 2.8.2007 e successive varianti). Di tali opere, risultano attualmente da completare (in quanto eseguite in assetto provvisorio), la rotatoria tra la bretella di accesso alla zona

commerciale e la SR 351, e la rotatoria su Via Monte Santo (e connesso adeguamento della viabilità locale).

L'attuazione degli interventi è stata condotta da Immobiliare Arco Srl, che ha acquisito la proprietà delle aree da Elena Srl (cfr. atto in data 30.4.2008, Rep. N. 23515 Notaio Cherubini di Brescia), subentrando nei diritti ed obblighi derivanti dal PRPC approvato.

Tale Società ha, in particolare, adempiuto ad obbligo previsto dall'Accordo di Programma, stipulando, con il soggetto commissariale deputato all'attuazione dei lavori di adeguamento della tratta autostradale Villesse – Gorizia, convenzione in data 17.12.2008, disciplinante le modalità di partecipazione finanziaria del medesimo soggetto attuatore alle opere previste dall'Accordo in connessione alla U.M.I. B, relative al potenziamento dello snodo di Villesse.

Con atto in data 26.4.2010 (Rep. n. 25355, Racc. n. 7246 Notaio Cherubini di Brescia), la medesima Società ha assolto l'obbligo, previsto ugualmente dall'Accordo di programma (cfr. art. 6, comma 1, lett. F), di impegnarsi, nei confronti del Comune di Villesse, all'esecuzione di opere di mitigazione e compensazione per l'importo complessivo di €1.500.000,00).

2.6. Vicende attuative intervenute (segue): i titoli edilizi, ambientali e paesagistici per il lotto 2 della U.M.I. A

Immobiliare Arco ha, inoltre, conseguito titoli edilizi relativi al lotto 2 della U.M.I. A, con riferimento ai seguenti:

- permesso di costruire n. 5/2010, previa autorizzazione paesaggistica per opere ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico, rilasciata in data 11.08.2010 - prot. n.6565, atti relativi alla realizzazione di immobili recanti superficie di vendita pari a mq. 27.000;
- permesso di costruire n. 4/2010, previa autorizzazione paesaggistica per opere ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico, rilasciata in data 11.08.2010 - prot. n.6564, in variante al permesso di costruire n. 23/08, per il completamento delle opere di urbanizzazione interne alla U.M.I. A.

In ordine agli immobili oggetto del permesso di costruire n. 5/2010, è stata, altresì, espletata procedura di verifica di assoggettamento a VIA (D. Lgs. 152/2006), positivamente conclusasi con Decreto n. 547 in data 18.3.2011 del Direttore Centrale della Direzione Regionale Ambiente.

2.7. Determinazioni del Comune di Villesse e profili di criticità dell'Accordo di Programma

In vista dell'apertura del lotto 1 - Ikea della U.M.I. A, il Comune di Villesse, con delibera G.C. n. 129 del 9.10.2009, in relazione ai profili in seguito e attualmente dedotti con l'atto di novazione dell'Accordo di Programma, ha proceduto:

- alla presa d'atto della compatibilità della superficie di vendita annessa all'esercizio in

apertura (mq. 18.000) con il sistema viabilistico realizzato, valutate le limitazioni derivanti dall'operatività provvisoria della rotatoria alla confluenza tra il nuovo sovrappasso autostradale e la SR 351, e dal mancato completamento delle opere di raccordo con la viabilità locale di Villesse;

- alla posposizione della realizzazione del nuovo contrargine di progetto, a motivo della rilevata sua idoneità ad incrementare il livello di pericolosità per le aree poste a nord della zona HC, preso, peraltro, atto della modifica del PRPC (variante n. 1) comportante innalzamento della quota interna di imposta degli edifici ed eliminazione dei piani interrati, e delle intese maturate con l'Ente Regionale in ordine all'attivazione di sistema di monitoraggio ed allerta, in coordinamento con la Protezione Civile.

La riflessione maturata in seguito sui temi indicati, come si dirà, costituisce l'oggetto principale della novazione cui la variante n. 2 al PRPC è annessa.

CAPITOLO II

ESIGENZE ALLA BASE DELLA NOVAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

1. Introduzione

Già nelle more dell'esecuzione del lotto 1 della U.M.I. A, come si è detto, era emersa l'esigenza di aggiornare i contenuti dell'Accordo di Programma 19.10.2006, in relazione alle criticità e ai fattori di rallentamento dell'attuazione della zona HC, riscontrati in particolare, in ordine a due profili:

a) necessità di aggiornare le stime cautelative annesse allo studio viabilistico del 2006, relativamente alla valutazione dei flussi di traffico sostenibili a seguito della realizzazione della viabilità di cui alla fase di U.M.I. A;

b) necessità di verificare l'effettiva opportunità della realizzazione del nuovo contrargine, da un lato, in rapporto al previsto innalzamento della quota interna di imposta degli edifici - con eliminazione dei piani interrati, in precedenza ammessi - e in considerazione, dall'altro, degli effetti che dalla realizzazione possono conseguire a carico delle zone industriali ed abitative poste a nord dell'area HC.

Si è, quindi, proceduto all'approfondimento, congiunto con l'Ente regionale, per il superamento complessivo e definitivo delle criticità rilevate, il cui esito, derivante dalle ulteriori acquisizioni di studio espletate sui temi in oggetto, e dalle istruttorie tecniche effettuate, ha condotto all'Atto di novazione, per il cui recepimento urbanistico sono state redatte, ed annesse, variante n. 18 al PRGC di Villesse (recante le modifiche all'art. 26 bis delle NTA, relativo alla zona HC, necessarie in adeguamento all'Atto di novazione) e la variante n. 2 al PRPC, oggetto della presente relazione.

2. Novazione relativa alle verifiche di compatibilità viabilistica - Modificazione assetto U.M.I. A e U.M.I. B

Dal punto di vista della compatibilità viabilistica, l'esperienza applicativa concretizzata dall'attivazione dell'edificio Ikea ha denotato la piena ed integrale ed anzi sovrabbondante capacità delle viabilità realizzate ad accogliere il traffico generato, non essendosi mai verificate - neppure nelle fasi di massimo picco - situazioni di congestione.

Il Comune di Villesse, pertanto, ha fatto presente la necessità di verificare l'effettiva idoneità della viabilità esistente a sostenere l'attivazione di capacità insediative e commerciali (superfici di vendita) maggiori di quelle a suo tempo ascritte alla U.M.I. A, in rapporto all'esigenza, fortemente rappresentata dal promotore, di valorizzare il successo che l'iniziativa del polo di Villesse sta denotando, in termini corrispondenti alle richieste degli operatori e delle aziende, che si dichiarano pronti ad insediarsi nella zona HC.

Laddove la viabilità esistente si dimostri idonea ad accogliere l'attivazione di superfici di vendita maggiori di quanto inizialmente stimato, infatti, confermare le superfici di vendita attualmente attivabili nel limite di mq. 45.000 dettato per la U.M.I. A costituirebbe inutile aggravio, che costringerebbe gli operatori e le aziende a dilazionare consistentemente i tempi di attuazione dei propri programmi imprenditoriali.

Ciò, in vista della necessità di attendere, per l'attivazione delle capacità edificatorie e commerciali assegnate, in base all'Accordo, alla U.M.I. B, il completamento dei lavori di adeguamento autostradale di competenza di Autovie Venete, che - per quanto in fase di attuazione - non sono in via di imminente conclusione.

La validità delle considerazioni evidenziate dalla prima fase attuativa intercorsa, e la necessità di procedere ad aggiornamento dell'Accordo vigente, sono emerse anche considerato che, con separata ed autonoma procedura, il Comune di Romans ha approvato (cfr. delibera C.C. n. 42 del 30.11.2009) variante n. 31 al PRGC, con la quale detto Comune si è avvalso *in parte qua* delle capacità edificatorie commerciali ammissibili, sul territorio comunale, in base alla vigente regolamentazione del commercio: ciò, tramite la previsione, in PRGC, di nuova zona di espansione commerciale (H2.2), prossima alla zona HC e insistente sulla medesima viabilità realizzata dal soggetto attuatore di quest'ultima, articolata in duplice comparto di intervento (comparto n. 1 e comparto n. 2), cui afferiscono capacità commerciali per complessivi mq. 20.000 di superficie di vendita.

Relativamente alle indicate unità, la variante n. 31 prevede l'immediata attivabilità del comparto n. 1 (mq. 11.000 di superficie di vendita), mentre il comparto n. 2 è stato stralciato dalle previsioni operative e conservato nelle sole previsioni di livello strutturale del PRGC, l'attivazione restandone subordinata alle seguenti condizioni: completa attuazione del comparto n. 1 (sia sotto l'aspetto infrastrutturale che del programma edilizio delle attività commerciali in esso previste); esiti non negativi delle azioni di monitoraggio riferite agli indicatori individuati nel rapporto ambientale allegato alla VAS; dimostrazione che non sussista alcuna integrazione fisico - funzionale tra i due nuovi insediamenti commerciali di grande dettaglio tale da potersi configurare come complesso commerciale unitario.

Nel contesto di tale variante, il Comune di Romans ha proceduto all'acquisizione di nuovo ed aggiornato studio sul traffico e sugli impatti viabilistici, ad esito del quale è stata attestata la compatibilità, con il sistema viabilistico - corrispondente alle opere (pressochè completate) annesse alla U.M.I. A di zona HC di Villesse (al netto di talune modifiche necessarie ad allacciare il nuovo comparto di Romans alla viabilità principale) - di insediamenti per ulteriore superficie di vendita di mq. 25.000, aggiuntiva, pertanto, alla superficie di vendita (mq. 45.000) afferente la U.M.I. A.

L'attuazione delle previsioni assunte dal Comune di Romans è stata, peraltro, inibita dalla condizione - posta dalla Regione in sede di approvazione della variante medesima (cfr. DPRReg 3 febbraio 2010, n. 021/Pres.) - che impone la preventiva approvazione di modifica all'Accordo di Programma 19.10.2006, con riferimento alla previsione delle nuove opere viabilistiche, comportanti variazione dell'assetto viario delineato dall'Accordo.

Avverso tale disposizione, il Comune di Romans ha interposto ricorso avanti il competente TAR (nrg 263/2010), nel quale il soggetto attuatore della zona HC di Villesse, Immobiliare Arco, ha riversato proprio ricorso incidentale, ritenendo che gli esiti delle valutazioni condotte in ordine alla variante n. 31 del Comune di Romans d'Isonzo asseverassero in primo luogo la necessità di far venir meno, in parte, il limite - derivante da considerazioni di compatibilità viabilistica evidentemente superate - che impedisce, sino al completamento dei lavori da parte di Autovie Venete, l'attuazione delle superfici di vendita afferenti la U.M.I. B.

Si è, quindi, dato luogo - su richiesta dello stesso Comune di Romans - alla procedura di novazione dell'Accordo di Programma, finalizzata, *in parte qua*:

- alla verifica delle capacità edificatorie e commerciali effettivamente compatibili con il sistema viabilistico - di fatto pressochè completato - realizzato da Immobiliare Arco in connessione con l'attuazione della U.M.I. A della zona HC, tenuto conto, oltre che delle capacità afferenti tale zona, di quelle concernenti la zona H2 in Comune di Romans;
- alla conseguente rimodulazione delle capacità edificatorie e commerciali immediatamente attivabili, con revisione delle superfici di vendita afferenti la U.M.I. A;
- alla previsione delle opere viabilistiche concernenti il collegamento della zona H2 in Comune di Romans, e conseguente superamento della riserva regionale apposta in sede di approvazione della variante n. 31.

Nel contesto delle valutazioni svolte, si è peraltro riproposta l'esigenza di procedere a complessiva verifica ed aggiornamento delle potenzialità della zona HC, in vista del possibile incremento, nel contesto delle capacità edificatorie già previste dal PRGC, delle superfici commerciali attivabili, sino alla saturazione delle condizioni di sostenibilità garantite dal sistema viario realizzato e in previsione.

In funzione delle richiamate esigenze, è stato redatto, a cura dello studio dell'Ing. Novarin, nuovo studio sul traffico, basato, per la prima volta nel contesto dei diversi studi che si sono succeduti dal 2002 sull'oggetto, su flussi di traffico reali ed effettivi, rilevati (nel maggio del 2010 e nel giugno/luglio del 2011) sulle condizioni indotte dall'esercizio Ikea, già attivo.

Tale studio, annesso all'Atto di novazione, ha accertato la compatibilità, con la viabilità esistente - una volta completata degli interventi residui (rotatoria tra la bretella di accesso alla zona

commerciale e la SR 351; rotatoria su Via Monte Santo, e connesso adeguamento della viabilità locale) - delle seguenti capacità insediative e commerciali:

- in Comune di Villesse (zona HC): insediamenti per mq. 57.000 di superficie utile minima di vendita al dettaglio, articolata in grande struttura di vendita non alimentare (IKEA) per mq. 18.000, centro commerciale, ipermercato alimentare per mq. 8.500; attività ricettivo-ricreative, incluso multisala per n. 1300 posti, e attività di ristorazione per mq. 3.073,86;
- in Comune di Romans d'Isonzo (zona H2): insediamenti per superficie utile minima di vendita per esercizi commerciali di vendita al dettaglio per mq. 11.000.

Lo studio, per altro verso, reca l'aggiornamento delle previsioni insediative ritenute compatibili con lo sviluppo complessivo del sistema viabilistico (comprese, quindi, le opere di competenza Autovie Venete, in corso di realizzazione), in termini di aggiornata e maggiore capienza rispetto alle capacità commerciali attualmente consentite: di tale scenario complessivo di medio termine, l'Atto di novazione prende atto, determinando di procedere, per la sua verifica, a monitoraggio (condotto dalla Regione), a parte integrante delle attività di accertamento e valutazione delle condizioni (ambientali, infrastrutturali, viabilistiche) cui è subordinato il riconoscimento di ulteriori superfici di vendita a valere sulla zona HC, nonchè al fine di consentire l'attivazione della restante parte di superfici di vendita annesse alla zona H2 in Comune di Romans d'Isonzo (mq. 9.000).

Ad esito delle verifiche svolte e delle intese conseguite, la novazione dell'Accordo di programma, preso atto dello studio dei flussi di traffico, ridetermina, come in precedenza indicato, il dimensionamento massimo di superficie commerciale attivabile, in condizioni di assoluta sostenibilità, a valere sul complesso delle opere viabilistiche inerenti la U.M.I. A (di cui all'allegato n. 2 dell'Accordo vigente), nella misura di complessivi mq. 57.000 di superficie di vendita.

Conseguentemente, la variante n. 2 al PRPC riformula le caratteristiche dimensionali della U.M.I. A, e ciò sia in relazione alla superficie di vendita massima ammissibile, sia in relazione alla superficie territoriale annessa alla U.M.I., la cui riconsiderazione è imposta dall'aggiornamento progettuale medio tempore effettuato, e pure recepito nella variante.

Nel contesto della U.M.I. A, sono da intendersi già dotate di compatibilità viabilistica - ad ogni effetto dell'Atto di novazione e dell'art. 26 bis delle NTA di PRGC - le capacità edificatorie, anche per funzioni non commerciali, assunte come scenario di riferimento a breve termine dallo studio viabilistico annesso all'Atto di novazione medesimo.

3. Novazione relativa al tema delle opere di difesa idrauliche - Eliminazione contrargine in zona HC - Realizzazione interventi di rafforzamento dell'argine maestro del Torre alla confluenza Judrio/Versa

Richiamato quanto in precedenza esposto, circa la previsione, nell'Accordo di programma e pertanto negli atti di pianificazione susseguenti, a parte degli interventi da attuarsi in zona HC, di nuovo contrargine, tale indicazione trae originaria motivazione dagli esiti della Relazione geologica (datata novembre 2004), redatta dallo Studio Galli, ed annessa alla variante n. 9 al PRGC di Villesse, nonché, nel contesto della medesima procedura, valutata positivamente dagli uffici regionali.

Tale Relazione aveva:

- in primo luogo, verificato lo stato delle difese arginali nel tratto del fiume Torre interessante l'ambito di intervento: sul punto, la Relazione perviene a conclusioni di assoluta compatibilità, attestando come "*Le analisi condotte hanno permesso di riscontrare come il sistema arginale del Torre nel tratto adiacente al sito della futura area commerciale in Comune di Villesse, non presenti condizioni di particolare criticità. L'argine sinistro, nel tratto, risulta avere altezza sommitale sufficiente al contenimento dei livelli di piena anche centennali*" (p. 44 Relazione);
- in secondo luogo, verificato lo stato delle difese arginali nei tratti del fiume Torre anche non interessanti l'ambito di intervento, identificando, quale unica situazione di criticità idonea ad interferire con l'area in zona HC, la seguente: "*Si è riscontrata invece una lieve insufficienza della sommità arginale al contenimento dei livelli centennali nel tratto della confluenza Torre-Judrio, in corrispondenza della sezione 2.16 (S10T del rilievo topografico), a circa un chilometro a nord dell'area di interesse, in Comune di Romans d'Isonzo. Dai risultati del modello si è stimato che il fronte arginale interessato dal sormonto abbia estensione complessiva di circa 800 m, pur essendo il valore del tirante d'acqua che esonda gradualmente decrescente man mano che ci si allontana dalla sezione indagata. In corrispondenza di questa sezione si è valutato il tempo complessivo necessario al transito del colmo di piena, e al ricondursi del livello idrico a valori contenuti dagli argini, in circa 7 ore. Per quanto riguarda il contenimento dei livelli per eventi di maggiore frequenza e minore intensità, assunta una piena di riferimento di tempo di ritorno 20 anni, si è evidenziato come il sistema arginale riesca a contenere interamente le portate, pur non essendo integralmente garantito nella sezione critica 2.16 il franco di sicurezza in concomitanza del transito del colmo di piena*" (p. 44 Relazione). Nella Relazione, peraltro, l'area di zona HC è interessata esclusivamente quale estrema propaggine di una vastissima estensione di territorio, ampia ben 300 ettari, e sita a cavaliere dei Comuni di Romans d'Isonzo e Villesse, che, nell'ipotesi di esondazione assunta alla Relazione a base della sua analisi, sarebbe direttamente colpita dall'evento ("*Il fenomeno di esondazione come sopra*

descritto interessa una superficie di circa 300 ettari. L'area interessata può essere descritta come un grande serbatoio la cui chiusura a valle è rappresentata, allo stato attuale, dal tracciato autostradale e del raccordo Villesse-Gorizia. In vicinanza dello svincolo, si ha un affossamento del terreno, mentre verso monte, il terreno risale gradualmente", cfr. p. 52 Relazione);

- in terzo luogo, previsto, quale elemento idoneo a precludere, esclusivamente a vantaggio dell'area interessata, qualsivoglia effetto di fenomeni esondativi che si verificassero nel citato tratto in Comune di Romans, la realizzazione, nella zona HC, di *"un'opera di difesa longitudinale e continua da realizzare lungo la linea di separazione tra la fascia a verde e le aree previste di servizio posta ad una distanza di 35 m dall'attuale argine sinistro del Torre e avrà una quota di sommità pari a circa 20.5 m s.l.m... L'accesso all'area così confinata potrà avvenire con il rialzo degli accessi stradali e pedonali in corrispondenza delle difese. In alternativa sarà possibile mantenere a raso le vie di accesso adottando adeguati accorgimenti in caso di allerta meteoidrologica, quali ad esempio l'installazione di barriere antiesondazione mobili e/o smontabili a chiusura degli accessi"* (p. 63 Relazione).

Nella medesima Relazione, peraltro, è presente il riferimento alla imminente, in allora, realizzazione, da parte della Regione, di opere di potenziamento delle difese arginali in Comune di Romans, evidenziandosi come tali future opere avrebbero comportato l'annullamento totale del rischio rilevato per la zona HC (*"Gli interventi di mitigazione sono stati definiti senza tenere conto di ulteriori interventi volti alla messa in sicurezza del T. Torre per la portata centennale e già evidenziati dallo studio per la "Sicurezza idraulica del sottobacino del Torrente Torre" redatto dall'Autorità di bacino. In particolare si deve evidenziare come lo stato attuale di pericolosità, riportato nel PAI e valutato in questo sede, non tiene conto dell'intervento di adeguamento della sommità arginale in sponda sinistra dello Judrio (nel tratto dal ponte di Versa alle fornaci di Romans) previsto e di prossimo finanziamento"*, p. 63 Relazione Studio Galli).

La Regione, da parte sua, con il parere (espresso in via preventiva all'adozione del PRPC) di cui alla nota della Direzione Regionale Ambiente e Lavori Pubblici in data 22.6.2007, prot. comunale n. 4462, nel contesto di un generale commento della Relazione dello studio Galli, precisa quanto segue: *"E' d'obbligo fare alcune considerazioni, con riferimento ai contenuti dell'art. 9 delle Norme di attuazione del PAI, in relazione al fenomeno di allagamento che verrebbe a crearsi nelle aree esterne all'insediamento, in conseguenza dell'ipotetica tracimazione dall'argine del Torre nel tratto a monte. Il deflusso dei volumi dall'area allegata avverrebbe comunque attraverso il sottopasso autostradale, analogamente a quanto si verificherebbe in caso di allagamento prima della*

realizzazione dell'insediamento commerciale; la differenza è che il deflusso stesso sarebbe confinato nello spazio previsto tra l'argine del Torre e l'argine di confinamento, con velocità che, per quanto è possibile stimare sulla base della "Relazione di analisi della compatibilità idraulica", risulterebbero modeste. Non altrettanto modeste, però, sarebbero le velocità in corrispondenza dell'attraversamento del sottopasso autostradale, che, sempre sulla base dei dati ricavabili dalla relazione, potrebbero raggiungere valori dell'ordine di 4 m/s. Inoltre, il potenziale incremento delle superfici allagabili a seguito della costruzione dell'argine di confinamento, potrebbe, per quanto è possibile dedurre dalla documentazione, interessare gli insediamenti esistenti a monte. Per quanto attiene ai tempi di permanenza delle acque di allagamento, i calcoli riportati nella relazione evidenziano modeste differenze tra la situazione attuale e la situazione di progetto".

Per quanto esposto nella Relazione e nel parere citati, pertanto, si desume che la realizzazione dell'argine di confinamento in previsione a valere sull'area in zona HC, potrebbe comportare notevoli alterazioni al quadro dei rischi esondativi - derivanti dall'ipotesi di tracimazione dall'argine del Torre nel tratto a monte, in Comune di Romans d'Isonzo, un chilometro dalla zona HC - a carico delle aree, diverse dalla zona HC, comprese nell'areale (mq. 3.000.000,00) di potenziale allagabilità.

Le considerazioni esposte evidenziano il rischio, non eliminabile allo stato delle odierne conoscenze, che la realizzazione del nuovo argine di confinamento in previsione a valere sull'area in zona HC, oltre a non ridurre in alcun modo le criticità che minacciano le aree e gli insediamenti esistenti a nord, in territorio di Villesse e Romans d'Isonzo, sia idonea addirittura ad incrementare le criticità medesime.

Risulta, comunque, certo che l'argine in previsione nella zona HC, se comporta l'azzeramento della condizione di rischio per la sola, medesima zona HC, nonchè aree immediatamente limitrofe (estensione complessiva di circa 50 ettari), lascerebbe, invece, pienamente esposto al rischio tutto il restante areale identificato dalla Relazione Galli, per l'estensione di 300 ettari.

Le considerazioni esposte sono state, nel contesto degli accertamenti tecnici svolti ai fini della definizione dell'Atto di novazione, inverte da apposita e nuova Relazione di compatibilità geologica, redatto dallo studio Studio associato di geologia Daniele Paviz - Renzo Soica (luglio 2011), che ha tenuto conto dei seguenti studi pregressi:

- atti della commissione interministeriale per lo studio della sistemazione idraulica e della difesa del suolo ("Rapporto De Marchi"), 1974;
- studio dell'assetto fluviale e costiero della regione Friuli Venezia Giulia, 1979;
- "Studio sulla sicurezza idraulica del sottobacino del Torrente Torre", redatto da Autorità di Bacino (1994);

- il citato Studio Galli annesso alla variante n. 9 al PRGC di Villesse (novembre 2004);
- Studio Idraulico sul Torrente Torre, commissionato dalla Protezione Civile Regionale (Beta Studio) (aprile 2006).

La Relazione, nel ripercorrere tali studi, verifica, in particolare, che *"le verifiche idrauliche dello studio Galli e della Beta S.r.l. sono sostanzialmente assimilabili"*, dando, peraltro, atto che *"Il Magistrato alle Acque di Venezia ha previsto dei lavori di completamento degli interventi sul fiume Judrio a salvaguardia dei centri abitati di Medea, Romans d'Isonzo e Versa con ringrosso e rialzo arginale (quota variabile tra i 70 e 90 cm) dell'argine sinistro dal ponte di Versa sullo Judrio sino a quasi all'altezza delle fornaci di Romans (progetto marzo 2007). Attualmente si è nella fase di esproprio dei terreni; gli interventi progettati e diretti dal Magistrato alle acque di Venezia potrebbero concludersi entro il 2011. I lavori nel tratto a valle vanno previsti in razionale adeguamento alle soluzioni già adottate nel tratto Versa-Fornaci di Romans"*.

Sulla base degli studi pregressi, e delle ulteriori analisi condotte, la Relazione conclude che *"viene riconfermata, con piena centenaria, una condizione di criticità idraulica per insufficienza arginale in sinistra Torre nel tratto tra la confluenza dello Judrio e il tratto a valle delle ex fornaci di Romans d'Isonzo. Le altezze arginali nel tratto prossimo all'area commerciale risulterebbero, invece, adeguate a contenere la piena centenaria"*.

Pertanto, *"Si concorda, in definitiva, con la scelta di sostituire il contro argine, originariamente previsto, con un adeguamento delle opere di arginatura del Torre. Tali opere rappresentano un intervento d'interesse pubblico che pongono in condizioni di sicurezza idraulica i territori del Comune di Romans d'Isonzo, l'abitato di Villesse, la rete di viabilità autostradale e la zona commerciale HC in esame. Le opere idrauliche sono da intendersi come prescrittive e devono essere realizzate e collaudate preliminarmente al rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati e delle opere emesso dai competenti Uffici comunali"*.

Premesso che le opere in corso da parte del Magistrato *"comprendono adeguamento e innalzamento dell'argine sinistro dal ponte di Versa fino al tratto a valle delle ex Fornaci"*, infatti, *"vanno ulteriormente verificate ed, eventualmente, adeguate le altezze arginali del tratto a valle interessato dai lavori diretti dal Magistrato alle Acque fino al ponte autostradale Vanno verificate ed, eventualmente, adeguate anche le quote arginali in destra Torre che sono, comunque, ad una quota superiore già allo stato attuale"*.

L'Atto di novazione, nel conformarsi a tali conclusioni, prevede l'eliminazione del contrargine originariamente prescritto, la cui area di prevista occupazione sarà destinata a verde.

Immobiliare Arco, da parte sua, nella novazione dichiara la propria disponibilità ad assicurare la progettazione e realizzazione, a propria cura e spese, in regime di sponsorizzazione, dell'opera di

cui all'art. 6, comma 6, nel limite massimo di spesa di €3.619.592,51, e si impegna a depositare, a tale finalità, entro trenta giorni dall'entrata in vigore dell'atto di novazione dell'Accordo di programma, proposta puntuale recante, in particolare: l'indicazione dei termini di progettazione e realizzazione dell'opera; le garanzie finanziarie offerte.

Regione Friuli Venezia Giulia, di converso, formula la propria disponibilità a valutare la proposta di sponsorizzazione, attivando, sulla proposta medesima, ed entro sessanta giorni dal pervenimento della sua definizione puntuale, le procedure di cui all'art. 26 D. Lgs. 163/2006 e s.m.i., ivi compresa l'indicazione delle prescrizioni di cui al comma 2 dell'art. 26 citato 3.

L'Atto dichiara come avente ha carattere essenziale l'obiettivo di pervenire al completamento dell'opera in oggetto, entro la data del 15 aprile 2013, in quanto elemento condizionante l'agibilità degli edifici di completamento della UMIA in zona HC in Comune di Villesse.

In vista di quanto sopra, l'Amministrazione regionale si impegna ad espletare il procedimento amministrativo in materia di VIA nonché ad acquisire tutti gli atti di assenso comunque denominati e necessari all'approvazione del progetto definitivo nei termini di massima sollecitudine possibile, anche adottando le forme di semplificazione dell'azione amministrativa di cui al Titolo I, Capo IV della L.R. 7/2000, e ciò anche in relazione alle eventuali necessità di acquisizione di aree non di proprietà demaniale.

CAPITOLO III

ILLUSTRAZIONE CONTENUTI VARIANTE AL PRPC

1. Premessa

L'atto di novazione dell'Accordo di programma, reca ogni conseguente effetto di modifica della strumentazione urbanistica vigente nel Comune di Villesse, e, pertanto, assume come allegato la disposta variante n. 2 al PRPC vigente, avente i contenuti di cui all'art. 7 del Regolamento di attuazione per la parte urbanistica della LR n. 5/2007, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, commi 8 e 9 del citato Regolamento.

La variante è diretta al recepimento del nuovo testo dell'art. 26 bis delle NTA di PRGC, anche con riferimento alle modifiche a quest'ultimo già apportate dalle pregresse varianti nn. 16 e 17 al PRGC di Villesse.

Nel contesto della nuova formulazione della norma di riferimento della zona HC, peraltro, oltre alle indicazioni inerenti le riportate tematiche della compatibilità viabilistica e delle opere di difesa arginale, si è preso atto dell'evoluzione che il progetto complessivo di sviluppo della zona HC ha subito, dal 2008 in poi.

A tale presa d'atto ha fatto seguito lo stralcio e la modifica delle indicazioni planivolumetriche ed architettoniche contenute al comma 5 dell'art. 26 bis, ad oggi completamente superate, facendo esse riferimento ad un ipotetico sviluppo edilizio dell'area ,che si basava su un progetto guida teorico e di scarsa attinenza alla realtà e a quanto si intende realizzare all'interno del comparto.

Le indicazioni precedenti sono, pertanto, sostituite da nuove previsioni, aderenti alle tipologie progettuali attuali e alle esperienze applicative già intercorse (che hanno compreso l'espletamento di procedure di valutazione ambientale e paesistica), al contempo lasciandosi maggiore flessibilità al piano attuativo che, per interventi di questa dimensione, risulta essere lo strumento urbanistico più adatto per governare l'intero processo edificatorio.

Il nuovo testo del comma 5 in commento, in particolare, dispone che: *"In sede di formazione del PRPC si dovranno comunque osservare i seguenti criteri progettuali:*

- *prevedere la permeabilità alle visuali dal raccordo autostradale Villesse –Gorizia dell'ambito dell'ARIA del Torrente Torre. I fabbricati, pertanto, non potranno formare una cortina edilizia continua lungo l'intero fronte della viabilità del raccordo autostradale;*
- *prevedere la permeabilità alle visuali dalla viabilità autostradale (A4) delle parti dell'insediamento presenti sul fronte opposto del comparto: di conseguenza i fabbricati*

da realizzarsi all'interno della UMI B dovranno presentare un'altezza inferiore rispetto a quella dei fabbricati presenti all'interno della UMI A;

- *privilegiare soluzioni che, al fine di rendere disponibile una maggiore quantità di aree da destinare a verde, prevedano l'allocazione di quota parte dei parcheggi sottostanti i fabbricati, a loro volta sollevati da terra mediante "pilotis";*
- *assumere tipologie architettoniche non ripetitive e non lineari;*
- *raccordare, nella progettazione dei fabbricati previsti all'interno della UMI B, i criteri compositivi e i materiali impiegati per le finiture esterne, in rapporto ai fabbricati presenti all'interno della UMI A, pur nella salvaguardia dell'indirizzo di non ripetitività di cui al punto precedente".*

Il nuovo art. 26 bis delle NTA di PRGC, inoltre, introduce un nuovo parametro di altezza massima (che si aggiunge al parametro di altezza media già presente), pari alla massima altezza degli edifici preesistenti o già autorizzati all'atto dell'entrata in vigore dell'Atto di novazione.

Nel medesimo comma 5 dell'art. 26 bis è stato, peraltro, introdotto - in recepimento di ulteriore previsione contenuta nell'Atto di novazione - quale modalità di approvazione dei progetti edilizi, il ricorso alla conferenza dei servizi di cui all'art. 22 bis della LR n. 7/2000, in base a quanto previsto dall'art. 24, comma 6, LR n. 19 del 11/11/2009 "Codice regionale dell'edilizia".

Anche sotto tale profilo - e considerato che i progetti edilizi degli interventi sono pure soggetti a valutazione di compatibilità ambientale (ex D. Lgs. 152/2006 e LR 43/90) - sussistono garanzie più che adeguate della verifica rigorosa dei progetti edilizi medesimi, ciò consentendo, vieppiù, il riconoscimento al Piano di margini di flessibilità maggiori di quanto originariamente previsto.

2. Contenuti della variante

La variante riguarda, in primo luogo, la modifica degli elaborati grafici di PRPC, la cui revisione è diretta esclusivamente:

- all'eliminazione della previsione dell'argine (con conseguente stralcio delle Tavole della serie da D2 -10 a D2 - 14 di PRPC vigente);
- al recepimento delle nuove articolazioni della U.M.I. A e della U.M.I. B, per le seguenti estensioni territoriali:
 - o UMI A mq. 278.424,00;
 - o UMI B mq. 179.292,00;
- alla revisione dell'area di massimo inviluppo, già delineata dal PRPC, sino alla massima estensione, compatibile con i vincoli inerenti la fascia di rispetto stradale (ampliata e regolata come da parere ANAS prot. n. UBO - 0000598-P del 6.2.2008) e la fascia di

- rispetto fluviale (definita in coerenza al parere regionale n. 0241/07 in data 31.10.2007, espresso sul PRPC vigente): tale revisione è indotta dalla necessità di disporre di maggiore superficie, soprattutto a valere sulla U.M.I. B, per l'articolazione di edifici, aree a verde, parcheggi, funzionali a consentire l'osservanza delle indicazioni planivolumetriche e progettuali di cui al nuovo testo del comma 5 dell'art. 26 bis delle NTA di PRGC;
- all'aggiornamento dello sviluppo progettuale degli edifici della U.M.I. A, in rapporto alle indicazioni planivolumetriche ed architettoniche acquisite nel contesto delle procedure abilitative (e di valutazione ambientale e paesistica) svolte;
 - all'aggiornamento dello sviluppo progettuale della U.M.I. B alle nuove indicazioni progettuali assunte nel nuovo comma 5 dell'art. 26 bis richiamato, con riferimento:
 - o alla eliminazione della continuità tra gli edificati di U.M.I. A e di U.M.I. B (necessaria a garantire la richiesta *"permeabilità alle visuali dal raccordo autostradale Villesse –Gorizia dell'ambito dell'ARIA del Torrente Torre"*, da cui deriva che *"I fabbricati, pertanto, non potranno formare una cortina edilizia continua lungo l'intero fronte della viabilità del raccordo autostradale"*);
 - o all'articolazione dell'edificazione in U.M.I. B nella forma di due archi contrapposti, a garantire l'osservanza della richiesta *"permeabilità alle visuali dalla viabilità autostradale (A4) delle parti dell'insediamento presenti sul fronte opposto del comparto"*;
 - o all'allocazione prioritaria dei parcheggi in U.M.I. B nella parte sottostante i fabbricati, *"al fine di rendere disponibile una maggiore quantità di aree da destinare a verde"*.

Le modalità di articolazione previste garantiscono, al PRPC, l'assunzione di *"tipologie architettoniche non ripetitive e non lineari"*.

Le tavole di PRPC variato riportano, inoltre, la verifica delle dotazioni di standard secondo i nuovi parametri assunti con le varianti nn. 16 e 18 al PRGC di Villesse.

Nel contesto della revisione delle Tavole, inoltre, si è proceduto a loro complessivo accorpamento e semplificazione: il nuovo elenco elaborati è riportato nelle NTA di PRPC.

Ulteriore aspetto fondativo della variante concerne la revisione delle norme tecniche di attuazione del PRPC, secondo le modifiche di seguito in commento (che non riportano le modifiche esclusivamente formali e di raccordo):

- all'art. 1, *"Ambito di applicazione e validità temporale del piano particolareggiato"*: viene stralciato il secondo capoverso ed introdotto un nuovo capoverso, dove vengono indicati i riferimenti pianificatori e normativi assunti come riferimento nella compilazione

- dello strumento attuativo;
- all'art. 2, "*Finalità e contenuti del piano particolareggiato*":
vengono aggiornati i riferimenti normativi sovraordinati alla predisposizione del piano particolareggiato, in conformità a quanto disposto dal D.Pres. 086/2008;
 - all'art. 3, "*Elementi costitutivi del piano particolareggiato*":
viene aggiornato l'elenco degli elementi (documenti) costitutivi del piano particolareggiato, e, conseguentemente, aggiornato l'elenco delle tavole avente valenza normativa, con la precisazione, quanto alla Tavola D2 - 03, recante le dotazioni di standard, che quest'ultima è prescrittiva solo quanto al dimensionamento delle dotazioni di standard minime previste (in raccordo all'art. 10 delle NTA di PRPC);
 - all'art. 4, "*Definizioni*":
viene recepito quanto previsto dalla variante n. 17 al PRGC, e viene stralciata la definizione di "Ambito edificabile";
 - all'art. 5, "*Attuazione*":
il punto 5.1. "*Modalità di attuazione*", è integrato con riferimento al Codice degli appalti;
il punto 5.2 "*Unità minime d'intervento*" viene modificato, recependo: la modifica dimensionale alle superfici commerciali complessive di PRPC introdotta con la variante n. 16 al PRGC; la modifica dimensionale delle superfici commerciali delle U.M.I. A e U.M.I. B, introdotti con la novazione dell'accordo di programma; le modifiche dimensionali delle superfici territoriali delle U.M.I. A e U.M.I. B; le modifiche normative conseguenti ai contenuti di flessibilità introdotti con la novazione dell'accordo di programma;
 - all'art. 6, "*Parametri urbanistici ed edilizi*":
il punto 6.1., "*Organizzazione funzionale*", è modificato inserendo indicazioni limitative della possibilità di variare la zonizzazione, ed eliminando la zonizzazione relativa al contrargine;
il punto 6.2, "*Area complesso commerciale*", lettera a) "*Destinazioni d'uso*", viene modificato: con l'aggiornamento della superficie commerciale di vendita al minuto massima ai contenuti della variante n. 16 al PRGC; con la specificazione ed esplicitazione, in termini coerenti con la vigente normativa regionale urbanistica, di tutte le destinazioni d'uso ammesse all'interno del comparto, con alcune precisazioni in merito alle modalità di attuazione di tali funzioni. Sono, inoltre, introdotte le condizioni per l'ammissibilità di superfici non commerciali, fermo restando che, per quanto concerne la U.M.I. A, la richiesta compatibilità viabilistica è già asseverata dallo studio viabilistico annesso all'Atto di novazione, per le capacità edificatorie ivi indicate;

il punto 6.2., “Area complesso commerciale”, lettera b) "*Indici*", viene modificato: recependo quanto introdotto con la variante n. 17 al PRGC, in merito alla definizione del rapporto di copertura riferito ai fabbricati destinati a parcheggi di autovetture. Con la nuova norma introdotta nel piano attuativo si specifica che detto rapporto di copertura si applica solo a quelle strutture di parcheggio che si sviluppano su due livelli e non ai “silos” o ad altre tipologie di parcheggi coperti quali quelli definiti come “*parcheggi in struttura*”, che si sviluppano su un numero di livelli superiori a due. La superficie territoriale di riferimento per il calcolo della rapporto di copertura viene computata al netto della superficie coperta da fabbricati destinati ad altra funzione. E' introdotto, inoltre, il nuovo parametro di altezza massima, previsto dall'art. 26 bis variato delle NTA di PRGC, pari alla massima altezza degli edifici preesistenti o già autorizzati all'atto dell'entrata in vigore dell'Atto di novazione. Si introduce, infine, il modificato parametro di distanza dall'area tecnologica (mt. 20), previsto dall'art. 26 bis variato;

il punto 6.2., “Area complesso commerciale”, lettera c) "*Prescrizioni tipologiche e morfologiche - Tipologie edilizie, costruttive e funzionali*" (parte finale del titolo aggiunta), è modificato con l'eliminazione delle prescrizioni fondate sul precedente testo del comma 5 dell'art. 26 bis, e l'introduzione delle prescrizioni coerenti con il nuovo testo del medesimo comma 5;

il punto 6.2., “Area complesso commerciale”, lettera d) "*Altezza dei fabbricati*", è modificato in coerenza al nuovo testo dell'art. 26 bis (previsione altezza massima), introducendo un nuovo capoverso per meglio definire e puntualizzare il concetto di “altezza media”;

il punto 6.2., “Area complesso commerciale”, lettera e) "*Standard parcheggi*" (ex lettera f), è modificato aggiornando le dotazioni di standard per parcheggi, riferite alle diverse funzioni insediate, ai parametri dimensionali definiti, per le funzioni commerciali, con l'art. 21 del DPRReg 069/2007 (Regolamento d'esecuzione della legge regionale n. 29 /2005 in materia di urbanistica commerciale e di programmazione per le medie e grandi strutture di vendita), mentre per tutte le altre categorie di attività viene confermata l'applicazione degli standard specifici individuati ai sensi del DPGR 20 aprile 1995, n. 0126/Pres (Revisione degli standard urbanistici regionali);

il punto 6.2. “Area complesso commerciale”, lettera f) "*Impostazione planoaltimetrica dell'intervento di progetto, quota di riferimento per il calcolo delle altezze dei fabbricati*" (ex lettera g), è modificato introducendo una quota di riferimento altimetrica per l'impostazione del calcolo delle altezze dei fabbricati. Tale parametro - già presente nel

PRPC vigente (e derivante dalla necessità, confermata in sede di esame delle pratiche edilizie riferite alla U.M.I. A, di disporre di quota di riferimento certa che non si evince in modo sicuro dagli elaborati grafici del Piano Particolareggiato), è riformulato da mt. 14,00 slm a mt. 16,50, slm, in rapporto alla esclusione di strutture interrato, già prevista con variante n. 1 al PRPC;

il punto 6.3, "*Area di stoccaggio rifiuti*", è modificato eliminando l'altezza massima delle recinzioni, per tenere conto delle esigenze di riduzione della visibilità dell'area, emerse in fase di esame paesistico;

il punto 6.4., "*Area Tecnologica*", è modificato eliminando il parametro di distanza dalla strada;

il punto 6.5., "*Area per la difesa idraulica (sedime argine di progetto)*", è interamente stralciato, in recepimento dell'Atto di novazione;

il punto 6.5. (già punto 6.6.), "*Aree sistemate a verde*", è modificato: prevedendo il passaggio in sottosuolo delle reti tecnologiche; eliminando in tutti i sottoparagrafi il riferimento all'argine; introducendo indispensabili elementi di flessibilità nelle indicazioni puntuali di progetto (attesa la sottoposizione dei progetti, in fase esecutiva, a procedura di valutazione ambientale). In merito, si annota che il vigente piano particolareggiato definisce cinque differenti tipologie di aree verdi e per ognuna di queste stabilisce: il genere e la specie di essenze arboree ed arbustive da mettere a dimora, le modalità distributiva delle essenze, le superfici riferite ad ogni specifica essenza, la percentuale di piante da sistemare. Tali particolari prescrizioni derivavano dal recepimento del progetto originario degli interventi di sistemazione a verde dell'intero ambito, che si basava su ipotetiche scelte progettuali di massima, rappresentate in proposta planivolumetrica allegata alla documentazione di piano. Tale previsione era puramente esemplificativa ed orientativa di una possibile localizzazione planivolumetrica dei fabbricati commerciali, delle strutture per parcheggio e delle aree destinate a parcheggio. In fase esecutiva del piano, alla luce dei progetti architettonici presentati, che modificavano le previsioni proposte dal piano attuativo, è risultato decisamente complesso fare rispettare le indicazioni contenute nelle norme di attuazione, riferite al sistema di impianto del verde, che risultavano avulse dal contesto che si andava a realizzare. In rapporto a piani particolareggiati delle estese dimensioni di quello in oggetto, nel cui contesto i diversi operatori hanno tipologie costruttive consolidate secondo modelli ben definiti (basti pensare al fabbricato IKEA, che presenta le stesse caratteristiche formali e finiture delle facciate uguali in ogni parte del mondo), con le aree a parcheggio che si possono sviluppare a raso su un unico livello,

ovvero su due livelli, a seconda delle tipologie di struttura commerciale che si intende realizzare, non è dato conoscere in sede di pianificazione attuativa le indicazioni puntuali di progetto, e le prescrizioni contenute nel vigente piano, pertanto, sono risultate troppo rigide e di fatto inattuabili. Ne consegue che, fermi restando la tipologia ed il genere delle specie delle piante da impiantare all'interno dell'ambito, fatto salvo anche il progetto generale dell'impianto, con la proposta di variante viene concesso un grado maggiore di libertà, ovvero si ammette la possibilità di derogare: alla percentuale delle specie arboree ed arbustive, alla densità d'impianto con relative superfici, oltre che alle modalità distributive delle essenze. Tale deroga dovrà essere debitamente motivata in sede di progettazione esecutiva delle opere, per tenere conto della differente tipologia di fabbricati in prevista realizzazione, e delle differenti previsioni riferite alle strutture per parcheggi delle autovetture. La norma, per altro verso, prevede che nel progetto del verde si dovranno anche programmare le azioni per il mantenimento della vegetazione di nuovo impianto, compreso il ripristino delle eventuali fallanze delle piantumazioni delle essenze arboree operate;

il punto 6.6. (già punto 6.7), "*Aree per la viabilità ed i parcheggi*", viene modificato in rapporto alle diverse tipologie di aree a parcheggio, previste nel piano particolareggiato, riguardo alla sistemazione del verde, introducendo, anche per questo aspetto, maggiori livelli di flessibilità, nello spirito descritto al punto precedente. Riguardo alle aree per parcheggio, vengono, inoltre, introdotte alcune specificazioni, per meglio dettagliare le differenti tipologie di strutture per parcheggio, differenziando quelle previste su due livelli, da quelle previsti in struttura o multipiano.

- all'art. 7, "*Opere di urbanizzazione primaria*":

è introdotto un nuovo capoverso, per meglio specificare una flessibilità delle previsioni di piano in sede di rilascio dei titoli edilizi;

- all'art. 8, "*Le reti tecnologiche*":

la normativa è integrata, introducendo, anche in questo caso, il principio di flessibilità del piano, da poter attuare in sede di rilascio dei titoli edilizi;

- è introdotto nuovo art. 9 bis, "*Rischio idrogeologico e agibilità dei fabbricati*", finalizzato a recepire le disposizioni in materia contenute nell'Atto di novazione;

- all'art. 10, "*Flessibilità del piano attuativo comunale*":

fermo restando il principio di flessibilità già introdotto con la variante n. 1 al PRPC, il testo viene ricomposto, secondo una strutturazione diretta, da un lato, a recepire i contenuti riportati nella novazione dell'Accordo di programma e nelle modifiche introdotte con la presente variante, e, dall'altro, a rendere la disposizione maggiormente operativa, con

l'individuazione in termini certi delle prescrizioni vincolanti da osservare in sede di attuazione del Piano Particolareggiato. La norma definisce la nozione di “*dimensionamento globale degli insediamenti*”, “*caratteristiche tipologiche degli edifici*”, in modo da non lasciare dubbi interpretativi in sede di sua applicazione. Il parere della Giunta Comunale sulle varianti è, infine, sostituito con il riferimento al parere della conferenza dei servizi di cui all'art. 22 bis della LR n. 7/2000, in base a quanto previsto dall'art. 24, comma 6, LR n. 19 del 11/11/2009 "Codice regionale dell'edilizia", innovativamente prevista come procedura di approvazione dei progetti.

SITO:
Comune di Villesse, Provincia di Gorizia, Italy

CLIENTE:
Immobiliare Arco S.r.l.

PROGETTO:
Richiesta di variante al P.R.P.C. per la realizzazione di una zona omogenea Hc approvato in data 28 Febbraio 2008 delibera n°04 del Consiglio Comunale di Villesse

LIVELLO:
Pratica urbanistica

CATEGORIA:
Elaborati redazionale

OGGETTO:
Norme Tecniche di Attuazione

ALLEGATO 14 di 33

ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE - IL SINDACO LUCIO CABASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO - IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO - IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA



alfa engineering s.r.l.
engineering consulting

sede legale:
Via F.lli Lechi, 15
25121 Brescia

sede operativa:
Via Bariselli, 1
25017 Lonato (Bs)
Tel. 030-9913808
Fax 030-9135949

P.I. 02523190987

R.E.A. Bs n° 456931
Reg. Imprese Bs n° 02523190987

info@alfaengineering.it
www.alfaengineering.it



Sistema Certificato
UNI EN ISO 9001:2000
SC 07-973/EA 34

SINCERT

Il presente elaborato grafico è stato realizzato sulla base della cartografia fornita dalla committenza, si solleva Alfa Engineering per eventuali errori conseguenti.

Il presente elaborato grafico è di proprietà esclusiva della ditta Alfa Engineering s.r.l. che ne vieta la riproduzione e la cessione a terzi senza autorizzazione scritta.

LIVELLO: **PU** SOLUZIONE: **A** LOTTO: **---** CATEGORIA: **U** NUMERO: **D0.02**

	NUM:	DATA:	DESCRIZIONE DELLA REVISIONE:
AGGIORNAMENTO	1	31 gennaio 2007	Prima emissione
	2	06 luglio 2007	Aggiornamento
	3	15 febbraio 2008	Aggiornamento
	4	05 luglio 2011	Variante al P.R.P.C.

Progettista: **Ing. Ezio Rosa**
Coordinatore:
Direttore Lavori:
Ditta esecutrice:
Committente: **Immobiliare Arco S.r.l.**



IMMOBILIARE ARCO SRL
Via della Bornata n. 2
25123 BRESCIA
C. F. e P. I.V.A.: 03367980178

Prodotto da	Arch. Angelo Fontana
Controllato da	Geom. Gianpiero Soncini
Approvato da	Ing. Ezio Rosa

Scala	---
File	cartiglio.dwg
Archivio n°	34/07

034

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 1 Ambito di applicazione e validità temporale del piano particolareggiato

ART. 2 Finalità e contenuti del Piano Particolareggiato

ART. 3 - Elementi costitutivi del Piano particolareggiato

ART. 4.- Definizioni

ART. 5 Attuazione

ART. 6 Parametri Urbanistici ed edilizi

ART. 7 Opere di urbanizzazione primaria

ART. 8 Le reti tecnologiche

ART. 9 Opere di urbanizzazione secondaria

ART. 10 Flessibilità del Piano Attuativo Comunale

ART 11 Norme transitorie e finali

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITÀ TEMPORALE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il piano regolatore particolareggiato comunale (d'ora in poi P.R.P.C.) di iniziativa privata interessa un ambito di z.t.o. "Hc – Zona commerciale per attività di grande distribuzione con superficie coperta superiore a 5.000 mq e per centri commerciali al dettaglio superiori a 2.500 mq." così come indicato nella tavola di zonizzazione P2 in scala 1:5.000. Il comparto edificatorio comprende le particelle catastali così come sono state indicate nella tavola **D1-01**-Documentazione catastale.

Il P.R.P.C. è stato elaborato in conformità alle seguenti disposizioni:

- a) Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Villesse, con particolare riferimento all'art. 26 bis delle NTA;
- b) Accordo di Programma sottoscritto ai sensi dell'art. 19 della L.R. 20 marzo 2000 n° 7, tra la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, il Comune di Villesse e la società Elena S.r.l. per la realizzazione del parco commerciale in comune di Villesse, in data 19 ottobre 2006, entrato in vigore con pubblicazione sul BUR n° 45 il 27 dicembre 2006;
- c) atto di specificazione e novazione parziale all'Accordo di Programma del 19.10.2006, di cui all'Accordo sottoscritto tra le parti in data _____, ratificato con delibera consiliare n. ___ del ____, ed entrato in vigore con la pubblicazione sul BUR n. ___ del _____, recante variante n. 18 al PRGC, e Variante n° 2 al PRPC.

Il PRPC, già approvato, sulla base degli atti di cui ai punti a) - b), con delibera G.C. n. 4 del 28.2.2008, ed oggetto di variante n. 1, approvata con delibera G.C. n. 24 del 25.2.2009, è stato modificato, in coerenza con gli atti di cui ai punti c), con variante approvata con il medesimo Accordo di Programma richiamato al punto c).

Il termine di validità del P.R.P.C. è fissato in dieci anni a decorrere dalla sua entrata in vigore. Decorso tale termine, permane comunque valido, a tempo indeterminato, l'obbligo di rispettare le prescrizioni di tipo urbanistico-edilizio (allineamenti, la suddivisione in lotti, indicazioni tipologiche ecc.).

ART. 2 FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il P.R.P.C. si pone come obiettivo quello di dare attuazione alle previsioni contenute nel piano regolatore generale per la realizzazione di un parco commerciale secondo stralci funzionali, coordinando gli stessi con le opere di viabilità ed infrastrutturali esterne all'Ambito idonee a garantire la piena sostenibilità dell'intervento. A tali finalità, il PRPC prevede fasi di realizzazione degli interventi, coordinate con il completamento della viabilità esterna, secondo quanto disciplinato al successivo art. 5.2.

Il P.R.P.C. definisce tutti gli interventi necessari per la infrastrutturazione dell'area e tutte le disposizioni da rispettare sia per l'utilizzazione ai fini edificatori delle aree, suddivise in lotti, che per l'edificazione dei singoli organismi edilizi.

In particolare vengono definiti, in conformità all'art. 7 del D.Pres. 086/2008:

- la delimitazione delle aree interessate dal Piano, con gli elementi catastali delle proprietà comprese nel piano;
- la destinazione d'uso delle singole aree, con riferimento sia agli edifici che agli spazi non edificati, con le aree da destinare a servizi, attrezzature ed impianti d'interesse pubblico o necessari alla corretta infrastrutturazione dell'area;
- la delimitazione delle unità minime d'intervento;
- la definizione delle tipologie edilizie, costruttive e d'uso da adottare negli interventi;
- gli interventi diretti alla infrastrutturazione delle aree: opere di urbanizzazione primaria, impianti a rete, assetto della viabilità (percorsi pedonali, parcheggi di relazione) e la sistemazione delle aree verdi, con gli schemi delle opere di urbanizzazione;
- il programma concernente le fasi ed i tempi di attuazione degli interventi previsti;
- il programma finanziario sui principali fattori di costo relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- lo schema della convenzione attuativa.

ART. 3 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Sono elementi costitutivi del PRPC le tavole grafiche e gli elaborati di seguito elencati, costituiti in parte da elaborati introdotti o modificati in sede di successiva variante allo strumento attuativo:

D0-00- Estratto del PRGC vigente (art.26 bis)

D0-01- Relazione tecnica illustrativa

D0-02- Norme tecniche di attuazione

D0-03- Asseverazioni del progettista

D0-03 bis - Asseverazioni del progettista - variante n. 2 al PRPC

D0-04- Schema di convenzione

D0-05- Relazione geologica

D0-06- Valutazione Ambientale Strategica – Screening

D0-06 bis – Relazione paesaggistica

D0-07- Programma di smaltimento dei rifiuti

D0-08- Relazione di progetto del verde

D0-09- Valutazione economica delle opere di urbanizzazione primaria

D0 - 10 Corografia

D1-01- Documentazione catastale

D1-01a- Documentazione catastale – Visure tavolati al 25/01/2007

D1-01b- Documentazione catastale - Visure catastali al 25/01/2007

D1-02- Documentazione fotografica

D1-03- Rilievo planoaltimetrico

D1-04- Profili altimetrici di rilievo

- D1-05**-Profili altimetrici di rilievo
- D2-01**-Inquadramento territoriale dell'intervento relativo alla U.M.I. A e alla U.M.I. B
- D2-02**-Fasi di intervento in ambito di PRPC - Zonizzazione e planimetria normativa di progetto
- D2-03**-Verifica standards parcheggi
- D2-04**-Planimetria di progetto del verde
- D2-05**-Sezioni e prospetti di progetto
- D2-06**-Planivolumetrico
- D2-07**-Rendering dell'insediamento previsto dal PRPC
- D2-08**-Viabilità interna di P.R.P.C. – Planimetria e sezioni tipo
- D5-01**-Rete illuminazione pubblica
- D5-02**-Rete energia elettrica
- D5-03**-Rete telecomunicazioni
- D6-01**-Rete acquedotto
- D6-01a**-Rete acquedotto – Relazione tecnica
- D6-02a**-Rete fognatura acque meteoriche - Planimetria a quota +16.00
- D6-02b**-Rete fognatura acque meteoriche - Planimetria a quota +18.00
- D6-03**-Rete fognatura acque nere
- D6-03a**-Relazione illustrativa impianto di depurazione
- D6-04**-Rete gas
- D6-04a**-Rete gas – Relazione tecnica

Hanno contenuto prescrittivo, nei termini di cui al successivo art. 10, gli elaborati di cui ai punti: D0-02 – D2-02– D2-03, quest'ultima quanto al dimensionamento delle dotazioni di standard minime previste.

In sede di attuazione del piano particolareggiato, e sempre nel rispetto della normativa urbanistica generale vigente, potranno essere assentite le modifiche morfologiche derivanti dall'approfondimento progettuale dei fabbricati e delle aree di pertinenza destinate a viabilità, parcheggi e verde, nel rispetto dei limiti di flessibilità definiti al successivo art.10.

La simbologia usata nelle tavole grafiche del piano va intesa secondo la legenda riportata a margine di ogni grafico ed in base alle ulteriori specificazioni contenute nella presente normativa.

ART. 4.- DEFINIZIONI

Al fine di una corretta ed univoca interpretazione della presente normativa, in aggiunta a quanto previsto del Regolamento Edilizio e dalle Norme di Attuazione del PRGC, vengono definiti i seguenti termini:

Unità minima di intervento (U.M.I.): rappresenta l'unità urbanistica minima attraverso la quale viene data attuazione al P.R.P.C. per quanto riguarda gli interventi edilizi.

Massimo inviluppo dei fabbricati: rappresenta il perimetro massimo entro il quale deve essere posto il nuovo corpo di fabbrica;

ART. 5 ATTUAZIONE

5.1 Modalità di attuazione

Il P.R.P.C. si attua interamente per iniziativa dei privati, singoli o riuniti in consorzi, compresa la parte relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nelle tavole di progetto e dall'accordo di programma richiamato al precedente art. 1.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva formazione dei titoli edilizi, permesso di costruire ovvero denuncia di inizio attività, secondo quanto previsto dalla vigente legislazione, che hanno carattere gratuito per quanto concerne le opere di urbanizzazione.

E' in facoltà di parte lottizzante presentare, sia per quanto riguarda gli edifici che le opere di urbanizzazione (primarie e secondarie, interne ovvero esterne al comparto) istanze di plurimi titoli edilizi.

Non è ammesso il rilascio di titoli edilizi per edifici privati in assenza di preventiva ovvero contestuale presentazione, per l'approvazione, di progetti di opere di urbanizzazione primaria costituenti stralcio funzionale, riferito al medesimo edificio.

Per stralcio funzionale è da intendersi il complesso di opere e dotazioni di servizi necessario e sufficiente per l'ordinato inserimento territoriale e il corretto funzionamento dell'edificio, con riferimento a:

- dotazioni di parcheggi, pubblici e privati, in misura corrispondente, secondo i vigenti parametri normativi, come precisati all'art. 6.2, lett. e), e alla superficie dell'edificio;
- sottoservizi tecnologici (rete acqua, gas, elettricità, fognatura, telefonica), connessa con i recapiti alle reti principali.

Alle finalità di cui al comma precedente, è ammessa la realizzazione di soluzioni urbanizzative al servizio del singolo lotto funzionale, fermo restando l'obbligo di apprestare, preventivamente al rilascio dell'agibilità dell'ultimo degli edifici compresi nella medesima Unità Minima di Intervento, le dotazioni urbanizzative e di servizi, correlativamente previste dal Piano.

Per quanto concerne le opere viabilistiche, lo stralcio funzionale comprende la viabilità, interna al comparto, che garantisca l'accessibilità dell'edificio cui lo stralcio si riferisce.

Restano fermi gli obblighi di preventivo completamento della viabilità extracomparto, come sanciti dall'Accordo di Programma di cui all'art. 1 delle presenti NTA, e successive modifiche ovvero indicazioni esecutive.

Per il rilascio dell'agibilità degli edifici, è necessario il preventivo completamento e il collaudo, o atto equipollente in base al Codice degli appalti, delle opere di urbanizzazione componenti lo stralcio funzionale afferente l'edificio di che trattasi.

5.2 Unità minime di intervento

Ai fini del coordinamento tra la realizzazione degli interventi e il completamento delle opere viabilistiche esterne all'Ambito, necessarie per assicurare la corretta compatibilità

degli insediamenti, l'attuazione del PRPC è articolata in fasi, contraddistinte con U.M.I. A e U.M.I. B, come di seguito definite.

U.M.I. A:

Superficie territoriale: 278.424 m² per una superficie di vendita di 57.000 m²;

Le opere di viabilità pubblica esterne all'Ambito previste in correlazione all'intervento sono così individuate:

a) opere all'esterno dell'Ambito in Comune di Villesse:

- bretelle di collegamento agli svincoli esistenti della Villesse Gorizia e alla statale nr. 351 con quattro rotatorie e due sovrappassi, e completamento della strada provinciale n. 3 dalla rotatoria al confine amministrativo del Comune di Romans d'Isonzo;

b) opere all'esterno dell'Ambito in Comune di Romans d'Isonzo:

- completamento dalla variante alla strada provinciale nr. 3 dalla rotatoria esistente al confine con il comune di Villesse.

Le opere descritte sono rappresentate nell'elaborato "D2-01 Inquadramento territoriale dell'intervento relativo alla U.M.I. A e alla U.M.I. B".

U.M.I. B:

Superficie territoriale di 179.292 m² per una superficie di vendita di 15.000 m²;

Le opere di viabilità pubblica esterne all'Ambito previste in correlazione all'intervento sono così individuate:

- restanti opere viabilistiche contenute nel progetto di adeguamento del "raccordo Villesse - Gorizia ad autostrada", come previsto dall'Accordo di programma e nella convenzione sottoscritta, tra Autovie Venete e Immobiliare Arco in data 17.12.2008, ed evidenziato nell'elaborato "D2-01 Inquadramento territoriale dell'intervento relativo alla U.M.I. A e alla U.M.I. B".

Fatta salva l'osservanza dei limiti di superficie di vendita indicati, l'individuazione delle U.M.I. sia a livello planimetrico che dimensionale, come riportata nelle tavole di piano allegare e nelle presenti norme, ha valore indicativo. Per l'effetto, l'articolazione tra le due Unità non è da considerarsi preclusiva alla presentazione ed approvazione di progetti edilizi che prevedano urbanizzazioni poste a cavaliere tra le Unità medesime.

Il completamento delle opere viabilistiche condiziona esclusivamente l'agibilità e l'apertura al pubblico degli edifici, restando ferma la rilasciabilità di titoli abilitativi afferenti le Unità anche precedentemente a detto completamento.

Conseguentemente, alla realizzazione delle opere di viabilità pubblica esterne all'ambito di cui ai precedenti punto a) e b) è consentita l'attivazione delle superfici di vendita rispettivamente suindicate.

ART. 6 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6.1 Organizzazione funzionale

L'area compresa all'interno del perimetro del P.R.P.C. è suddivisa in zone funzionali, aventi destinazioni d'uso e norme urbanistico-edilizie differenziate. Lo schema dell'organizzazione funzionale del P.R.P.C. è riportato nella Tav. **D2-02**-Fasi di intervento in ambito di PRPC - Zonizzazione e planimetria normativa di progetto.

L'articolazione localizzativa di detta zonizzazione è modificabile, in sede di titoli edilizi per la realizzazione degli interventi, a parità di estensione delle superfici rispettivamente comprese nelle diverse zonizzazioni, ovvero con modifica, in aumento o in riduzione, di dette superfici nella misura del 10%.

Eventuali modificazioni in misura maggiore di quanto indicato sono ammesse, previo parere favorevole della conferenza dei servizi di cui al comma 5 dell'art. 26 bis delle NTA di PRGC, ed esito favorevole della procedura di verifica di assoggettamento a VIA, qualora la modifica sia diretta a conseguire l'incremento di parcheggi e spazi verdi, ovvero l'ottimizzazione, anche sotto il profilo paesistico, delle modalità di articolazione e realizzazione di tali attrezzature, ovvero il miglioramento dell'accessibilità e della circolazione veicolare nell'ambito.

L'area soggetta a PRPC è suddivisa nelle seguenti sottozone omogenee per le quali vengono di seguito definiti specifici parametri edilizi ed urbanistici che dovranno essere rispettati in sede di progettazione edilizia dei singoli interventi:

- area complesso commerciale
- area di stoccaggio rifiuti
- area tecnologica
- aree sistemate a verde
- area per la viabilità e parcheggi.

6.2 Area complesso commerciale

a) Destinazioni d'uso

- edifici o locali per il commercio al dettaglio e all'ingrosso nei limiti di superficie di vendita massima ammissibile definiti dal Piano di settore per il commercio fino ad un massimo di 72.000 m² di vendita al minuto;
- depositi, magazzini e servizi tecnici ed amministrativi a supporto delle attività commerciali insediate;
- attività artigianali di servizio, non moleste, integrabili con il commercio (orafo, parrucchiere, panettiere, elettro riparatore etc.);
- servizi per il personale (mensa, circolo ricreativo, asili nido etc.);
- destinazione residenziale per la realizzazione di un massimo di tre alloggi di servizio riferiti all'intero comparto Hc, destinati ad ospitare le abitazioni di eventuali custodi con la limitazione per cui ogni abitazione potrà avere una superficie abitabile massima di 150 mq., e comunque per un volume non superiore a 600 mc.
- attività direzionali;

- attività ricettive, compresi i pubblici esercizi;
- attività ricreative, sportive e per il tempo libero (cinematografi, palestre, centri benessere, piscine centri per l'abbronzatura etc.)
- silos per parcheggio di autovetture;
- stazioni di servizio carburanti e autolavaggio;
- servizi e attrezzature collettive: ovvero le superfici di unità immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse;
- impianti tecnologici.

Fatta salva la superficie utile afferente le superfici di vendita previste per la destinazione commerciale, è ammesso, con articolazione da definire in sede di titoli abilitativi edilizi, l'insediamento, sino alla concorrenza della capacità edificatoria complessiva definita dal successivo paragrafo b), delle altre funzioni in precedenza elencate, senza limiti di quote.

A tali finalità, è condizione necessaria e sufficiente l'allegazione, ai titoli edilizi, di tabella che, in raffronto alla distribuzione funzionale delle superfici utili, rechi:

- il computo delle dotazioni di standard per parcheggi dovute;
- la dimostrazione di sussistenza di dotazioni corrispondentemente sufficienti, secondo quanto indicato al successivo par. e);
- la compatibilità delle funzioni insediate con il sistema viabilistico individuato dal piano attuativo e che risulti sostenibile, per volumi di traffico generato, con lo studio viabilistico allegato alla novazione dell'Accordo di Programma.

Con le stesse modalità, è ammissibile, in fase successiva all'attivazione degli immobili, la modifica di destinazione d'uso, in tutto o in parte, delle relative superfici.

Si dà atto che, relativamente alla U.M.I. A, la compatibilità delle funzioni insediate con il sistema viabilistico individuato dal piano attuativo è già asseverata nello studio viabilistico allegato alla novazione dell'Accordo di Programma, relativamente alle capacità insediative e alle funzioni ivi indicate.

b) Indici

Sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto delle previsioni planivolumetriche e delle seguenti prescrizioni urbanistico edilizie riportate nella tavola di dettaglio D2-02.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		DI NORMA
St	Superficie soggetta a PRPC	457.716 m ²
Sc	Superficie coperta dei fabbricati riferita alla superficie territoriale	max. 40% 183.086 m ²
Stp	Rapporto di copertura riferito alle aree di parcheggio su due livelli computata sulla superficie territoriale depurata della superficie coperta dei fabbricati	max. 30%
UMI A	Superficie unità minima di intervento A	267.142 m ²
UMI B	Superficie unità minima di intervento B	190.574 m ²
	Superficie di vendita max.	72.000 m ²
UMI A	Superficie di vendita max.	57.000 m ²
UMI B	Superficie di vendita max.	15.000 m ²
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		DI NORMA
H media	Altezza media dei fabbricati, al netto di impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura, ovvero di manufatti ed elementi di valenza decorativa	Hmedia=12,00 m
Hmax	Altezza massima, compresi impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura, ovvero i manufatti ed elementi di valenza decorativa	non superiore a quella degli edifici preesistenti o già autorizzati
Ds	Distanza dalla viabilità autostradale	60,00÷75,00 m
D	Distanza dal piede dell'argine del torrente Torre	D = 60,00 m
	Distanza dalla proprietà autostradale riferita al confine previsto dal progetto definitivo di adeguamento a Sezione Autostradale	30,00 m
Dc	Distanza dai confini di proprietà	Dc = 20,00 m
	Distanza dall'area tecnologica	20 m

Verde	Aree sistemate a verde rispetto alla superficie territoriale	min. 15 % 68.657 m ²
-------	--	------------------------------------

c) Prescrizioni tipologiche e morfologiche - Tipologie edilizie, costruttive e funzionali

I fabbricati saranno disposti, nell'ambito dell'area edificabile, entro la linea di massimo inviluppo, come individuata sulla Tavola D2-02 – *Fasi di intervento in ambito di PRPC - Zonizzazione e planimetria normativa di progetto*, nel rispetto delle distanze fissate dalla tabella di cui al punto b).

E', inoltre, fatto obbligo di:

- prevedere la permeabilità alle visuali dal raccordo autostradale Villesse –Gorizia dell'ambito dell'ARIA del Torrente Torre. I fabbricati, pertanto, non potranno formare una cortina edilizia continua lungo l'intero fronte della viabilità del raccordo autostradale;
- prevedere la permeabilità alle visuali dalla viabilità autostradale (A4) delle parti dell'insediamento presenti sul fronte opposto del comparto.

A tali finalità, il PRPC reca l'indicativa individuazione della possibili posizione dei coni ottici.

Dal punto di vista delle tipologie costruttive, i fabbricati, assumendo tipologie non ripetitive nè lineari, dovranno rispondere ai seguenti requisiti architettonici:

- strutture: prefabbricata in c.a.p., tradizionale in calcestruzzo, in acciaio, in legno lamellare;
- rivestimenti (opachi e trasparenti): in materiale metallico, in vetro con la possibilità di integrazione di frangisole, intonaco, materiale ceramico, laterizio, lapideo. I materiali impiegati non dovranno essere riflettenti a dovranno avere colorazioni omogenee che si armonizzino con l'ambiente circostante;
- tamponamenti (opachi e trasparenti): in pannelli prefabbricati in c.a.p. con finitura in graniglia di marmo o tinteggiato, facciate strutturali vetrate, in pannelli metallici. I materiali impiegati non dovranno essere riflettenti a dovranno avere colorazioni omogenee che si armonizzino con l'ambiente circostante;
- coperture piane: impermeabilizzate con guaine bituminose. Dovranno essere realizzate con materiali non riflettenti e con colori che si armonizzino all'ambiente circostante. Potranno essere installati impianti tecnologici che dovranno essere opportunamente schermati per garantire un armonioso inserimento di tali impianti sulle coperture;
- coperture inclinate: dovranno essere rivestite con materiali adeguati non lasciando in vista la guaina bituminosa. I materiali impiegati non dovranno essere riflettenti e dovranno avere colorazioni che si armonizzino con l'ambiente circostante;
- pannelli fotovoltaici: dovranno essere inseriti preferibilmente sulle coperture piane o, nel caso di collocazione su quelle inclinate, dovranno essere ricercate soluzioni progettuali tali da garantire un armonioso inserimento di tali impianti sulle coperture.
- finiture: la finitura dei fabbricati e dei percorsi pedonali coperti afferenti il tratto autostradale A4 e il raccordo autostradale Villesse Gorizia dovrà essere del tipo medio-alto rapportato allo standard prestazionale dell'edilizia tipica commerciale: le

caratteristiche dei materiali di finitura esterna dovranno soddisfare i requisiti della durabilità, omogeneità e resistenza all'usura e dovranno avere colorazioni che si armonizzino con l'ambiente circostante, fatte salve le esigenze di riconoscibilità proprie delle aziende già insediate.

Nella progettazione dei fabbricati previsti all'interno della UMI B, si dovrà tendere a raccordare i criteri compositivi e i materiali impiegati per le finiture esterne in rapporto ai fabbricati presenti all'interno della UMI A, pur nella salvaguardia dell'indirizzo di non ripetitività sopra esposto.

d) Altezza dei fabbricati

I fabbricati dovranno avere una altezza media, al netto di impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura, ovvero di manufatti ed elementi di valenza decorativa, di 12,00 metri, come indicativamente illustrato nello schema grafico riportato nell'elaborato "D2-07 Sezioni e prospetti di progetto".

In sede di rilascio dei titoli edilizi, i fabbricati potranno avere altezze diverse da quelle indicate nella Tavola D2-07 citata, a condizione che sia dimostrato, mediante produzione di tavola relativa all'intero PRPC, il rispetto dell'altezza media sull'insieme dei fabbricati.

I fabbricati, inoltre, dovranno avere una altezza massima, compresi impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura, ovvero i manufatti e gli elementi di valenza decorativa, non superiore a quella degli edifici preesistenti o già autorizzati, presenti all'interno del perimetro di piano particolareggiato.

Le altezze sono da calcolarsi in rapporto alla quota di cui al successivo punto f).

e) Standard parcheggi

Sono previste adeguate aree da riservare a parcheggi, nella misura di seguito indicata:

- 1) relativamente alle attività direzionali, ricettive o ad altri esercizi aperti al pubblico:
 - parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;
 - parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non inferiore al 100% della superficie utile degli edifici per la destinazione direzionale.
- 2) relativamente alle attività commerciali di vendita:
 - parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;
 - parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non inferiore al 200% della superficie di vendita, per gli esercizi commerciali al dettaglio; per gli esercizi destinati al commercio all'ingrosso, in misura non inferiore al 25 % della superficie utile dell'edificio;

3) relativamente ai servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago:

- parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;
- parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non inferiore al 100% della superficie utile di dette attività;

4) relativamente alle attività artigianali:

- parcheggi stanziali nelle aree di pertinenza dei lotti industriali in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti, con un minimo di un posto macchina;
- parcheggi di relazione da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale, in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici.

Al fine del dimensionamento delle superfici da destinare a parcheggi stanziali, il calcolo degli addetti dovrà essere effettuato in base a quanto dichiarato dal titolare in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

f) Impostazione planoaltimetrica dell'intervento di progetto, quota di riferimento per il calcolo delle altezze dei fabbricati

Si assume quale quota del terreno per l'impostazione ed il calcolo delle altezze dei fabbricati destinati alle attività proprie del Complesso commerciale la quota di + 16,50 mt slm, così come indicato con linea rossa nell'elaborato "D2-07 Sezioni e prospetti di progetto".

g) Totem pubblicitari – Strutture tecniche soprastanti la copertura

- i totem pubblicitari andranno collocati al di fuori delle zone sottoposte a vincolo;
- il posizionamento dei totem pubblicitari in area esterna al vincolo dovrà essere preceduto da uno studio di intervisibilità che ne escluda la visione dalle aree golenali del torrente Torre;
- potranno essere installati totem pubblicitari per una altezza massima di 35,00 m.;
- le insegne dovranno essere dotate di paraluce schermante orizzontale;
- le strutture tecniche soprastanti la copertura dovranno essere realizzate con materiali omogenei atti ad armonizzarsi con la copertura stessa;
- gli impianti tecnologici sovrastanti le coperture andranno opportunamente schermati.

6.3 Area di stoccaggio rifiuti

a) Destinazione d'uso

Stoccaggio temporaneo dei rifiuti.

b) Prescrizioni

Nell'ambito dell'area verranno collocati contenitori trasportabili distinti per tipologia di rifiuto secondo le seguenti caratteristiche:

- rifiuti solidi urbani che verranno stoccati in cassonetti chiusi
- rifiuti organici che verranno stoccati in cassonetti chiusi e in navette scarrabili chiuse da mc 10
- rifiuti ingombranti che verranno stoccati in navette scarrabili da mc 10
- carta e cartoni che verranno stoccati in navette scarrabili da mc 10
- plastiche che verranno stoccati in navette scarrabili da mc 10
- vetro che verranno stoccati in navette scarrabili da mc 10 e in campane
- rifiuti pericolosi quali batterie e olii usati che verranno stoccati in appositi contenitori forniti dai rispettivi Consorzi

L'area dovrà essere pavimentata in cls, recintata con paletti e rete o grigliati e circondata da barriere alberate e/o arbustive; le acque meteoriche dovranno essere raccolte e depurate.

6.4 Area Tecnologica

a) Destinazione d'uso

Attrezzature per impianti tecnologici

- Cabine elettriche
- Cabina gas metano
- Impianto di depurazione
- Impianto idrovoro
- Impianti speciali che si rendessero necessari al funzionamento della struttura commerciale.

b) Indici

rapporto di copertura: m^2/m^2 0,5

altezza max: 6 m

c) Prescrizioni

Le aree dovranno essere recintate con paletti e rete o grigliati metallici circondate da barriere alberate o da argini con alberi ed arbusti con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.

Le aree potranno essere pavimentate in conglomerato bituminoso o in cls.

6.5 Aree sistemate a verde

La superficie sistemata a verde non potrà essere inferiore al 15% della superficie territoriale.

In sede di progettazione esecutiva delle sistemazioni e mantenimento delle opere a verde dovranno essere programmate le azioni per il mantenimento della vegetazione di nuovo impianto compreso il ripristino delle eventuali fallanze delle piantumazioni delle essenze arboree operate.

Con la esclusione della fascia di rispetto prevista dal piede dell'argine maestro del Fiume Torre dal R.D. 523/1904, nel sottosuolo di tutte le aree a verde è consentito il passaggio di reti tecnologiche.

Le aree verdi sono articolate secondo le seguenti sottozone:

6.5.1 Zona cuscinetto area di pregio ambientale

Zona corrispondente alla fascia verde inedificabile di cui all'elaborato D2-02 Planimetria normativa e D2-04 "Planimetria di progetto del verde".

Dovrà essere prevista una fascia a verde, per una profondità non inferiore a 35,00 da realizzarsi a ridosso dell'argine esistente.

a) Destinazione d'uso

Verde

Sottoservizi interrati

Viabilità campestre

b) Prescrizioni

Dovranno essere messa a dimora piante di alto fusto appartenenti alle ~~di~~ specie autoctone di seguito indicate, secondo le indicazioni orientative contenute nell'elaborato "D0-08 Relazione del progetto del verde".

Specie autoctone previste:

Descrizione	Genere specie	Nome	%
Specie arboree caratteristiche del piano dominante	Populus nigra	Pioppo nero	20
	Populus alba	Pioppo bianco	20
	Salix alba	Salice bianco	20
	Ulmus minor	Olmo	10
Specie arbustive caratteristiche del piano dominato	Acer campestre	Acer campestre	10
	Crataegus monogina	Biancospino	20
	Ligustrum vulgare	Ligustro	
	Cornus sanguinea	Cornus	
Densità d'impianto			
Specie	Genere specie	Superfici	
Aboree	Populus nigra, Populus alba, Salix alba, Ulmus minor	Una pianta ogni 12 -15,00 mq	
		Distanza sulla fila ml 3,00 - 4,00 Distanza tra le fila ml 4,00 - 5,00	
Abustive	Acer campestre, Crataegus monogina, Ligustrum vulgare, Cornus sanguinea	Una pianta ogni 6 - 8,00 mq	
		Distanza sulla fila ml 1,50 - 2,00 Distanza tra le fila ml 4,00	

Modalità distributiva delle essenze	Data la ricerca di una condizione naturale si ritiene opportuno pur nella linearità degli schemi distributivi procedere alla formazione di nuclei monospecifici, che verranno randomizzati all'interno dell'area. Per ogni nucleo il sesto d'impianto risulta ai vertici di un triangolo
-------------------------------------	---

Le indicazioni sopra riportate - che fanno riferimento alla percentuale delle specie arboree ed arbustive, alla densità d'impianto con relative superfici oltre che alle modalità distributive delle essenze - sono da considerarsi indicative ed esemplificative di un corretto intervento di sistemazione delle aree a verde. In sede di progettazione esecutiva delle sistemazioni e mantenimento delle opere a verde, potranno essere motivatamente modificate. In quella sede dovranno anche essere programmate le azioni per il mantenimento della vegetazione di nuovo impianto, compreso il ripristino delle eventuali fallanze delle piantumazioni delle essenze arboree operate.

c) Disposizioni particolari

All'interno di quest'area potrà essere prevista anche la realizzazione di una viabilità campestre per consentire l'accesso alle aree agricole poste a Nord dell'ambito HC.

6.5.2 Zona verde e di servizio al complesso commerciale

Dovrà essere prevista una fascia a verde e di servizio, per una profondità media di 25,00 m da realizzarsi a ridosso della fascia verde inedificabile.

a) Destinazione d'uso

Verde
Viabilità di servizio
Sottoservizi

b) Prescrizioni

Dovranno essere messa a dimora piante di alto fusto appartenenti alle specie autoctone di seguito indicate, secondo le indicazioni orientative contenute nell'elaborato "D0-08 Relazione del progetto del verde".

Specie autoctone previste:

Descrizione	Genere specie
Formazioni arbustive	Viburnum tinus, Crataegus laevigata, Cotoneaster salicifolia, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Ligustrum vulgare, Viburnum opulus.
Densità d'impianto	Distanza sulla fila ml 1,50 - 2,00 Distanza tra le fila ml 1,50 - 2,00

Le indicazioni sopra riportate - che fanno riferimento alla densità d'impianto delle essenze - sono da considerarsi indicative ed esemplificative di un corretto intervento di sistemazione delle aree a verde. In sede di progettazione esecutiva delle sistemazioni e mantenimento delle opere a verde, potranno essere motivatamente modificate. In quella sede dovranno anche essere programmate le azioni per il mantenimento della vegetazione di nuovo impianto

compreso il ripristino delle eventuali fallanze delle piantumazioni delle essenze arboree operate.

6.5.3 Zona perimetro Nord-Est

Interessa l'area che dall'argine esistente si estende verso Nord così come individuata nella tavola "D2-04 Planimetria di progetto del verde".

a) Destinazione d'uso

Verde

Viabilità di servizio

Sottoservizi

b) Prescrizioni

All'interno della sottozona dovrà essere prevista la piantumazione di essenze arboree con funzione di mascheramento appartenenti alle specie autoctone di seguito indicate secondo le indicazioni orientative contenute nell'elaborato "D0-08 Relazione del progetto del verde".

Specie autoctone previste:

Descrizione	Genere specie	Nome	%
Specie arboree caratteristiche del piano dominante	Quercus robur	Farnia	15
	Fraxinus ornus	Ornello	15
	Ostria carpinifolia	Carpino nero	10
	Ulmus minor	Olmo	10
	Carpinus betulus	Carpino bianco	10
Specie arbustive caratteristiche del piano dominato	Acer campestre	Acero campestre	10
	Crataegus monogina	Biancospino	30
	Ligustrum vulgare	Ligustro	
	Cornus sanguinea	Cornus	
	Prunus padus	Ciliegio a grappoli	

Densità d'impianto		
Specie	Genere specie	Superfici
Aboree	Quercus robur, Fraxinus ornus, Ostria carpinifolia, Ulmus minor, Carpinus betulus	Una pianta ogni 17 - 20 mq
		Distanza sulla fila ml 3,50 - 4,00 Distanza tra le fila ml 4,00 - 5,00
Abustive	Acer campestre, Crataegus	Una pianta ogni 6 - 8,00 mq

	monogina, Ligustrum vulgare, Cornus sanguinea, Prunus padus	Distanza sulla fila ml 1,5 - 2,00 Distanza tra le fila ml 4,00
Modalità distributiva delle essenze	L'obiettivo primario risulta "la funzione di mascheramento dell'intero comparto". Si ritiene che le caratteristiche volumetrico strutturali delle specie autoctone consentano di rispondere efficacemente sia al legame con il territorio che alla funzione di mitigazione ambientale. Anche in questo caso gli schemi distributivi prevedono la formazione di nuclei monospecifici, che verranno randomizzati all'interno dell'area di impianto, con sestri a quinconce.	

Le indicazioni sopra riportate - che fanno riferimento alla percentuale delle specie arboree ed arbustive, alla densità d'impianto con relative superfici, oltre che alle modalità distributive delle essenze - sono da considerarsi indicative ed esemplificative di un corretto intervento di sistemazione delle aree a verde. In sede di progettazione esecutiva delle sistemazioni e mantenimento delle opere a verde, potranno essere motivatamente modificate. In quella sede dovranno anche essere programmate le azioni per il mantenimento della vegetazione di nuovo impianto compreso il ripristino delle eventuali fallanze delle piantumazioni delle essenze arboree operate.

6.5.4 Zona margine autostrada

Corrispondente all'area verde di circa 75,00 m al confine sud ovest dell'ambito in prossimità dell'autostrada A4 di cui all'elab D2-04 "Planimetria di progetto del verde".

a) Destinazione d'uso

Verde

Sottoservizi interrati

b) Prescrizioni

All'interno della sottozona dovrà essere prevista la piantumazione di essenze arboree con funzione di mascheramento appartenenti alle specie autoctone di seguito indicate secondo le indicazioni orientative contenute nell'elaborato "D0-08 Relazione del progetto del verde".

Specie autoctone previste:

Descrizione	Genere specie	Nome	%
Specie arboree caratteristiche del piano dominante	Quercus robur	Farnia	15
	Fraxinus ornus	Orniello	15
	Ostria carpinifolia	Carpino nero	10
	Ulmus minor	Olmo	10
	Carpinus betulus	Carpino bianco	10
Specie arbustive	Acer campestre	Acero campestre	10

caratteristiche del piano dominato	Crataegus monogina	Biancospino	30
	Ligustrum vulgare	Ligustro	
	Cornus sanguinea	Cornus	
	Prunus padus	Ciliegio a grappoli	

Densità d'impianto		
Specie	Genere specie	Superfici
Aboree	Quercus robur, Fraxinus ornus, Ostria carpinifolia, Ulmus minor, Carpinus betulus	Una pianta ogni 17 - 20,00 mq
		Distanza sulla fila ml 3,50 - 4,00
		Distanza tra le fila ml 4,00 - 5,00
Abustive	Acer campestre, Crataegus monogina, Ligustrum vulgare, Cornus sanguinea, Prunus padus	Una pianta ogni 6 - 8,00 mq
		Distanza sulla fila ml 1,5 - 2,00
		Distanza tra le fila ml 4,00
Modalità distributiva delle essenze	Data la ricerca di una condizione naturale si ritiene opportuno pur nella linearità degli schemi distributivi procedere alla formazione di nuclei monospecifici, che verranno randomizzati all'interno dell'area.	

Le indicazioni sopra riportate - che fanno riferimento alla percentuale delle specie arboree ed arbustive, alla densità d'impianto con relative superfici, oltre che alle modalità distributive delle essenze - sono da considerarsi indicative ed esemplificative di un corretto intervento di sistemazione delle aree a verde. In sede di progettazione esecutiva delle sistemazioni e mantenimento delle opere a verde, potranno essere motivatamente modificate. In quella sede dovranno anche essere programmate le azioni per il mantenimento della vegetazione di nuovo impianto compreso il ripristino delle eventuali fallanze delle piantumazioni delle essenze arboree operate.

6.5.5 Zona di connettivo

Corrispondente all'area verde di circa 75.00 m al confine ovest dell'ambito lungo il raccordo Villesse-Gorizia di cui all'elab "D2-04 Planimetria di progetto del verde".

Specie autoctone previste:

Descrizione	Genere specie
Formazioni	Viburnum tinus, Crataegus laevigata, Cotoneaster salicifolia,

arbustive	Cornus sanguinea, Corylus avellana, Ligustrum vulgare, Viburnum opulus.
Densità d'impianto indicativa	Distanza sulla fila ml 1,50 - 2,00 Distanza tra le fila ml 1,50 - 2,00

Le indicazioni sopra riportate - che fanno riferimento alla densità d'impianto delle formazioni arbustive - sono da considerarsi indicative ed esemplificative di un corretto intervento di sistemazione delle aree a verde. In sede di progettazione esecutiva delle sistemazioni e mantenimento delle opere a verde, potranno essere motivatamente modificate. In quella sede dovranno anche essere programmate le azioni per il mantenimento della vegetazione di nuovo impianto compreso il ripristino delle eventuali fallanze delle piantumazioni delle essenze arboree operate.

6.6 Area per la viabilità ed i parcheggi

L'area per la viabilità ed i parcheggi si articola come segue.

6.6.1 Viabilità principale di penetrazione

La sezione dell'arteria stradale dovrà essere realizzata a doppia carreggiata con doppia corsia per senso di marcia separate da un'aiuola spartitraffico centrale, la larghezza della viabilità non potrà essere inferiore, complessivamente, a 16,00 metri. La pavimentazione dovrà essere realizzata in asfalto.

6.6.2 Viabilità di distribuzione

La sezione della carreggiata stradale minima non dovrà essere inferiore a 9,00 metri per strade a doppio senso di marcia, non dovrà essere inferiore a 6,00 metri per strada a senso unico di marcia.

Tutta la distribuzione interna principale dovrà essere raccordata con rotatorie a raso per favorire lo scorrimento dei flussi in entrata e uscita dai settori di parcheggio.

La viabilità dovrà essere dotata di segnaletica verticale e orizzontale.

6.6.3 Zona rampa di accesso ai parcheggi

Zona come indicata nell'elab. D2-02 – Fasi di intervento in ambito di PRPC - Zonizzazione e planimetria normativa di progetto, corrispondente alle rampe di accesso ai parcheggi in struttura multipiano, che dovranno essere separate per senso di marcia e avere una larghezza minima di 3,50 metri.

Settore B1 – A3

Tipologia	Genere specie	Nome
Specie arboree	Quercus robur fastigiata	Quercia

	Carpinus betulus fastigiata	Carpino bianco
Specie arbustive	Viburnum tinus, Corylus a, Cornus sp.,	Viburno, nocciolo

Genere - specie	Densità	Distanza indicativa
Quercus robur fastigiata	Una pianta ogni 20,00 mq	sulla fila ml 5 -6,00
Carpinus betulus fastigiata	Una pianta ogni 12,00 mq	sulla fila ml 3 -4,00 tra le fila ml 4,00
Viburnum tinus, Corylus avellana, Cornus sp.,	Una pianta ogni 6,00 mq A gruppi monospecifici	sulla fila ml 2 -2,50 tra le fila ml 1,50 - 2,00

Settore A3 – A2

Tipologia	Genere specie	Nome
Specie arboree	Quercus robur fastigiata	Quercia
	Carpinus betulus fastigiata	Carpino bianco
Specie arbustive	Viburnum tinus, Corylus avellana, Cornus sp.,	Viburno, nocciolo, cornus

Genere - specie	Densità	Distanza indicativa
Quercus robur fastigiata	Una pianta ogni 20,00 mq	sulla fila ml 5 -6,00
Carpinus betulus fastigiata	Una pianta ogni 12,00 mq	sulla fila ml 3 -4,00 tra le fila ml 4,00
Viburnum tinus, Corylus avellana, Cornus sp.,	Una pianta ogni 4-6,00 mq A gruppi monospecifici	sulla fila ml 2 -2,50 tra le fila ml 1,50 - 2,00

Le indicazioni sopra riportate sono da considerarsi orientative ed esemplificative di un corretto intervento di sistemazione delle aree a verde afferenti alle rampe di accesso ai parcheggi, che fanno riferimento ad ipotesi progettuali presenti nel piano attuativo. In sede di progettazione esecutiva delle sistemazioni e mantenimento delle opere a verde, potranno essere motivatamente modificate per tenere in debito conto della tipologia di parcheggi effettivamente proposta (multipiano, coperti su due livelli, a raso ecc.) In quella sede dovranno anche essere programmate le azioni per il mantenimento della vegetazione di nuovo impianto, compreso il ripristino delle eventuali fallanze delle piantumazioni delle essenze arboree operate.

6.6.4 Zona a parcheggi a raso

Le corsie di manovra dei parcheggi dovranno essere pavimentati in asfalto; gli stalli dei parcheggi dovranno essere realizzati con superfici drenanti inerbiti atte a consentire il drenaggio dell'acqua, ovvero con superfici non drenanti, dotate di idonei sistemi, da concordarsi con gli Enti competenti, di raccolta e restituzione in falda delle acque. Le dimensioni del posto auto minime dovranno essere di 2.50 x 5.00 m.

I parcheggi a raso ubicati sul piano di campagna dovranno prevedere piantumazioni vegetali

omogenee per settore così come orientativamente individuate nella tavola “D0-08 Relazione del progetto del verde”, con funzione di ombreggiatura e mascheratura, raggiungendo una densità complessiva di un albero ogni quattro posti auto.

Settore	Quota	Specie inserita	Nome	Forma chioma
A2	+ 16.00	Acer platanoides atropurpurea	Acero porpora	arrotondata
A3	+ 16.00	Acer platanoides globosum	Acero	sferica

Settore A2	Genere specie	Nome	%
Formazioni lineari	Acer pseudoplatanus atropurpurea	Acero porpora	100
Densità d'impianto indicativa	min. 1 albero ogni 4 posti auto		

Settore A3	Genere specie	Nome	%
Formazioni lineari	Acer platanoides globosum	Acero	100
Densità d'impianto indicativa	min. 1 albero ogni 4 posti auto		

Settore	Specie inserita	Nome	Forma chioma
B1	Acer pseudoplatanus atropurpurea	Acero porpora	arrotondata

Settore B1	Genere specie	Nome
Specie arboree	Acer pseudoplatanus atropurpurea	Acero porpora
Densità d'impianto indicativa	min. 1 albero ogni 4 posti auto	

Ferma restando l'indicazione prevista per la densità d'impianto, le indicazioni sopra riportate sono da considerarsi orientative ed esemplificative di un corretto intervento di sistemazione delle aree a verde afferenti alla sistemazione dei parcheggi a raso, che fanno riferimento ad ipotesi progettuali presenti nel piano attuativo. In sede di progettazione esecutiva le sistemazioni ed il mantenimento delle opere a verde riferite a questa specifica tipologia di aree per parcheggi, potranno essere motivatamente modificate per tenere in debito conto della reale morfologia e distribuzione delle aree per parcheggio. In quella sede dovranno anche essere programmate le azioni per il mantenimento della vegetazione di nuovo impianto,

compreso il ripristino delle eventuali fallanze delle piantumazioni delle essenze arboree operate.

All'interno dell'area per parcheggi, fermo restando il rispetto dello standard dimensionale riferito a questa tipologia di servizio, è consentito ricavare una superficie per la stazione di servizio carburanti e autolavaggio.

Le bordure laterali e il riquadro degli alloggiamenti delle alberature saranno realizzate in cordoli di cls posati su fondazioni in cls.

6.6.5 Parcheggi coperti o in struttura multipiano

E' consentita la realizzazione di strutture su due livelli (di cui il primo è da considerare quello al piano terra) per il parcheggio delle autovetture, entro il limite del 30% della superficie territoriale complessiva dell'ambito compreso nel PRPC, depurato delle superfici coperte destinato ad altre funzioni. Detti parcheggi dovranno essere assoggettati all'uso pubblico fino alla concorrenza dello standard dimensionale riferito alle attività insediate.

I parcheggi realizzati in struttura multipiano (superiore a due livelli) o a silos concorrono al calcolo della superficie coperta dei fabbricati.

Destinazione d'uso

Parcheggio autovetture e viabilità di servizio

Prescrizioni

Il primo livello delle strutture multipiano non potrà essere impostato ad una quota inferiore a +16.50 m.

L'altezza del fabbricato dei parcheggi coperti su due livelli non dovrà essere maggiore di 6,00 m.

Gli stalli dei parcheggi previsti su struttura a due livelli o in struttura multipiano e la relativa viabilità di distribuzione dovranno essere pavimentati in cls o in asfalto. La tipologia delle strutture potrà essere prefabbricata in c.a.p.

Nel caso che il secondo livello del parcheggio risulti a cielo aperto dovrà essere previste la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone secondo le indicazioni orientative contenute nell'elaborato "D0-08 Relazione del progetto del verde"

Settore	Specie inserita	Nome	Forma chioma
B2	Lagestroemia indica	Lagestroemia	arrotondata
B3	Acer negundo variegatum	Acero Variegato	arrotondata

Settore B2	Genere specie	Nome
Specie arboree	Lagestroemia indica	Lagestroemia
Specie arbustive	Hypericum moserianum	Iperico
Densità d'impianto	Ogni 5 posti auto all'interno di una vasca ubicata entro uno stallo	

indicativa	
------------	--

Settore B3	Genere specie	Nome
Specie arboree	Acer negundo variegatum	Acer Variegato
Specie arbustive	Lauro ceraso Otto Luyken	Lauro nano
Densità d'impianto indicativa	Ogni 5 posti auto all'interno di una vasca ubicata entro uno stallo	

Le indicazioni sopra riportate sono da considerarsi puramente orientative ed esemplificative di un corretto intervento di sistemazione delle aree a verde afferenti alla sistemazione dei parcheggi posti al secondo livello di una struttura su due livelli, e fa riferimento ad ipotesi progettuali presenti nel piano attuativo. In sede di progettazione esecutiva delle sistemazioni e mantenimento delle opere a verde riferite a questa specifica tipologia di parcheggi, tali previsioni potranno essere motivatamente modificate per tenere in debito conto della reale morfologia del fabbricato e del suo inserimento nel contesto. In quella sede dovranno anche essere programmate le azioni per il mantenimento della vegetazione di nuovo impianto, compreso il ripristino delle eventuali fallanze delle piantumazioni delle essenze arboree operate.

6.6.6 Parcheggi in superficie

Parcheggi a cielo aperto ubicati in struttura impermeabilizzata; dovranno essere previste essenze autoctone secondo le indicazioni orientative contenute nell'elaborato "D0-08 Relazione del progetto del verde".

Settore	Quota	Specie inserita	Nome	Forma chioma
A1	+ 16,50	Lagestroemia indica	Lagestroemia	arrotondata
Settore A1		Genere specie	Nome	
Specie arboree		Lagestroemia indica	Lagestroemia	
Specie arbustive		Potentilla fruticosa "Tangerine"	Potentilla	
Densità d'impianto indicativa		Ogni 5 posti auto all'interno di una vasca ubicata entro uno stallo		

Per questa tipologia di parcheggi valgono le prescrizioni riportate all'ultimo comma del precedente punto 6.6.5.

6.6.7 Opere in fascia di rispetto autostradale

Le aree in fascia di rispetto autostradale potranno essere impiegate per la realizzazione della viabilità interna e parcheggi; questi ultimi non concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici.

Prescrizioni particolari:

- Su tutto il fronte autostradale dovrà essere lasciata una fascia verde, libera da qualsiasi intervento, da misurarsi dal futuro confine di proprietà autostradale (Adeguamento a Sezione Autostradale), pari a m. 30;
- Le rotatorie del parcheggio, poste in fregio alla scarpata autostradale, non dovranno essere collocate in asse al nuovo casello autostradale;
- Tutti gli eventuali oneri per fronteggiare qualsiasi tipo di inquinamento sia attivo che passivo restino a carico della Ditta proprietaria;
- Venga evitato ogni versamento di acque verso la proprietà autostradale;
- Gli eventuali punti luce siano disposti in modo da non creare disturbo visivo all'utenza autostradale;
- La Ditta proprietaria si impegni a rinunciare a qualsiasi rimborso spese o risarcimento qualora le opere in questione venissero a interferire con futuri interventi di oggettiva necessità, quali ampliamenti e modifiche al tracciato autostradale, rendendosi responsabile nel trasferire l'impegno a terzi che dovessero subentrare nella proprietà;
- L'esposizione di insegne di esercizio dovrà essere preventivamente autorizzata dagli enti competenti alla gestione dell'Autostrada e delle strade statali o regionali limitrofe al comparto.

6.6.8 Viabilità pedonale e agricola

Nella tavola "D2-04 Planimetria di progetto del verde" sono stati evidenziati i percorsi pedonali in collegamento tra l'area del Complesso commerciale e l'ARIA del torrente Torre. Il trattamento della viabilità dovrà essere realizzata con materiali naturali.

Nella tavola D2-04 "Planimetria di progetto del verde" e "D2-08 Viabilità interna di PRPC – Planimetria e sezioni tipo" è indicata la viabilità agricola che dovrà essere realizzata con materiali naturali.

ART. 7 OPERE DI VIABILITÀ INTERNA

La viabilità, i parcheggi individuati graficamente all'interno delle unità minime di intervento (tavola D2-02) costituiscono opere di viabilità interna da realizzarsi da parte del privato contestualmente agli interventi edilizi assentiti con concessione edilizia, secondo le modalità attuative, inerenti l'individuazione degli "stralci funzionali" di cui all'art. 5. Le stesse opere, una volta eseguite, rimarranno di proprietà privata e saranno assoggettate ad uso pubblico. Le opere dovranno essere preventivamente collaudate con onere a carico dei proponenti e collaudatore nominato dall'Amministrazione Comunale.

La localizzazione della viabilità e dei parcheggi, nonché le relative tipologie, sono modificabili in sede di rilascio dei titoli edilizi per i singoli interventi, nel cui contesto, inoltre, il soggetto attuatore, nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al paragrafo 6.2, lett. b), può incrementare le dotazioni di standard previste.

ART. 8 LE RETI TECNOLOGICHE

I progetti per le parti relative alle varie reti tecnologiche dovranno essere sottoposti al preventivo nullaosta degli Enti erogatori dei vari tipi di servizi (IRIS acqua, IRIS gas, Enel, Telecom, Ministero delle Telecomunicazioni, Consorzi vari, ecc.). Ogni modificazione successiva dei relativi progetti, che non incida sui profili oggetto di parere pregresso, è apportabile in fase esecutiva.

Le tavole progettuali allegate al PRPC (elaborati D-05 e D-06) costituiscono schemi delle opere di urbanizzazione, non vincolanti in fase attuativa.

8.1 Rete delle acque meteoriche

Le acque meteoriche che interessano le aree dei piazzali e delle strade dovranno essere raccolte e disoleate e convogliate alla stazione di pompaggio ubicata nell'Area tecnologica.

I deflussi meteorici che interesseranno le superfici di copertura e dei passaggi pedonali scoperti non necessitano la disoleazione e verranno convogliate direttamente la stazione di pompaggio attraverso un unico collettore principale.

I volumi d'acqua sollevati dalla stazione di pompaggio dovranno essere convogliati al torrente Torre, corpo idrico recettore.

8.2 Rete fognaria

Dovrà essere realizzata una rete dedicata alla raccolta delle acque "nere"; verrà realizzata una dorsale avente diametro variabile da ϕ 200 a ϕ 400 in PVC che convoglierà le acque nere all'impianto di depurazione. I volumi d'acqua depurati (~~circa 100 m³ giorno~~) saranno convogliati alla stazione di pompaggio.

8.3 Rete di distribuzione idrica

La rete interna di distribuzione idrica, sia per usi sanitari che antincendio a servizio del centro commerciale, dovrà essere costituita da condotte in PET del diametro ϕ 160 e ϕ 90.

Per garantire la necessaria portata d'acqua dovrà essere potenziata la condotta di adduzione con la realizzazione di una condotta in acciaio del diametro ϕ 200, in sostituzione delle condotte di diametro ϕ 125 e ϕ 90 attualmente in uso.

8.4 Rete di distribuzione metano

La linea di adduzione del metano dovrà essere captata in partenza dalla zona industriale di Romans d'Isonzo con una condotta a media pressione MP in acciaio rivestita in polietilene D.N 200, atta a fornire una portata di 1500 m³/h.

8.5 Rete di illuminazione esterna

L'impianto elettrico per l'illuminazione delle strade di scorrimento e dei parcheggi dell'intero complesso commerciale dovrà essere realizzato in conformità alle norme CEI vigenti e alle direttive illuminotecniche CIE.

La tensione di alimentazione del sistema dovrà essere di 400V – 50Hz – 3P+N , sistema TN

Dovranno essere realizzati due sistemi di illuminazione, uno incentrato alla viabilità perimetrale del complesso con inizio alla grande rotatoria principale - esso comprenderà alcune torri faro ed una serie di pali di illuminazione stradale - l'altro sistema sarà dedicato alle aree parcheggio che dovranno essere illuminate da pali di limitata altezza.

I corpi illuminanti, in particolare delle aree a parcheggio, dovranno avere caratteristiche antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico. Dovranno essere evitate le torri faro, andranno privilegiate altresì soluzioni puntuali di limitata altezza, a bassa intensità, a luce diffusa o radente con proiettori dotati di diffusori diretti verso il basso e verso le masse arboree, prevedendo la schermatura verso l'esterno dei corpi illuminanti. Dovrà essere vietato l'uso di fasci luminosi roteanti o fissi rivolti verso l'alto.

I materiali che dovranno essere utilizzati sono unificati nei seguenti tipi:

a) Pali

Del tipo a rastremato o conico di altezza 9 metri fuori terra, equipaggiati con armature stradali ad attacco e dotate di lampade a ioduri metallici da 100 o 150W.

b) Impiantistica

La rete di alimentazione dovrà essere realizzata con cavi in rame posati entro cavidotti interrati di sezione e tipologia adeguata alle norme ed all'uso.

Il controllo e comando dovrà essere affidato a sistemi di regolazione continua dell'illuminazione in modo da regolare l'uso in base a regole liberamente programmabili.

8.6 Metanodotto

Il metanodotto interrato attualmente attraversante l'area Hc potrà essere demolito, salvo approvazione dell'Ente gestore Snam Rete Gas, e ricostruito secondo il percorso rappresentato nella Tavola D2-02 – Fasi di intervento in ambito di PRPC - Zonizzazione e planimetria normativa di progetto. Tale percorso è da considerare indicativo e non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di realizzazione per accogliere le indicazioni tecniche date dall'ente gestore.

ART. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Tutte le opere esterne al comparto, così come definite dall'Accordo di Programma richiamato al precedente art. 1 delle presenti norme, e successiva modifica, costituiscono le opere di urbanizzazione secondaria, che vengono interamente ascritte al comparto. L'Accordo di programma, e il successivo atto di novazione, anche se non allegati al presente documento, costituiscono parte integrante del piano particolareggiato.

ART. 9bis RISCHIO IDROGEOLOGICO E AGIBILITA' DEI FABBRICATI

A seguito delle determinazioni assunte nell'atto di specificazione e novazione parziale all'Accordo di Programma richiamato alla lettera c) dell'art. 1, la messa in sicurezza idraulica degli insediamenti previsti nella zona HC verrà attuata mediante la sopraelevazione e consolidamento degli argini maestri del Torrente Torre, recependo tutte le disposizioni di carattere geologico/tecnico contenute nella Relazione di compatibilità geologica, in data 2 luglio 2011, allegata alla variante n. 18 al PRGC, con le modalità previste dall'Atto di novazione dell'Accordo di programma 19.10.2006.

L'agibilità dei fabbricati potrà essere rilasciata solo dopo il collaudo tecnico - ovvero fattispecie equipollente secondo il codice degli appalti - dell'opera di difesa spondale in questione.

ART 10 – FLESSIBILITA DEL PIANO ATTUATIVO COMUNALE

10.1. Normativa generale

Ai sensi della vigente normativa di legge, “Le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici previste dal PAC, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico e che comunque non rispondano a prescrizioni vincolanti specificamente individuate, non necessitano di pronunce deliberative in variante al PAC”. La presente norma individua, pertanto, i componenti essenziali dello strumento attuativo, la cui modifica necessita di variante espressa al PAC, assunta con le procedure di cui all'art. 25, comma 1 della L.R. n. 5/2007 e s.m.i., e definisce, per ogni altra componente, gli elementi di flessibilità del piano attuativo.

Costituiscono dimensionamento globale degli insediamenti i seguenti parametri:

- la superficie coperta massima, pari al 40% della St;
- la capacità insediativa commerciale massima, espressa in metri quadrati di superficie di vendita, così come definita dal Piano Comunale di Settore (mq. 72.000).

Costituiscono dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico quelle indicate come dotazioni minime dovute al punto e) dell'art. 6.2, nonchè l'obbligo di reperire aree a verde in misura almeno pari al 15% della St.

Costituiscono caratteristiche tipologiche degli edifici i seguenti:

- l'altezza dei fabbricati pari a ml. 12,00, misurata quale altezza media tra tutti i fabbricati, a partire dalla quota di riferimento obbligatoria di ml. + 16,50 slm;
- l'altezza massima dei fabbricati, non superiore a quella dei fabbricati esistenti ovvero autorizzati all'entrata in vigore dell'atto di novazione di cui all'art. 1, lettera c), è misurata, al lordo degli impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura, ovvero di manufatti ed elementi di valenza decorativa, a partire dalla quota di riferimento obbligatoria di ml. + 16,50 slm;
- le distanze minime dalla viabilità autostradale, dalla proprietà autostradale di cui al progetto di adeguamento, dal piede del torrente Torre, dai confini di proprietà, di cui alla tabella annessa al punto b) dell'art. 6.2;

- l'obbligo, di cui al punto 6.2.f, di rispettare la quota minima di mt. 16,50 slm.;
- le tipologie edilizie, costruttive e funzionali di cui al precedente punto 6.2, par. c) e par. g).

Costituiscono prescrizioni vincolanti dello strumento attuativo specificamente individuate le seguenti:

- l'identificazione dell'ambito di PRPC;
- l'articolazione tra UMIA e UMIB, nei termini disciplinati dall'art. 5.2;
- il rapporto di copertura per parcheggi coperti su struttura a due livelli in ragione del 30% della St, calcolata secondo le modalità previste al punto 6.2 lettera b);
- le prescrizioni particolari per le opere in fascia di rispetto stradale di cui all'art. 6.6.7.;
- il limite di massimo inviluppo dei fabbricati;
- l'obbligo di utilizzare materiali naturali per la viabilità pedonale ed agricola (art. 6.6.8.) nella parte, contrassegnata in corsivo, derivante da prescrizioni apposte dalla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia in sede di parere sullo strumento attuativo.

Dette prescrizioni, laddove riferite a particolari tipologie di urbanizzazioni, costituiscono elementi prestazionali essenziali per le medesime tipologie di opere, da osservarsi solo in caso di loro effettiva realizzazione.

10.2. Definizione degli elementi di flessibilità

In sede di progettazione degli interventi, e del rilascio dei susseguenti titoli edilizi, sono ammesse modifiche, non costituenti variante, delle altre indicazioni di PRPC, con particolare riferimento:

- alla modifica della delimitazione tra UMIA e UMIB, nei termini consentiti dall'art. 5.2.;
- alla modifica dell'assetto della viabilità interna al comparto, e della conseguente individuazione delle relative zone ed aree, nel rispetto della distinzione tra viabilità di penetrazione e viabilità di distribuzione, e delle relative caratteristiche, indicate ai par. 6.6.1 e 6.6.2;
- alla modifica della localizzazione e della tipologia dei parcheggi, e della conseguente individuazione delle relative zone ed aree, nonché alla modifica in incremento delle dotazioni di parcheggi;
- alla modifica della localizzazione e delle dimensioni dell'area stoccaggio rifiuti e dell'area tecnologica, e della conseguente individuazione delle relative zone ed aree, nel rispetto delle caratteristiche indicate ai par. 6.3. e 6.4.;
- alla modifica della localizzazione e dimensionamento delle diverse tipologie di aree a verde indicate all'art. 6.6.;
- alla modifica dei tracciati delle reti tecnologiche, ferme restando le caratteristiche prestazionali minime indicate all'art. 8;

- alla modifica della localizzazione dei fabbricati, nel contesto dell'area "di massimo inviluppo" di cui all'art. 6.2., lett. c), fermo restando quanto ivi previsto in ordine alla variabilità di tale area;
- alla modifica delle impostazioni planoaltimetriche dei fabbricati, e della relativa altezza, nel rispetto della quota d'imposta (+16,50 slm) e delle altezze indicate indicate dalle presenti norme;
- alle modifiche concernenti l'articolazione interna delle superfici, la posizione, forma, conformazione degli spazi adibiti ad esercizi di vendita, la forma e l'aspetto esteriore degli edifici, e relative partizioni interne, localizzazione e distribuzione degli spazi accessori.

Le modificazioni tutte di cui al presente paragrafo, sono approvate in sede di rilascio dei titoli edilizi o loro varianti, previo il parere della Conferenza dei servizi di cui all'art. 26 bis comma 5, delle NTA di PRGC.

Non necessitano di preventiva variante le modificazioni progettuali non inerenti elementi specificamente indicati come prescrittivi dagli elaborati di PRPC, ovvero concernenti l'articolazione interna delle superfici, la posizione, forma, conformazione degli spazi adibiti ad esercizi di vendita, la forma e l'aspetto esteriore degli edifici, e relative partizioni interne, localizzazione e distribuzione degli spazi accessori.

ART. 11 NORME TRANSITORIE E FINALI

Per quanto non espressamente riportato dalla presente normativa, si richiamano le Norme di attuazione del PRGC, l'accordo di programma sottoscritto tra le parti e successiva novazione, così come richiamato all'art. 1 delle presenti norme, e le disposizioni del Regolamento Edilizio, vigenti nel Comune.

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 1 Ambito di applicazione e validità temporale del piano particolareggiato

ART. 2 Finalità e contenuti del Piano Particolareggiato

ART. 3 - Elementi costitutivi del Piano particolareggiato

ART. 4.- Definizioni

ART. 5 Attuazione

ART. 6 Parametri Urbanistici ed edilizi

ART. 7 Opere di urbanizzazione primaria

ART. 8 Le reti tecnologiche

ART. 9 Opere di urbanizzazione secondaria

ART. 10 Flessibilità del Piano Attuativo Comunale

ART 11 Norme transitorie e finali

ALLEGATO 15 di 33
ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO
COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE - IL SINDACO LUCIO CABASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO - IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO - IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA



sede legale:

Via F.lli Lechi, 15
25121 Brescia

sede operativa:

Via Bariselli, 1
25017 Lonato (Bs)
Tel. 030-9913808
Fax 030-9135949

P.I. 02523190987

R.E.A. Bs n° 456931

Reg. Imprese Bs n° 02523190987

info@alfaengineering.it
www.alfaengineering.it



Sistema Certificato
UNI EN ISO 9001:2000
SC 07-973EA 34



Il presente elaborato grafico è stato realizzato sulla base della cartografia fornita dalla committenza, si solleva Alfa Engineering per eventuali errori conseguenti.

Il presente elaborato grafico è di proprietà esclusiva della ditta Alfa Engineering s.r.l. che ne vieta la riproduzione e la cessione a terzi senza autorizzazione scritta.

034

SITO:
Comune di Villesse, Provincia di Gorizia, Italy

CLIENTE:
Immobiliare Arco S.r.l.

PROGETTO:
Richiesta di variante al P.R.P.C. per la realizzazione di una zona omogenea Hc approvato in data 28 Febbraio 2008 delibera n°04 del Consiglio Comunale di Villesse

LIVELLO:
Pratica urbanistica

CATEGORIA:
Elaborato redazionale

OGGETTO:
Norme Tecniche di Attuazione (evidenziazione delle modifiche apportate)

LIVELLO:	SOLUZIONE:	LOTTO:	CATEGORIA:	NUMERO:
PU	A	---	U	D0.02b

	NUM.	DATA:	DESCRIZIONE DELLA REVISIONE:
AGGIORNAMENTO	1	31 gennaio 2007	Prima emissione
	2	06 luglio 2007	Aggiornamento
	3	15 febbraio 2008	Aggiornamento
	4	05 luglio 2011	Variante al P.R.P.C.

Progettista: **Ing. Ezio Rosa**
Coordinatore:
Direttore Lavori:
Ditta esecutrice:
Committente: **Immobiliare Arco S.r.l.**



IMMOBILIARE ARCO SRL
Via della Bornata n. 2
25123 BRESCIA
C. F. e P. I.V.A.: 08367980178

Prodotto da	Arch. Angelo Fontana
Controllato da	Geom. Gianpiero Soncini
Approvato da	Ing. Ezio Rosa

Scala	---
File	cartiglio.dwg
Archivio n°	34/07

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 1 Ambito di applicazione e validità temporale del piano particolareggiato

ART. 2 Finalità e contenuti del Piano Particolareggiato

ART. 3 - Elementi costitutivi del Piano particolareggiato

ART. 4.- Definizioni

ART. 5 Attuazione

ART. 6 Parametri Urbanistici ed edilizi

ART. 7 Opere di urbanizzazione primaria

ART. 8 Le reti tecnologiche

ART. 9 Opere di urbanizzazione secondaria

ART. 10 Flessibilità del Piano Attuativo Comunale

ART 11 Norme transitorie e finali

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITÀ TEMPORALE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il piano regolatore particolareggiato comunale (d'ora in poi P.R.P.C.) di iniziativa privata interessa un ambito di z.t.o. "Hc – Zona commerciale per attività di grande distribuzione con superficie coperta superiore a 5.000 mq e per centri commerciali al dettaglio superiori a 2.500 mq." così come indicato nella tavola di zonizzazione P2 in scala 1:5.000. Il comparto edificatorio comprende le particelle catastali così come sono state indicate nella tavola **D1-013**-Documentazione catastale.

~~Il P.R.P.C. è stato pertanto elaborato in conformità all'art. 26 bis delle norme di attuazione del PRGC, introdotto con la variante n° 9 al PRGC che è stata approvata con delibera consiliare n° 3 del 30 gennaio 2006 ed entrata in vigore con la pubblicazione sul BUR n° 28 del 12/07/2006. Nella redazione del P.R.P.C. sono state tenute in considerazione tutte le disposizioni contenute nell'Accordo di Programma sottoscritto ai sensi dell'art. 19 della L.R. 20 marzo 2000 n° 7, tra la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, il Comune di Villesse e la società Elena S.r.l. per la realizzazione del parco commerciale in comune di Villesse. Accordo di programma sottoscritto tra le parti il 19 ottobre 2006 ed entrato in vigore con pubblicazione sul BUR n° 45 il 27 dicembre 2006.~~

Il P.R.P.C. è stato elaborato in conformità alle seguenti disposizioni:

- a) Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Villesse, con particolare riferimento all'art. 26 bis delle NTA;
- b) Accordo di Programma sottoscritto ai sensi dell'art. 19 della L.R. 20 marzo 2000 n° 7, tra la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, il Comune di Villesse e la società Elena S.r.l. per la realizzazione del parco commerciale in comune di Villesse, in data 19 ottobre 2006, entrato in vigore con pubblicazione sul BUR n° 45 il 27 dicembre 2006;
- c) atto di specificazione e novazione parziale all'Accordo di Programma del 19.10.2006, di cui all'Accordo sottoscritto tra le parti in data _____, ratificato con delibera consiliare n. ____ del ____, ed entrato in vigore con la pubblicazione sul BUR n. ____ del _____, recante variante n. 18 al PRGC, e Variante n° 2 al PRPC.

Il PRPC, già approvato, sulla base degli atti di cui ai punti a) - b), con delibera G.C. n. 4 del 28.2.2008, ed oggetto di variante n. 1, approvata con delibera G.C. n. 24 del 25.2.2009, è stato modificato, in coerenza con gli atti di cui ai punti c), con variante approvata con il medesimo Accordo di Programma richiamato al punto c).

Il termine di validità del P.R.P.C. è fissato in dieci anni a decorrere dalla sua entrata in vigore, ~~così come stabilito dall'art. 46 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni. Decorso tale termine, ai sensi dell'art. 48 Co. 7 della L.R. 52/91 permangono~~ **permane** comunque valido, a tempo indeterminato, l'obbligo di rispettare le prescrizioni di tipo urbanistico-edilizio (allineamenti, la suddivisione in lotti, indicazioni tipologiche ecc.).

ART. 2 FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il P.R.P.C. si pone come obiettivo quello di dare attuazione alle previsioni contenute nel piano regolatore generale per la realizzazione di un parco commerciale secondo stralci funzionali, coordinando gli stessi con le opere di viabilità ed infrastrutturali esterne all'Ambito idonee a garantire la piena sostenibilità dell'intervento. ~~Il PRPC prevede l'attuazione del comparto in due distinte fasi di realizzazione dell'intervento commerciale che vengono subordinate alla realizzazione della viabilità esterna al comparto stesso.~~ **A tali finalità, il PRPC prevede fasi di realizzazione degli interventi, coordinate con il completamento della viabilità esterna, secondo quanto disciplinato al successivo art. 5.2.**

Il P.R.P.C. definisce tutti gli interventi necessari per la infrastrutturazione dell'area e tutte le disposizioni da rispettare sia per l'utilizzazione ai fini edificatori delle aree, suddivise in lotti, che per l'edificazione dei singoli organismi edilizi.

~~In particolare vengono definiti:~~

- ~~— Gli interventi diretti alla infrastrutturazione delle aree: opere di urbanizzazione primaria, impianti a rete, assetto della viabilità (percorsi pedonali, parcheggi di relazione) e la sistemazione delle aree verdi.~~
- ~~— la destinazione d'uso sia degli edifici che degli spazi non edificati;~~
- ~~— I tipi d'intervento di intervento edilizio ammesso così come definiti dal Titolo VI° della L. 52/91 e s.m.i;~~
- ~~— le aree da destinare a servizi, attrezzature ed impianti d'interesse pubblico o necessari alla corretta infrastrutturazione dell'area,~~
- ~~— le prescrizioni planivolumetriche, tipologiche architettoniche che dovranno essere rispettate in sede di progettazione dei singoli organismi edilizi;~~
- ~~— la delimitazione delle unità minime d'intervento che hanno valore di comparti edificatori ai sensi del co 3° dell'art. 48 della L.R. 52/91.~~
- ~~— gli elementi catastali delle proprietà comprese nel piano;~~
- ~~— il programma concernente le fasi ed i tempi di attuazione degli interventi previsti;~~
- ~~— il programma finanziario sui principali fattori di costo relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.~~
- ~~— lo schema tipo della convenzione per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del concessionario.~~

In particolare vengono definiti, in conformità all'art. 7 del D.Pres. 086/2008:

- la delimitazione delle aree interessate dal Piano, con gli elementi catastali delle proprietà comprese nel piano;
- la destinazione d'uso delle singole aree, con riferimento sia agli edifici che agli spazi non edificati, con le aree da destinare a servizi, attrezzature ed impianti d'interesse pubblico o necessari alla corretta infrastrutturazione dell'area;
- la delimitazione delle unità minime d'intervento;
- la definizione delle tipologie edilizie, costruttive e d'uso da adottare negli interventi;

- gli interventi diretti alla infrastrutturazione delle aree: opere di urbanizzazione primaria, impianti a rete, assetto della viabilità (percorsi pedonali, parcheggi di relazione) e la sistemazione delle aree verdi, con gli schemi delle opere di urbanizzazione;
- il programma concernente le fasi ed i tempi di attuazione degli interventi previsti;
- il programma finanziario sui principali fattori di costo relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- lo schema della convenzione attuativa.

ART. 3 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Sono elementi costitutivi del PRPC le tavole grafiche e gli elaborati di seguito elencati, **costituiti in parte da elaborati introdotti o modificati in sede di successiva variante allo strumento attuativo:**

- ~~D0-00-Variante n. 15~~ Estratto del PRGC vigente (art.26 bis)
- D0-01-Relazione tecnica illustrativa
- D0-02-Norme tecniche di attuazione
- D0-03-Asseverazioni del progettista
- D0-03 bis - Asseverazioni del progettista - variante n. 2 al PRPC**
- D0-04-Schema di convenzione
- D0-05-Relazione geologica
- ~~D0-06- Procedura di valutazione di impatto ambientale~~ **Valutazione Ambientale Strategica – Screening**
- D0-06 bis – Relazione paesaggistica;**
- D0-07-Programma di smaltimento dei rifiuti
- D0-08-Relazione di progetto del verde
- D0-09-Valutazione economica delle opere di urbanizzazione primaria
- ~~D1-01-D0 - 10~~ Corografia
- ~~D1-02- Estratto di P.R.G.C. variante n. 12~~
- D1-01-Documentazione catastale
- D1-01a-Documentazione catastale – Visure tavolati al **25/01/2007**
- D1-01b-Documentazione catastale - Visure catastali al **25/01/2007**
- D1-02-Documentazione fotografica
- D1-03-Rilievo planoaltimetrico
- D1-04-Profili altimetrici di rilievo
- D1-05-Profili altimetrici di rilievo
- D2-01-Inquadramento territoriale dell'intervento relativo alla U.M.I. A **e alla U.M.I. B**
- ~~D2-02-Inquadramento territoriale dell'intervento relativo alla U.M.I. B~~
- D2-02-Fasi di intervento in ambito di PRPC - Zonizzazione e **planimetria normativa di progetto**
- ~~D2-04-Planimetria normativa di progetto~~
- D2-03-Verifica standards parcheggi ~~per una superficie di vendita di 65.000 m²~~
- D2-04-Planimetria di progetto del verde
- D2-05-Sezioni e prospetti di progetto
- D2-06-Planivolumetrico

D2-07-Rendering dell'insediamento previsto dal PRPC
D2-10-Progetto nuovo argine
D2-11-Progetto nuovo argine—Relazione di calcolo struttura arginale
D2-12-Progetto nuovo argine—Profilo longitudinale
D2-13-Misure di mitigazione del rischio—Relazione
D2-14-Progetto nuovo argine—Relazione generale
D2-08-Viabilità interna di P.R.P.C. – Planimetria e sezioni tipo
D5-01-Rete illuminazione pubblica
D5-02-Rete energia elettrica
D5-03-Rete telecomunicazioni
D6-01-Rete acquedotto
D6-01a-Rete acquedotto – Relazione tecnica
D6-02a-Rete fognatura acque meteoriche - Planimetria a quota +16.00
D6-02b-Rete fognatura acque meteoriche - Planimetria a quota +18.00
D6-03-Rete fognatura acque nere
D6-03a-Relazione illustrativa impianto di depurazione
D6-04-Rete gas
D6-04a-Rete gas – Relazione tecnica

Hanno contenuto prescrittivo, **nei termini di cui al successivo art. 10**, gli elaborati di cui ai punti: D0-02 – D2-02 – ~~D2-04~~ – D2-03, **quest'ultima quanto al dimensionamento delle dotazioni di standard minime previste.**

In sede ~~definitiva esecutiva~~ **di attuazione del piano particolareggiato**, e sempre nel rispetto della normativa urbanistica generale vigente, potranno essere assentite **le** modifiche morfologiche derivanti dall'approfondimento progettuale dei fabbricati ~~e dei piazzali e delle aree di pertinenza~~ destinate a viabilità, parcheggi **e verde**, nel rispetto dei limiti di flessibilità definiti al successivo art.10.

La simbologia usata nelle tavole grafiche del piano va intesa secondo la legenda riportata a margine di ogni grafico ed in base alle ulteriori specificazioni contenute nella presente normativa.

ART. 4.- DEFINIZIONI

Al fine di una corretta ed univoca interpretazione della presente normativa, in aggiunta a quanto previsto del Regolamento Edilizio e dalle Norme di Attuazione del PRGC, vengono definiti i seguenti termini:

Unità minima di intervento (U.M.I.): rappresenta l'unità urbanistica minima attraverso la quale viene data attuazione al P.R.P.C. per quanto riguarda gli interventi edilizi.

Massimo inviluppo dei fabbricati: rappresenta il perimetro massimo entro il quale deve essere posto il nuovo corpo di fabbrica;

Ambito edificabile rappresenta l'area all'interno della quale devono essere collocati gli edifici da costruire.

ART. 5 ATTUAZIONE

5.1 Modalità di attuazione

Il P.R.P.C. si attua interamente per iniziativa dei privati, singoli o riuniti in consorzi, compresa la parte relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nelle tavole di progetto e dall'accordo di programma richiamato al precedente **art. 1**.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva formazione dei titoli edilizi, permesso di costruire ovvero denuncia di inizio attività, secondo quanto previsto dalla vigente legislazione, che hanno carattere gratuito per quanto concerne le opere di urbanizzazione.

E' in facoltà di parte lottizzante presentare, sia per quanto riguarda gli edifici che le opere di urbanizzazione (primarie e secondarie, interne ovvero esterne al comparto) istanze di plurimi titoli edilizi.

Non è ammesso il rilascio di titoli edilizi per edifici privati in assenza di preventiva ovvero contestuale presentazione, per l'approvazione, di progetti di opere di urbanizzazione primaria costituenti stralcio funzionale, riferito al medesimo edificio.

Per stralcio funzionale è da intendersi il complesso di opere e dotazioni di servizi necessario e sufficiente per l'ordinato inserimento territoriale e il corretto funzionamento dell'edificio, con riferimento a:

- dotazioni di parcheggi, pubblici e privati, in misura corrispondente, secondo i vigenti parametri normativi, come precisati all'art. 6.2, lett. e f), e alla superficie dell'edificio;
- sottoservizi tecnologici (rete acqua, gas, elettricità, fognatura, telefonica), connessa con i recapiti alle reti principali.

Alle finalità di cui al comma precedente, è ammessa la realizzazione di soluzioni urbanizzative al servizio del singolo lotto funzionale, fermo restando l'obbligo di apprestare, preventivamente al rilascio dell'agibilità dell'ultimo degli edifici compresi nella medesima Unità Minima di Intervento, le dotazioni urbanizzative e di servizi, correlativamente previste dal Piano.

Per quanto concerne le opere viabilistiche, lo stralcio funzionale comprende la viabilità, interna al comparto, che garantisca l'accessibilità dell'edificio cui lo stralcio si riferisce.

Restano fermi gli obblighi di preventivo completamento della viabilità extracomparto, come sanciti dall'Accordo di Programma di cui all'art. 1 delle presenti NTA, e successive modifiche ovvero indicazioni esecutive.

Per il rilascio dell'agibilità degli edifici, è necessario il preventivo completamento e il collaudo, ~~anche parziale,~~ **o atto equipollente in base al Codice degli appalti**, delle opere di urbanizzazione componenti lo stralcio funzionale afferente l'edificio di che trattasi.

5.2 Unità minime di intervento

~~L'attuazione del PRPC è previsto in due distinte fasi contraddistinte con le UMI A e UMI B che vengono subordinate alla realizzazione della viabilità esterna al comparto stesso~~

Ai fini del coordinamento tra la realizzazione degli interventi e il completamento delle opere viabilistiche esterne all'Ambito, necessarie per assicurare la corretta compatibilità degli insediamenti, l'attuazione del PRPC è articolata in fasi, contraddistinte con U.M.I. A e U.M.I. B, come di seguito definite.

U.M.I. A:

Superficie territoriale: ~~278.424~~ m² per una superficie di vendita di ~~45.000~~ **57.000** m²;

Le opere di viabilità pubblica esterne all'Ambito previste in correlazione all'intervento sono così individuate:

a) opere all'esterno dell'Ambito in Comune di Villesse:

- bretelle di collegamento agli svincoli esistenti della Villesse Gorizia e alla statale nr. 351 con quattro rotatorie e due sovrappassi, e completamento della strada provinciale n. 3 dalla rotatoria al confine amministrativo del Comune di Romans d'Isonzo;

b) opere all'esterno dell'Ambito in Comune di Romans d'Isonzo:

- completamento dalla variante alla strada provinciale nr. 3 dalla rotatoria esistente al confine con il comune di Villesse.

Le opere descritte sono rappresentate nell'elaborato "D2-01 Inquadramento territoriale dell'intervento relativo alla U.M.I. A e alla U.M.I. B".

U.M.I. B:

Superficie territoriale di ~~179.292~~ m² per una superficie di vendita di ~~27.000~~ **15.000** m²;

~~L'attivazione delle attività commerciali al dettaglio da insediare nell'UMI B potrà avvenire solo a seguito della realizzazione delle restanti opere viabilistiche previste nel progetto di adeguamento del "raccordo Villesse Gorizia ad autostrada", come previsto dall'Accordo di programma ed evidenziato nell'elaborato "D2-02 Inquadramento territoriale dell'intervento relativo alla U.M.I. B".~~

Le opere di viabilità pubblica esterne all'Ambito previste in correlazione all'intervento sono così individuate:

- restanti opere viabilistiche contenute nel progetto di adeguamento del "raccordo Villesse - Gorizia ad autostrada", come previsto dall'Accordo di programma e nella convenzione sottoscritta, tra Autovie Venete e Immobiliare Arco in data 17.12.2008, ed evidenziato nell'elaborato "D2-01 Inquadramento territoriale dell'intervento relativo alla U.M.I. A e alla U.M.I. B".

Fatta salva l'osservanza dei limiti di superficie di vendita indicati, l'individuazione delle U.M.I. sia a livello planimetrico che dimensionale, come riportata nelle tavole di piano allegate e nelle presenti norme, ha valore indicativo. Per l'effetto, l'articolazione tra le due Unità non è da considerarsi preclusiva alla presentazione ed approvazione di progetti edilizi che prevedano urbanizzazioni poste a cavaliere tra le Unità medesime.

Il completamento delle opere viabilistiche condiziona esclusivamente l'agibilità e l'apertura al pubblico degli edifici, restando ferma la rilasciabilità di titoli abilitativi afferenti le Unità

anche precedentemente a detto completamento.

Conseguentemente, alla realizzazione delle opere di viabilità pubblica esterne all'ambito di cui ai precedenti punto a) e b) è consentita l'attivazione delle superfici di vendita rispettivamente suindicate.

ART. 6 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6.1 Organizzazione funzionale

L'area compresa all'interno del perimetro del P.R.P.C. è suddivisa in zone funzionali, aventi destinazioni d'uso e norme urbanistico-edilizie differenziate. Lo schema dell'organizzazione funzionale del P.R.P.C. è riportato nella Tav. **D2-02**-Fasi di intervento in ambito di PRPC - Zonizzazione e planimetria normativa di progetto.

L'articolazione localizzativa di detta zonizzazione è modificabile, in sede di titoli edilizi per la realizzazione degli interventi, a parità di estensione delle superfici rispettivamente comprese nelle diverse zonizzazioni, ovvero con modifica, in aumento o in riduzione, di dette superfici nella misura del 10%.

Eventuali modificazioni in misura maggiore di quanto indicato sono ammesse, previo parere favorevole della conferenza dei servizi di cui al comma 5 dell'art. 26 bis delle NTA di PRGC, ed esito favorevole della procedura di verifica di assoggettamento a VIA, qualora la modifica sia diretta a conseguire l'incremento di parcheggi e spazi verdi, ovvero l'ottimizzazione, anche sotto il profilo paesistico, delle modalità di articolazione e realizzazione di tali attrezzature, ovvero il miglioramento dell'accessibilità e della circolazione veicolare nell'ambito.

L'area soggetta a PRPC è suddivisa nelle seguenti sottozone omogenee per le quali vengono di seguito definiti specifici parametri edilizi ed urbanistici che dovranno essere rispettati in sede di progettazione edilizia dei singoli interventi:

- area complesso commerciale
- area di stoccaggio rifiuti
- area tecnologica
- ~~area per la difesa idraulica~~
- aree sistemate a verde
- area per la viabilità e parcheggi.

6.2 Area complesso commerciale

a) Destinazioni d'uso

- edifici o locali per il commercio al dettaglio e all'ingrosso nei limiti di superficie di vendita massima ammissibile definiti dal Piano di settore per il commercio fino ad un massimo di 72.000 m² di vendita al minuto;
- depositi, magazzini e servizi tecnici ed amministrativi a supporto delle attività commerciali insediate;
- attività artigianali di servizio, non moleste, integrabili con il commercio (orafo, parrucchiere, panettiere, elettro riparatore etc.);

- servizi per il personale (mensa, circolo ricreativo, asili nido etc.);
- destinazione residenziale per la realizzazione di un massimo di tre alloggi di servizio riferiti all'intero comparto Hc, destinati ad ospitare le abitazioni di eventuali custodi con le limitazione per cui ogni abitazione potrà avere una superficie abitabile massima di 150 mq., e comunque per un volume non superiore a 600 mc. ~~abitazione del proprietario dell'azienda o del custode limitatamente ad un alloggio unifamiliare, con una superficie massima di 150 mq e comunque per un volume non superiore a 600 mc.~~
- attività direzionali;
- ~~attività turistico~~ ricettive, compresi i pubblici esercizi;
- attività ricreative, sportive e per il tempo libero (cinematografi, palestre, centri benessere, piscine centri per l'abbronzatura etc.)
- silos per parcheggio di autovetture;
- stazioni di servizio carburanti e autolavaggio;
- servizi e attrezzature collettive: ovvero le superfici di unità immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse;
- impianti tecnologici.

Fatta salva la superficie utile afferente le superfici di vendita previste per la destinazione commerciale, è ammesso, con articolazione da definire in sede di titoli abilitativi edilizi, l'insediamento, sino alla concorrenza della capacità edificatoria complessiva definita dal successivo paragrafo b), delle altre funzioni in precedenza elencate, senza limiti di quote.

A tali finalità, è condizione necessaria e sufficiente l'allegazione, ai titoli edilizi, di tabella che, in raffronto alla distribuzione funzionale delle superfici utili, rechi:

- il computo delle dotazioni di standard per parcheggi dovute;
- la dimostrazione di sussistenza di dotazioni corrispondentemente sufficienti, secondo quanto indicato al successivo par. e);
- la compatibilità delle funzioni insediate con il sistema viabilistico individuato dal piano attuativo e che risulti sostenibile, per volumi di traffico generato, con lo studio viabilistico allegato alla novazione dell'Accordo di Programma.

Con le stesse modalità, è ammissibile, in fase successiva all'attivazione degli immobili, la modifica di destinazione d'uso, in tutto o in parte, delle relative superfici.

Si dà atto che, relativamente alla U.M.I. A, la compatibilità delle funzioni insediate con il sistema viabilistico individuato dal piano attuativo è già asseverata nello studio viabilistico allegato alla novazione dell'Accordo di Programma, relativamente alle capacità insediative e alle funzioni ivi indicate.

b) Indici

Sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto delle previsioni planivolumetriche e delle seguenti prescrizioni urbanistico edilizie riportate nella tavola di dettaglio D2-02.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		DI NORMA
St	Superficie soggetta a PRPC	457.716 m ²
Sc	Superficie coperta dei fabbricati riferita alla superficie territoriale	max. 40% 183.086 m ²
Stp	Rapporto di copertura riferito alle aree di parcheggio su due livelli computata sulla superficie territoriale depurata della superficie coperta dei fabbricati	max. 30%
UMI A	Superficie unità minima di intervento A	267.142 m ²
UMI B	Superficie unità minima di intervento B	190.574 m ²
Superficie di vendita max.		65.000 m² 72.000 m²
UMI A	Superficie di vendita max.	45.000 m² 57.000 m²
UMI B	Superficie di vendita max.	20.000 m² 15.000 m²
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		DI NORMA
H media	Altezza media dei fabbricati, al netto di impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura, ovvero di manufatti ed elementi di valenza decorativa	Hmedia=12,00 m
Hmax	Altezza massima, compresi impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura, ovvero i manufatti ed elementi di valenza decorativa	non superiore a quella degli edifici preesistenti o già autorizzati
Ds	Distanza dalla viabilità autostradale	60,00÷75,00 m
D	Distanza dal piede dell'argine del torrente Torre	D = 60,00 m
	Distanza dalla proprietà autostradale riferita al confine previsto dal progetto definitivo di adeguamento a Sezione Autostradale	30,00 m
Dc	Distanza dai confini di proprietà	Dc = 20,00 m
	Distanza dall'area tecnologica	30,00 m 20 m

Verde	Aree sistemate a verde rispetto alla superficie territoriale	min. 15 % 68.657 m ²
-------	--	------------------------------------

c) Prescrizioni tipologiche e morfologiche - **Tipologie edilizie, costruttive e funzionali**

I fabbricati saranno disposti, nell'ambito dell'area edificabile, ~~seguendo, principalmente, la geometria dell'argine del torrente Torre, in armonia con la conformazione del lotto,~~ **entro la linea di massimo inviluppo, come individuata sulla Tavola D2-02 – Fasi di intervento in ambito di PRPC - Zonizzazione e planimetria normativa di progetto, nel rispetto delle distanze fissate dalla tabella di cui al punto b) la sagoma limite individuata nell'elaborato “D2-03 Fasi di intervento in ambito di PRPC – Zonizzazione”**

E', inoltre, fatto obbligo di:

- prevedere la permeabilità alle visuali dal raccordo autostradale Villesse –Gorizia dell'ambito dell'ARIA del Torrente Torre. I fabbricati, pertanto, non potranno formare una cortina edilizia continua lungo l'intero fronte della viabilità del raccordo autostradale;
- prevedere la permeabilità alle visuali dalla viabilità autostradale (A4) delle parti dell'insediamento presenti sul fronte opposto del comparto.

A tali finalità, il PRPC reca l'indicativa individuazione della possibili posizione dei coni ottici.

Dal punto di vista delle tipologie costruttive, i fabbricati, assumendo tipologie non ripetitive nè lineari, dovranno rispondere ai seguenti requisiti architettonici:

- strutture: prefabbricata in c.a.p., tradizionale in calcestruzzo, in acciaio, in legno lamellare;
- rivestimenti (opachi e trasparenti): in materiale metallico, in vetro con la possibilità di integrazione di frangisole, intonaco, materiale ceramico, laterizio, lapideo. I materiali impiegati non dovranno essere riflettenti a dovranno avere colorazioni omogenee che si armonizzino con l'ambiente circostante;
- tamponamenti (opachi e trasparenti): in pannelli prefabbricati in c.a.p. con finitura in graniglia di marmo o tinteggiato, facciate strutturali vetrate, in pannelli metallici. I materiali impiegati non dovranno essere riflettenti a dovranno avere colorazioni omogenee che si armonizzino con l'ambiente circostante;
- coperture piane: impermeabilizzate con guaine bituminose. Dovranno essere realizzate con materiali non riflettenti e con colori che si armonizzino all'ambiente circostante. Potranno essere installati impianti tecnologici che dovranno essere opportunamente schermati per garantire un armonioso inserimento di tali impianti sulle coperture;
- coperture inclinate: dovranno essere rivestite con materiali adeguati non lasciando in vista la guaina bituminosa. I materiali impiegati non dovranno essere riflettenti e dovranno avere colorazioni che si armonizzino con l'ambiente circostante;
- pannelli fotovoltaici: dovranno essere inseriti preferibilmente sulle coperture piane o, nel caso di collocazione su quelle inclinate, dovranno essere ricercate soluzioni progettuali tali da garantire un armonioso inserimento di tali impianti sulle coperture.
- finiture: la finitura dei fabbricati e dei percorsi pedonali coperti afferenti il tratto

autostradale A4 e il raccordo autostradale Villesse Gorizia dovrà essere del tipo medio-alto rapportato allo standard prestazionale dell'edilizia tipica commerciale: le caratteristiche dei materiali di finitura esterna dovranno soddisfare i requisiti della durabilità, omogeneità e resistenza all'usura e dovranno avere colorazioni che si armonizzino con l'ambiente circostante, **fatte salve le esigenze di riconoscibilità proprie delle aziende già insediate.**

Nella progettazione dei fabbricati previsti all'interno della UMI B, si dovrà tendere a raccordare i criteri compositivi e i materiali impiegati per le finiture esterne in rapporto ai fabbricati presenti all'interno della UMI A, pur nella salvaguardia dell'indirizzo di non ripetitività sopra esposto.

d) Altezza dei fabbricati

I fabbricati dovranno avere una altezza media, al netto di impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura, **ovvero di manufatti ed elementi di valenza decorativa**, di 12,00 metri, come indicativamente illustrato nello schema grafico riportato nell'elaborato "D2-07 Sezioni e prospetti di progetto".

In sede di rilascio dei titoli edilizi, i fabbricati potranno avere altezze diverse da quelle indicate nella Tavola D2-07 citata, a condizione che sia dimostrato, mediante produzione di tavola relativa all'intero PRPC, il rispetto dell'altezza media sull'insieme dei fabbricati.

I fabbricati, inoltre, dovranno avere una altezza massima, compresi impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura, ovvero i manufatti e gli elementi di valenza decorativa, non superiore a quella degli edifici preesistenti o già autorizzati, presenti all'interno del perimetro di piano particolareggiato.

Le altezze sono da calcolarsi in rapporto alla quota di cui al successivo punto f).

e) Standard parcheggi

Sono previste adeguate aree da riservare a parcheggi, nella misura di seguito indicata:

- ~~— commercio: non inferiore a 2,5 mq di parcheggi per ogni mq di superficie di vendita;~~
- ~~— attività artigianali: non inferiore a 1 posto auto ogni due addetti;~~
- ~~— attività direzionali: non inferiore a 1 posto auto ogni due addetti;~~
- ~~— attività turistico ricettive: non inferiore a 1 posto auto per ogni camera~~
- ~~— attività ludiche, di servizio e del tempo libero: non inferiore a 1,00 mq per ogni mq di superficie utile.~~

1) relativamente alle attività direzionali, ricettive o ad altri esercizi aperti al pubblico:

- parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;**
- parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non inferiore al 100% della superficie utile degli edifici per la destinazione direzionale.**

2) relativamente alle attività commerciali di vendita:

- parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;
 - parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non inferiore al 200% della superficie di vendita, per gli esercizi commerciali al dettaglio; per gli esercizi destinati al commercio all'ingrosso, in misura non inferiore al 25 % della superficie utile dell'edificio;
- 3) relativamente ai servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago:
- parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;
 - parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non inferiore al 100% della superficie utile di dette attività;
- 4) relativamente alle attività artigianali:
- parcheggi stanziali nelle aree di pertinenza dei lotti industriali in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti, con un minimo di un posto macchina;
 - parcheggi di relazione da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale, in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici.

Al fine del dimensionamento delle superfici da destinare a parcheggi stanziali, il calcolo degli addetti dovrà essere effettuato in base a quanto dichiarato dal titolare in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

f) Impostazione planoaltimetrica dell'intervento di progetto, quota di riferimento per il calcolo delle altezze dei fabbricati

Si assume quale quota ~~media~~ del terreno per l'impostazione ed il calcolo delle altezze dei fabbricati destinati alle attività proprie del Complesso commerciale la quota di + 16,50 mt slm, così come indicato con linea rossa nell'elaborato "D2-07 Sezioni e prospetti di progetto".

g) Totem pubblicitari – Strutture tecniche soprastanti la copertura

- i totem pubblicitari andranno collocati al di fuori delle zone sottoposte a vincolo;
- il posizionamento dei totem pubblicitari in area esterna al vincolo dovrà essere preceduto da uno studio di intervisibilità che ne escluda la visione dalle aree golenali del torrente Torre;
- potranno essere installati totem pubblicitari ~~e strutture tecniche soprastanti la copertura~~ per una altezza massima di 35,00 m.;
- le insegne dovranno essere dotate di paraluce schermante orizzontale;

- le strutture tecniche soprastanti la copertura dovranno essere realizzate con materiali omogenei atti ad armonizzarsi con la copertura stessa;
- gli impianti tecnologici soprastanti le coperture andranno opportunamente schermati.

6.3 Area di stoccaggio rifiuti

a) Destinazione d'uso

Stoccaggio temporaneo dei rifiuti.

b) Prescrizioni

Nell'ambito dell'area verranno collocati contenitori trasportabili distinti per tipologia di rifiuto secondo le seguenti caratteristiche:

- rifiuti solidi urbani che verranno stoccati in cassonetti chiusi
- rifiuti organici che verranno stoccati in cassonetti chiusi e in navette scarrabili chiuse da mc 10
- rifiuti ingombranti che verranno stoccati in navette scarrabili da mc 10
- carta e cartoni che verranno stoccati in navette scarrabili da mc 10
- plastiche che verranno stoccati in navette scarrabili da mc 10
- vetro che verranno stoccati in navette scarrabili da mc 10 e in campane
- rifiuti pericolosi quali batterie e olii usati che verranno stoccati in appositi contenitori forniti dai rispettivi Consorzi

L'area dovrà essere pavimentata in cls, recintata con paletti e rete o grigliati metallici fino a 2 metri di altezza e circondata da barriere alberate e/o arbustive; le acque meteoriche dovranno essere raccolte e depurate.

6.4 Area Tecnologica

a) Destinazione d'uso

Attrezzature per impianti tecnologici

- Cabine elettriche
- Cabina gas metano
- Impianto di depurazione
- Impianto idrovoro
- Impianti speciali che si rendessero necessari al funzionamento della struttura commerciale.

b) Indici

rapporto di copertura: m^2/m^2 0,5

altezza max: 6 m

~~distanza da strada: 5 m~~

c) Prescrizioni

Le aree dovranno essere recintate con paletti e rete o grigliati metallici circondate da barriere alberate o da argini con alberi ed arbusti con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.

Le aree potranno essere pavimentate in conglomerato bituminoso o in cls.

6.5 Area per la difesa idraulica (sedime argine di progetto)

~~Dovrà essere costruito un secondo argine, ubicato a 35 metri dall'attuale argine sinistro del Torre ad una quota di sommità pari a circa 20,75 metri slm. secondo il tracciato previsto nell'elaborato "D2-10 Progetto nuovo argine".~~

~~La rotatoria facente capo alla viabilità extra ambito a sostegno della U.M.I. A. dovrà essere impostata alla stessa quota del nuovo argine (20,75 m) al fine di determinare un'opera di difesa longitudinale e continua costituita dal nuovo argine, dalla rotatoria e dal terrapieno della viabilità extra ambito suindicata.~~

~~Gli eventuali impianti collocati al di sopra del nuovo argine andranno opportunamente schermati o inerbiti.~~

~~In sede di progettazione esecutiva dovrà essere previsto che il nuovo argine, mantenendo la quota di sicurezza definita negli elaborati D2-10, D2-13, D2-14, dovrà essere realizzato con pendenze inferiori (con rapporto tra base e altezza di 3 a 2 massimo) rispetto a quelle previste nella sezione tipo dell'elaborato D2-10.~~

~~Al fine di non compromettere la stabilità delle opere di difesa idraulica la piantumazione di essenze arboree, previste nell'elab. D0-08, non potrà interessare l'argine ma esse dovranno essere collocate esternamente allo stesso, e comunque essere ricomprese nel progetto esecutivo delle sistemazioni e mantenimento delle opere a verde.~~

6.5 Aree sistemate a verde

La superficie sistemata a verde non potrà essere inferiore al 15% della superficie territoriale.

In sede di progettazione esecutiva delle sistemazioni e mantenimento delle opere a verde dovranno essere programmate le azioni per il mantenimento della vegetazione di nuovo impianto compreso il ripristino delle eventuali fallanze delle piantumazioni delle essenze arboree operate.

Con la esclusione della fascia di rispetto prevista dal piede dell'argine maestro del Fiume Torre dal R.D. 523/1904, nel sottosuolo di tutte le aree a verde è consentito il passaggio di reti tecnologiche.

Le aree verdi sono articolate secondo le seguenti sottozone:

6.5.1 Zona cuscinetto area di pregio ambientale

Zona corrispondente alla fascia verde inedificabile di cui all'elab D2-024 Planimetria normativa e D2-04 "Planimetria di progetto del verde".

Dovrà essere prevista una fascia a verde, per una profondità non inferiore a 35,00 da realizzarsi a ridosso dell'argine esistente.

a) Destinazione d'uso

Verde
 Sottoservizi interrati
 Viabilità campestre

b) Prescrizioni

Dovranno essere messa a dimora piante di alto fusto **appartenenti alle** di specie autoctone **di seguito indicate**, secondo le indicazioni **orientative** contenute nell'elaborato "D0-08 Relazione del progetto del verde".

In sede di progettazione esecutiva dovrà essere previsto che il nuovo argine, mantenendo la quota di sicurezza definita negli elaborati D2-10, D2-13, D2-14, dovrà essere realizzato con pendenze inferiori (con rapporto tra base e altezza di 3 a 2 massimo) rispetto a quelle previste nella sezione tipo dell'elaborato D2-10.

Al fine di non compromettere la stabilità delle opere di difesa idraulica la piantumazione di essenze arboree, previste nell'elab. D0-08, non potrà interessare l'argine ma esse dovranno essere collocate esternamente allo stesso, e comunque essere ricomprese nel progetto esecutivo delle sistemazioni e mantenimento delle opere a verde.

Specie autoctone previste:

Descrizione	Genere specie	Nome	%
Specie arboree caratteristiche del piano dominante	<i>Populus nigra</i>	Pioppo nero	20
	<i>Populus alba</i>	Pioppo bianco	20
	<i>Salix alba</i>	Salice bianco	20
	<i>Ulmus minor</i>	Olmo	10
Specie arbustive caratteristiche del piano dominato	<i>Acer campestre</i>	Acer campestre	10
	<i>Crataegus monogina</i>	Biancospino	20
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Ligustro	
	<i>Cornus sanguinea</i>	Cornus	

Densità d'impianto		
Specie	Genere specie	Superfici
Aboree	<i>Populus nigra, Populus alba, Salix alba, Ulmus minor</i>	Una pianta ogni 12 -15,00 mq
		Distanza sulla fila ml 3,00 - 4,00
		Distanza tra le fila ml 4,00 - 5,00
Abustive	<i>Acer campestre, Crataegus monogina, Ligustrum vulgare, Cornus sanguinea</i>	Una pianta ogni 6 - 8,00 mq
		Distanza sulla fila ml 1,50 - 2,00
		Distanza tra le fila ml 4,00
Modalità distributiva delle essenze	Data la ricerca di una condizione naturale si ritiene opportuno pur nella linearità degli schemi distributivi procedere alla formazione di nuclei monospecifici, che verranno randomizzati all'interno dell'area. Per ogni nucleo il sesto d'impianto risulta ai vertici di un triangolo	

Le indicazioni sopra riportate - che fanno riferimento alla percentuale delle specie arboree ed arbustive, alla densità d'impianto con relative superfici oltre che alle modalità distributive delle essenze - sono da considerarsi indicative ed esemplificative di un corretto intervento di sistemazione delle aree a verde. In sede di progettazione esecutiva delle sistemazioni e mantenimento delle opere a verde, potranno essere motivatamente modificate. In quella sede dovranno anche essere programmate le azioni per il mantenimento della vegetazione di nuovo impianto, compreso il ripristino delle eventuali fallanze delle piantumazioni delle essenze arboree operate.

c) Disposizioni particolari

~~E' ammessa la realizzazione di metanodotto interrato e infrastrutture (reti tecnologiche) interrate.~~

All'interno di quest'area potrà essere prevista anche la realizzazione di una viabilità campestre per consentire l'accesso alle aree agricole poste a Nord dell'ambito HC.

6.5.2 Zona verde e di servizio al complesso commerciale

Dovrà essere prevista una fascia a verde e di servizio, per una profondità media di 25,00 m da realizzarsi a ridosso della fascia verde inedificabile.

a) Destinazione d'uso

Verde
Viabilità di servizio
Sottoservizi

b) Prescrizioni

Dovranno essere messa a dimora piante di alto fusto **appartenenti alle** ~~di~~ specie autoctone **di seguito indicate**, secondo le indicazioni **orientative** contenute nell'elaborato "D0-08 Relazione del progetto del verde".

Specie autoctone previste:

<i>Descrizione</i>	<i>Genere specie</i>
<i>Formazioni arbustive</i>	<i>Viburnum tinus, Crataegus laevigata, Cotoneaster salicifolia, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Ligustrum vulgare, Viburnum opulus.</i>
<i>Densità d'impianto</i>	<i>Distanza sulla fila ml 1,50 - 2,00 Distanza tra le fila ml 1,50 - 2,00</i>

Le indicazioni sopra riportate - che fanno riferimento alla densità d'impianto delle essenze - sono da considerarsi indicative ed esemplificative di un corretto intervento di sistemazione delle aree a verde. In sede di progettazione esecutiva delle sistemazioni e mantenimento delle opere a verde, potranno essere motivatamente modificate. In quella sede dovranno anche essere programmate le azioni per il mantenimento della vegetazione di nuovo impianto compreso il ripristino delle eventuali fallanze delle piantumazioni delle essenze arboree operate.

6.5.3 Zona perimetro Nord-Est

Interessa l'area che dall'argine esistente si estende verso Nord così come individuata nella tavola "D2-04 Planimetria di progetto del verde".

a) Destinazione d'uso

Verde

Viabilità di servizio

Sottoservizi

b) Prescrizioni

All'interno della sottozona dovrà essere prevista la piantumazione di essenze arboree con funzione di mascheramento **appartenenti alle specie autoctone di seguito indicate** secondo le indicazioni **orientative** contenute nell'elaborato "D0-08 Relazione del progetto del verde".

In sede di progettazione esecutiva dovrà essere previsto che il nuovo argine, mantenendo la quota di sicurezza definita negli elaborati D2-10, D2-13, D2-14, dovrà essere realizzato con pendenze inferiori (con rapporto tra base e altezza di 3 a 2 massimo) rispetto a quelle previste nella sezione tipo dell'elaborato D2-10.

Al fine di non compromettere la stabilità delle opere di difesa idraulica la piantumazione di essenze arboree, previste nell'elab. D0-08, non potrà interessare l'argine ma esse dovranno essere collocate esternamente allo stesso, e comunque essere ricomprese nel progetto esecutivo delle sistemazioni e mantenimento delle opere a verde.

Specie autoctone previste:

Descrizione	Genere specie	Nome	%
Specie arboree caratteristiche del piano dominante	<i>Quercus robur</i>	Farnia	15
	<i>Fraxinus ornus</i>	Ornello	15
	<i>Ostrya carpinifolia</i>	Carpino nero	10
	<i>Ulmus minor</i>	Olmo	10
	<i>Carpinus betulus</i>	Carpino bianco	10
Specie arbustive caratteristiche del piano dominato	<i>Acer campestre</i>	Acero campestre	10
	<i>Crataegus monogina</i>	Biancospino	30
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Ligustro	
	<i>Cornus sanguinea</i>	Cornus	
	<i>Prunus padus</i>	Ciliegio a grappoli	

Densità d'impianto

<i>Specie</i>	<i>Genere specie</i>	<i>Superfici</i>
<i>Aboree</i>	<i>Quercus robur, Fraxinus ornus, Ostrya carpinifolia, Ulmus minor, Carpinus betulus</i>	<i>Una pianta ogni 17 - 20 mq</i>
		<i>Distanza sulla fila ml 3,50 - 4,00</i>
		<i>Distanza tra le fila ml 4,00 - 5,00</i>
<i>Abustive</i>	<i>Acer campestre, Crataegus monogina, Ligustrum vulgare, Cornus sanguinea, Prunus padus</i>	<i>Una pianta ogni 6 - 8,00 mq</i>
		<i>Distanza sulla fila ml 1,5 - 2,00</i>
		<i>Distanza tra le fila ml 4,00</i>
<i>Modalità distributiva delle essenze</i>	<i>L'obiettivo primario risulta "la funzione di mascheramento dell'intero comparto". Si ritiene che le caratteristiche volumetrico strutturali delle specie autoctone consentano di rispondere efficacemente sia al legame con il territorio che alla funzione di mitigazione ambientale. Anche in questo caso gli schemi distributivi prevedono la formazione di nuclei monospecifici, che verranno randomizzati all'interno dell'area di impianto, con sestri a quinconce.</i>	

Le indicazioni sopra riportate - che fanno riferimento alla percentuale delle specie arboree ed arbustive, alla densità d'impianto con relative superfici, oltre che alle modalità distributive delle essenze - sono da considerarsi indicative ed esemplificative di un corretto intervento di sistemazione delle aree a verde. In sede di progettazione esecutiva delle sistemazioni e mantenimento delle opere a verde, potranno essere motivatamente modificate. In quella sede dovranno anche essere programmate le azioni per il mantenimento della vegetazione di nuovo impianto compreso il ripristino delle eventuali fallanze delle piantumazioni delle essenze arboree operate.

6.5.4 Zona margine autostrada

Corrispondente all'area verde di circa 75,00 m al confine sud ovest dell'ambito in prossimità dell'autostrada A4 di cui all'elab D2-04 "Planimetria di progetto del verde".

a) Destinazione d'uso

Verde
Sottoservizi interrati

b) Prescrizioni

All'interno della sottozona dovrà essere prevista la piantumazione di essenze arboree con funzione di mascheramento appartenenti alle specie autoctone di seguito indicate secondo le indicazioni orientative contenute nell'elaborato "D0-08 Relazione del progetto del verde".

Specie autoctone previste:

<i>Descrizione</i>	<i>Genere specie</i>	<i>Nome</i>	<i>%</i>

<i>Specie arboree caratteristiche del piano dominante</i>	<i>Quercus robur</i>	<i>Farnia</i>	15
	<i>Fraxinus ornus</i>	<i>Orniello</i>	15
	<i>Ostria carpinifolia</i>	<i>Carpino nero</i>	10
	<i>Ulmus minor</i>	<i>Olmo</i>	10
	<i>Carpinus betulus</i>	<i>Carpino bianco</i>	10
<i>Specie arbustive caratteristiche del piano dominato</i>	<i>Acer campestre</i>	<i>Acero campestre</i>	10
	<i>Crataegus monogina</i>	<i>Biancospino</i>	30
	<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Ligustro</i>	
	<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Cornus</i>	
	<i>Prunus padus</i>	<i>Ciliegio a grappoli</i>	

<i>Densità d'impianto</i>		
<i>Specie</i>	<i>Genere specie</i>	<i>Superfici</i>
<i>Aboree</i>	<i>Quercus robur, Fraxinus ornus, Ostria carpinifolia, Ulmus minor, Carpinus betulus</i>	<i>Una pianta ogni 17 - 20,00 mq</i>
		<i>Distanza sulla fila ml 3,50 - 4,00</i>
		<i>Distanza tra le fila ml 4,00 - 5,00</i>
<i>Abustive</i>	<i>Acer campestre, Crataegus monogina, Ligustrum vulgare, Cornus sanguinea, Prunus padus</i>	<i>Una pianta ogni 6 - 8,00 mq</i>
		<i>Distanza sulla fila ml 1,5 - 2,00</i>
		<i>Distanza tra le fila ml 4,00</i>
<i>Modalità distributiva delle essenze</i>	<i>Data la ricerca di una condizione naturale si ritiene opportuno pur nella linearità degli schemi distributivi procedere alla formazione di nuclei monospecifici, che verranno randomizzati all'interno dell'area.</i>	

Le indicazioni sopra riportate - che fanno riferimento alla percentuale delle specie arboree ed arbustive, alla densità d'impianto con relative superfici, oltre che alle modalità distributive delle essenze - sono da considerarsi indicative ed esemplificative di un corretto intervento di sistemazione delle aree a verde. In sede di progettazione esecutiva delle sistemazioni e mantenimento delle opere a verde, potranno essere motivatamente modificate. In quella sede dovranno anche essere programmate le azioni per il mantenimento della vegetazione di nuovo impianto compreso il ripristino delle eventuali fallanze delle piantumazioni delle essenze arboree operate.

6.5.5 Zona di connettivo

Corrispondente all'area verde di circa 75.00 m al confine ovest dell'ambito lungo il raccordo Villesse-Gorizia di cui all'elab "D2-04 Planimetria di progetto del verde".

Specie autoctone previste:

Descrizione	Genere specie
Formazioni arbustive	<i>Viburnum tinus</i> , <i>Crataegus laevigata</i> , <i>Cotoneaster salicifolia</i> , <i>Cornus sanguinea</i> , <i>Corylus avellana</i> , <i>Ligustrum vulgare</i> , <i>Viburnum opulus</i> .
Densità d'impianto indicativa	Distanza sulla fila ml 1,50 - 2,00 Distanza tra le fila ml 1,50 - 2,00

Le indicazioni sopra riportate - che fanno riferimento alla densità d'impianto delle formazioni arbustive - sono da considerarsi indicative ed esemplificative di un corretto intervento di sistemazione delle aree a verde. In sede di progettazione esecutiva delle sistemazioni e mantenimento delle opere a verde, potranno essere motivatamente modificate. In quella sede dovranno anche essere programmate le azioni per il mantenimento della vegetazione di nuovo impianto compreso il ripristino delle eventuali fallanze delle piantumazioni delle essenze arboree operate.

6.6 Area per la viabilità ed i parcheggi

L'area per la viabilità ed i parcheggi si articola come segue.

6.6.1 Viabilità principale di penetrazione

La sezione dell'arteria stradale dovrà essere realizzata a doppia carreggiata con doppia corsia per senso di marcia separate da un'aiuola spartitraffico centrale, la larghezza della **viabilità carreggiata** non potrà essere inferiore, **complessivamente**, a 16,00 metri. La pavimentazione dovrà essere realizzata in asfalto.

6.6.2 Viabilità di distribuzione

La sezione della carreggiata stradale minima non dovrà essere inferiore a 9,00 metri per strade a doppio senso di marcia, non dovrà essere inferiore a 6,00 metri per strada a senso unico di marcia.

Tutta la distribuzione interna principale dovrà essere raccordata con rotatorie a raso per favorire lo scorrimento dei flussi in entrata e uscita dai settori di parcheggio.

La viabilità dovrà essere dotata di segnaletica verticale e orizzontale.

6.6.3 Zona rampa di accesso ai parcheggi

Zona come indicata nell'elab. **D2-02 – Fasi di intervento in ambito di PRPC - Zonizzazione e planimetria normativa di progetto**, corrispondente alle rampe di accesso ai parcheggi in struttura multipiano, che dovranno essere separate per senso di marcia e avere una larghezza minima di 3,50 metri.

Settore B1 – A3

<i>Tipologia</i>	<i>Genere specie</i>	<i>Nome</i>
<i>Specie arboree</i>	<i>Quercus robur fastigiata</i>	<i>Quercia</i>
	<i>Carpinus betulus fastigiata</i>	<i>Carpino bianco</i>
<i>Specie arbustive</i>	<i>Viburnum tinus, Corylus a, Cornus sp.,</i>	<i>Viburno, nocciolo</i>

<i>Genere - specie</i>	<i>Densità</i>	<i>Distanza indicativa</i>
<i>Quercus robur fastigiata</i>	<i>Una pianta ogni 20,00 mq</i>	<i>sulla fila ml 5 -6,00</i>
<i>Carpinus betulus fastigiata</i>	<i>Una pianta ogni 12,00 mq</i>	<i>sulla fila ml 3 -4,00 tra le fila ml 4,00</i>
<i>Viburnum tinus, Corylus avellana, Cornus sp.,</i>	<i>Una pianta ogni 6,00 mq A gruppi monospecifici</i>	<i>sulla fila ml 2 -2,50 tra le fila ml 1,50 - 2,00</i>

Settore A3 – A2

<i>Tipologia</i>	<i>Genere specie</i>	<i>Nome</i>
<i>Specie arboree</i>	<i>Quercus robur fastigiata</i>	<i>Quercia</i>
	<i>Carpinus betulus fastigiata</i>	<i>Carpino bianco</i>
<i>Specie arbustive</i>	<i>Viburnum tinus, Corylus avellana, Cornus sp.,</i>	<i>Viburno, nocciolo, cornus</i>

<i>Genere - specie</i>	<i>Densità</i>	<i>Distanza indicativa</i>
<i>Quercus robur fastigiata</i>	<i>Una pianta ogni 20,00 mq</i>	<i>sulla fila ml 5 -6,00</i>
<i>Carpinus betulus fastigiata</i>	<i>Una pianta ogni 12,00 mq</i>	<i>sulla fila ml 3 -4,00 tra le fila ml 4,00</i>
<i>Viburnum tinus, Corylus avellana, Cornus sp.,</i>	<i>Una pianta ogni 4-6,00 mq A gruppi monospecifici</i>	<i>sulla fila ml 2 -2,50 tra le fila ml 1,50 - 2,00</i>

Le indicazioni sopra riportate sono da considerarsi orientative ed esemplificative di una corretto intervento di sistemazione delle aree a verde afferenti alle rampe di accesso ai parcheggi, che fanno riferimento ad ipotesi progettuali presenti nel piano attuativo. In sede di progettazione esecutiva delle sistemazioni e mantenimento delle opere a verde, potranno essere motivatamente modificate per tenere in debito conto della tipologia di parcheggi effettivamente proposta (multipiano, coperti su due livelli, a raso ecc.) In quella sede dovranno anche essere programmate le azioni per il mantenimento della vegetazione di nuovo impianto, compreso il ripristino delle eventuali fallanze delle piantumazioni delle essenze arboree operate.

6.6.4 Zona a parcheggi a raso

Le corsie di manovra dei parcheggi dovranno essere pavimentati in asfalto; gli stalli dei parcheggi dovranno essere realizzati con superfici drenanti inerbite atte a consentire il drenaggio dell'acqua, **ovvero con superfici non drenanti, dotate di idonei sistemi, da concordarsi con gli Enti competenti, di raccolta e restituzione in falda delle acque.** Le dimensioni del posto auto minime dovranno essere di 2.50 x 5.00 m.

I parcheggi a raso ubicati sul piano di campagna dovranno prevedere piantumazioni vegetali omogenee per settore così come **orientativamente** individuate nella tavola "D0-08 Relazione del progetto del verde", con funzione di ombreggiatura e mascheratura, **raggiungendo una densità complessiva di un albero ogni quattro posti auto.**

La densità d'impianto dei parcheggi a raso dovrà essere prescrittivi nella misura di un albero per lo meno ogni quattro posti auto.

Settore	Quota	Specie inserita	Nome	Forma chioma
A2	+ 16.00	<i>Acer platanoides</i> <i>atropurpurea</i>	<i>Acero porpora</i>	arrotondata
A3	+ 16.00	<i>Acer platanoides</i> <i>globosum</i>	<i>Acero</i>	sferica

Settore A2	Genere specie	Nome	%
Formazioni lineari	<i>Acer pseudoplatanus</i> <i>atropurpurea</i>	<i>Acero porpora</i>	100
Densità d'impianto indicativa	min. 1 albero ogni 4 posti auto		

Settore A3	Genere specie	Nome	%
Formazioni lineari	<i>Acer platanoides</i> <i>globosum</i>	<i>Acero</i>	100
Densità d'impianto indicativa	min. 1 albero ogni 4 posti auto		

Settore	Specie inserita	Nome	Forma chioma
B1	<i>Acer pseudoplatanus</i> <i>atropurpurea</i>	<i>Acero porpora</i>	arrotondata

Settore B1	Genere specie	Nome
------------	---------------	------

<i>Specie arboree</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i> <i>atroporpurea</i>	<i>Acero porpora</i>
<i>Densità d'impianto indicativa</i>	<i>min. 1 albero ogni 4 posti auto</i>	

Ferma restando l'indicazione prevista per la densità d'impianto, le indicazioni sopra riportate sono da considerarsi orientative ed esemplificative di un corretto intervento di sistemazione delle aree a verde afferenti alla sistemazione dei parcheggi a raso, che fanno riferimento ad ipotesi progettuali presenti nel piano attuativo. In sede di progettazione esecutiva le sistemazioni ed il mantenimento delle opere a verde riferite a questa specifica tipologia di aree per parcheggi, potranno essere motivatamente modificate per tenere in debito conto della reale morfologia e distribuzione delle aree per parcheggio. In quella sede dovranno anche essere programmate le azioni per il mantenimento della vegetazione di nuovo impianto, compreso il ripristino delle eventuali fallanze delle piantumazioni delle essenze arboree operate.

All'interno dell'area per parcheggi, fermo restando il rispetto dello standard dimensionale riferito a questa tipologia di servizio, è consentito ricavare una superficie per la stazione di servizio carburanti e autolavaggio.

Le bordure laterali e il riquadro degli alloggiamenti delle alberature saranno realizzate in cordoli di cls posati su fondazioni in cls.

~~Il dislivello fra le aiuole a verde e le aree carrabili non dovrà essere superiore a 15 cm.~~

6.6.5 Parcheggi coperti o in struttura multipiano

E' consentita la realizzazione di ~~una~~ strutture su due livelli (di cui il primo è da considerare quello al piano terra) per il parcheggio delle autovetture, ~~nel rispetto degli standard dimensionali definiti dall'art. 6.2, lett. b) delle presenti norme.~~ entro il limite del 30% della superficie territoriale complessiva dell'ambito compreso nel PRPC, depurato delle superfici coperte destinato ad altre funzioni. Detti parcheggi dovranno essere assoggettati all'uso pubblico fino alla concorrenza dello standard dimensionale riferito alle attività insediate.

I parcheggi realizzati in struttura multipiano (superiore a due livelli) o a silos concorrono al calcolo della superficie coperta dei fabbricati.

Destinazione d'uso

Parcheggio autovetture e viabilità di servizio

Prescrizioni

Il primo livello delle strutture multipiano non potrà essere impostato ad una quota inferiore a ~~+14.00 m.~~ +16.50 m.

L'altezza del fabbricato dei parcheggi coperti su due livelli non dovrà essere maggiore di 6,00 m.

Gli stalli dei parcheggi previsti su struttura a due livelli o in struttura multipiano e la relativa viabilità di distribuzione dovranno essere pavimentati in cls o in asfalto. La tipologia delle strutture potrà essere prefabbricata in c.a.p.

Nel caso che il secondo livello del parcheggio risulti a cielo aperto ~~Al livello superiore dovranno~~ dovrà essere previste ~~la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive~~ autoctone all'interno di aiuole rialzate rispetto il pavimento finito e ubicate entro uno stallo secondo le indicazioni orientative contenute nell'elaborato "D0-08 Relazione del progetto del verde"

Settore	Specie inserita	Nome	Forma chioma
B2	<i>Lagestroemia indica</i>	<i>Lagestroemia</i>	arrotondata
B3	<i>Acer negundo variegatum</i>	<i>Acer</i> Variegato	arrotondata

Settore B2	Genere specie	Nome
Specie arboree	<i>Lagestroemia indica</i>	<i>Lagestroemia</i>
Specie arbustive	<i>Hypericum moserianum</i>	<i>Iperico</i>
Densità d'impianto indicativa	Ogni 5 posti auto all'interno di una vasca ubicata entro uno stallo	

Settore B3	Genere specie	Nome
Specie arboree	<i>Acer negundo variegatum</i>	<i>Acer</i> Variegato
Specie arbustive	<i>Lauro ceraso Otto Luyken</i>	<i>Lauro nano</i>
Densità d'impianto indicativa	Ogni 5 posti auto all'interno di una vasca ubicata entro uno stallo	

Le indicazioni sopra riportate sono da considerarsi puramente orientative ed esemplificative di un corretto intervento di sistemazione delle aree a verde afferenti alla sistemazione dei parcheggi posti al secondo livello di una struttura su due livelli, e fa riferimento ad ipotesi progettuali presenti nel piano attuativo. In sede di progettazione esecutiva delle sistemazioni e mantenimento delle opere a verde riferite a questa specifica tipologia di parcheggi, tali previsioni potranno essere motivatamente modificate per tenere in debito conto della reale morfologia del fabbricato e del suo inserimento nel contesto. In quella sede dovranno anche essere programmate le azioni per il mantenimento della vegetazione di nuovo impianto, compreso il ripristino delle eventuali fallanze delle piantumazioni delle essenze arboree operate.

6.6.6 Parcheggi in superficie

Parcheggi a cielo aperto ubicati in struttura impermeabilizzata; dovranno essere previste essenze autoctone ~~all'interno di aiuole rialzate rispetto il pavimento finito e ubicate entro uno stallo~~ secondo le indicazioni orientative contenute nell'elaborato "D0-08 Relazione del progetto del verde".

<i>Settore</i>	<i>Quota</i>	<i>Specie inserita</i>	<i>Nome</i>	<i>Forma chioma</i>
A1	+14,00 + 16,50	<i>Lagestroemia indica</i>	<i>Lagestroemia</i>	<i>arrotondata</i>

Settore A1	<i>Genere specie</i>	<i>Nome</i>
<i>Specie arboree</i>	<i>Lagestroemia indica</i>	<i>Lagestroemia</i>
<i>Specie arbustive</i>	<i>Potentilla fruticosa "Tangerine"</i>	<i>Potentilla</i>
<i>Densità d'impianto indicativa</i>	<i>Ogni 5 posti auto all'interno di una vasca ubicata entro uno stallo</i>	

Per questa tipologia di parcheggi valgono le prescrizioni riportate all'ultimo comma del precedente punto 6.6.5.

6.6.7 Opere in fascia di rispetto autostradale

Le aree in fascia di rispetto autostradale potranno essere impiegate per la realizzazione della viabilità interna e parcheggi; questi ultimi non concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici.

Prescrizioni particolari:

- Su tutto il fronte autostradale dovrà essere lasciata una fascia verde, libera da qualsiasi intervento, da misurarsi dal futuro confine di proprietà autostradale (Adeguamento a Sezione Autostradale), pari a m. 30;
- Le rotatorie del parcheggio, poste in fregio alla scarpata autostradale, non dovranno essere collocate in asse al nuovo casello autostradale;
- Tutti gli eventuali oneri per fronteggiare qualsiasi tipo di inquinamento sia attivo che passivo restino a carico della Ditta proprietaria;
- Venga evitato ogni versamento di acque verso la proprietà autostradale;
- Gli eventuali punti luce siano disposti in modo da non creare disturbo visivo all'utenza autostradale;
- La Ditta proprietaria si impegni a rinunciare a qualsiasi rimborso spese o risarcimento qualora le opere in questione venissero a interferire con futuri interventi di oggettiva necessità, quali ampliamenti e modifiche al tracciato autostradale, rendendosi responsabile nel trasferire l'impegno a terzi che dovessero subentrare nella proprietà;
- L'esposizione di insegne di esercizio dovrà essere preventivamente autorizzata dagli enti competenti alla gestione dell'Autostrada e delle strade statali o regionali limitrofe al comparto. dall'ANAS SpA.

6.6.8 Viabilità pedonale e agricola

Nella tavola "D2-04 Planimetria di progetto del verde" sono stati evidenziati i percorsi

pedonali in collegamento tra l'area del Complesso commerciale e l'ARIA del torrente Torre. Il trattamento della viabilità dovrà essere realizzata con materiali naturali.

Nella tavola D2-04 "Planimetria di progetto del verde" e "D2-08 Viabilità interna di PRPC – Planimetria e sezioni tipo" è indicata la viabilità agricola che dovrà essere realizzata con materiali naturali.

ART. 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA VIABILITÀ INTERNA

La viabilità, i parcheggi individuati graficamente all'interno delle unità minime di intervento (tavola D2-02) costituiscono opere di ~~urbanizzazione primaria~~ **viabilità interna** da realizzarsi da parte del privato contestualmente agli interventi edilizi assentiti con concessione edilizia, **secondo le modalità attuative, inerenti l'individuazione degli "stralci funzionali" di cui all'art. 5.** Le stesse opere di ~~urbanizzazione~~, una volta eseguite, rimarranno di proprietà privata e saranno assoggettate ad uso pubblico. Le opere dovranno essere preventivamente collaudate con onere a carico dei proponenti e collaudatore nominato dall'Amministrazione Comunale.

La localizzazione della viabilità e dei parcheggi, nonché le relative tipologie, sono modificabili in sede di rilascio dei titoli edilizi per i singoli interventi, nel cui contesto, inoltre, il soggetto attuatore, nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al paragrafo 6.2, lett. b), può incrementare le dotazioni di standard previste.

ART. 8 LE RETI TECNOLOGICHE

I progetti per le parti relative alle varie reti tecnologiche dovranno essere sottoposti al preventivo nullaosta degli Enti erogatori dei vari tipi di servizi (IRIS acqua, IRIS gas, Enel, Telecom, Ministero delle Telecomunicazioni, Consorzi vari, ecc.). **Ogni modificazione successiva dei relativi progetti, che non incida sui profili oggetto di parere pregresso, è apportabile in fase esecutiva.**

Le tavole progettuali allegate al PRPC (elaborati D-05 e D-06) costituiscono schemi delle opere di urbanizzazione, non vincolanti in fase attuativa.

8.1 Rete delle acque meteoriche

Le acque meteoriche che interessano le aree dei piazzali **e delle strade** dovranno essere raccolte e disoleate e convogliate alla stazione di pompaggio ubicata nell'Area tecnologica.

I deflussi meteorici che interesseranno le superfici di copertura **e dei passaggi pedonali scoperti** non necessitano la disoleazione e verranno convogliate direttamente la stazione di pompaggio attraverso un unico collettore principale.

I volumi d'acqua sollevati dalla stazione di pompaggio dovranno essere convogliati al torrente Torre, corpo idrico recettore.

8.2 Rete fognaria

Dovrà essere realizzata una rete dedicata alla raccolta delle acque “nere”; verrà realizzata una dorsale avente diametro variabile da ϕ 200 a ϕ 400 in PVC che convoglierà le acque nere all’impianto di depurazione. I volumi d’acqua depurati (~~circa 100 m³ giorno~~) saranno convogliati alla stazione di pompaggio.

8.3 Rete di distribuzione idrica

La rete interna di distribuzione idrica, sia per usi sanitari che antincendio a servizio del centro commerciale, dovrà essere costituita da condotte in PET del diametro ϕ 160 e ϕ 90.

Per garantire la necessaria portata d’acqua dovrà essere potenziata la condotta di adduzione con la realizzazione di una condotta in acciaio del diametro ϕ 200, in sostituzione delle condotte di diametro ϕ 125 e ϕ 90 attualmente in uso.

8.4 Rete di distribuzione metano

La linea di adduzione del metano dovrà essere captata in partenza dalla zona industriale di Romans d’Isonzo con una condotta a media pressione MP in acciaio rivestita in polietilene D.N 200, atta a fornire una portata di 1500 m³/h.

8.5 Rete di illuminazione esterna

L’impianto elettrico per l’illuminazione delle strade di scorrimento e dei parcheggi dell’intero complesso commerciale dovrà essere realizzato in conformità alle norme CEI vigenti e alle direttive illuminotecniche CIE.

La tensione di alimentazione del sistema dovrà essere di 400V – 50Hz – 3P+N , sistema TN

Dovranno essere realizzati due sistemi di illuminazione, uno incentrato alla viabilità perimetrale del complesso con inizio alla grande rotatoria principale - esso comprenderà alcune torri faro ed una serie di pali di illuminazione stradale - l’altro sistema sarà dedicato alle aree parcheggio che dovranno essere illuminate da pali di limitata altezza.

I corpi illuminanti, in particolare delle aree a parcheggio, dovranno avere caratteristiche antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico. Dovranno essere evitate le torri faro, andranno privilegiate altresì soluzioni puntuali di limitata altezza, a bassa intensità, a luce diffusa o radente con proiettori dotati di diffusori diretti verso il basso e verso le masse arboree, prevedendo la schermatura verso l’esterno dei corpi illuminanti. Dovrà essere vietato l’uso di fasci luminosi roteanti o fissi rivolti verso l’alto.

I materiali che dovranno essere utilizzati sono unificati nei seguenti tipi:

a) Pali

Del tipo a rastremato o conico di altezza 9 metri fuori terra, equipaggiati con armature stradali ad attacco e dotate di lampade a ioduri metallici da 100 o 150W.

b) Impiantistica

La rete di alimentazione dovrà essere realizzata con cavi in rame posati entro cavidotti interrati di sezione e tipologia adeguata alle norme ed all'uso.

Il controllo e comando dovrà essere affidato a sistemi di regolazione continua dell'illuminazione in modo da regolare l'uso in base a regole liberamente programmabili.

8.6 Metanodotto

Il metanodotto interrato attualmente attraversante l'area Hc potrà essere demolito, salvo approvazione dell'Ente gestore Snam Rete Gas, e ricostruito secondo il percorso rappresentato nella *Tavola D2-02 – Fasi di intervento in ambito di PRPC - Zonizzazione e planimetria normativa di progetto*". Tale percorso è da considerare indicativo e non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di realizzazione per accogliere le indicazioni tecniche date dall'ente gestore.

ART. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Tutte le opere esterne al comparto, così come ~~sono state~~ definite dall'Accordo di Programma richiamato al precedente ~~comma 2~~ dell'art. 1 delle presenti norme, e **successiva modifica**, costituiscono le opere di urbanizzazione secondaria, che vengono interamente ascritte al comparto. L'Accordo di programma, e **il successivo atto di novazione**, anche se non allegati al presente documento, costituiscono parte integrante del piano particolareggiato.

ART. 9bis RISCHIO IDROGEOLOGICO E AGIBILITA' DEI FABBRICATI

A seguito delle determinazioni assunte nell'atto di specificazione e novazione parziale all'Accordo di Programma richiamato alla lettera c) dell'art. 1, la messa in sicurezza idraulica degli insediamenti previsti nella zona HC verrà attuata mediante la sopraelevazione e consolidamento degli argini maestri del Torrente Torre, recependo tutte le disposizioni di carattere geologico/tecnico contenute nella Relazione di compatibilità geologica, in data 2 luglio 2011, allegata alla variante n. 18 al PRGC, con le modalità previste dall'Atto di novazione dell'Accordo di programma 19.10.2006.

L'agibilità dei fabbricati potrà essere rilasciata solo dopo il collaudo tecnico - ovvero fattispecie equipollente secondo il codice degli appalti - dell'opera di difesa spondale in questione.

ART 10 – FLESSIBILITA DEL PIANO ATTUATIVO COMUNALE

10.1. Normativa generale

Ai sensi della vigente normativa di legge, *“Le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici previste dal PAC, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico e che comunque non rispondano a prescrizioni vincolanti*

specificamente individuate, non necessitano di pronunce deliberative in variante al PAC". La presente norma individua, pertanto, i componenti essenziali dello strumento attuativo, la cui modifica necessita di variante espressa al PAC, assunta con le procedure di cui all'art. 25, comma 1 della L.R. n. 5/2007 e s.m.i., e definisce, per ogni altra componente, gli elementi di flessibilità del piano attuativo.

~~10.2. Definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici e delle prescrizioni vincolanti specificamente individuate~~

~~Ai fini della definizione del dimensionamento globale degli insediamenti e della dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico, si rinvia a quanto disposto all'art. 6.2., lett. b) delle presenti NTA e agli elaborati di strumento attuativo.~~

Costituiscono *dimensionamento globale degli insediamenti* i seguenti parametri:

- la superficie coperta massima, pari al 40% della St;
- la capacità insediativa commerciale massima, espressa in metri quadrati di superficie di vendita, così come definita dal Piano Comunale di Settore (mq. 72.000).

Costituiscono dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico quelle indicate come dotazioni minime dovute al punto e) dell'art. 6.2, nonché l'obbligo di reperire aree a verde in misura almeno pari al 15% della St.

Costituiscono *caratteristiche tipologiche degli edifici* i seguenti:

- l'altezza dei fabbricati pari a ml. 12,00, misurata quale altezza media tra tutti i fabbricati, a partire dalla quota di riferimento obbligatoria di ml. + 16,50 slm;
- l'altezza massima dei fabbricati, non superiore a quella dei fabbricati esistenti ovvero autorizzati all'entrata in vigore dell'atto di novazione di cui all'art. 1, lettera c), è misurata, al lordo degli impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura, ovvero di manufatti ed elementi di valenza decorativa, a partire dalla quota di riferimento obbligatoria di ml. + 16,50 slm;
- le distanze minime dalla viabilità autostradale, dalla proprietà autostradale di cui al progetto di adeguamento, dal piede del torrente Torre, dai confini di proprietà, di cui alla tabella annessa al punto b) dell'art. 6.2;
- l'obbligo, di cui al punto 6.2.f, di rispettare la quota minima di mt. 16,50 slm.;
- le tipologie edilizie, costruttive e funzionali di cui al precedente punto 6.2, par. c) e par. g).

~~Costituiscono *caratteristiche tipologiche degli edifici* oltre ai requisiti architettonici dei fabbricati commerciali e dei totem e strutture tecniche in copertura, di cui agli art. 6.2., lett. e) e lett. i) h), nella parte, contrassegnata in corsivo, derivante da prescrizioni apposte dalla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia in sede di parere sullo strumento attuativo anche le seguenti componenti:~~

Costituiscono *prescrizioni vincolanti dello strumento attuativo specificamente individuate* le seguenti:

- l'identificazione dell'ambito di PRPC;
- l'articolazione tra UMIA e UMIB, nei termini disciplinati dall'art. 5.2;

- il rapporto di copertura per parcheggi coperti su struttura a due livelli in ragione del 30% della St, calcolata secondo le modalità previste al punto 6.2 lettera b);
- le prescrizioni particolari per le opere in fascia di rispetto stradale di cui all'art. 6.6.7.;
- il limite di massimo involuppo dei fabbricati;
- individuazione delle UMI (art. 5.2);
- caratteristiche dell'argine di progetto e delle aree sistemate a verde (art. 6.5, art. 6.6., punto 1, lett. b), punto 3, lett. b), nella parte, contrassegnata in corsivo, derivante da prescrizioni apposte dalla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia in sede di parere sullo strumento attuativo;
- densità minima di alberatura nella zona dei parcheggi a raso (art. 6.7.4.), nella parte, contrassegnata in corsivo, derivante da prescrizioni apposte dalla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia in sede di parere sullo strumento attuativo;
- le prescrizioni particolari per le opere in fascia di rispetto stradale (art. 6.7.7.), nella parte, contrassegnata in corsivo, derivante da prescrizioni apposte dalla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia in sede di parere sullo strumento attuativo;
- l'obbligo di utilizzare materiali naturali per la viabilità pedonale ed agricola (art. 6.6.8.) nella parte, contrassegnata in corsivo, derivante da prescrizioni apposte dalla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia in sede di parere sullo strumento attuativo.
- caratteristiche dei corpi illuminanti per la rete di illuminazione interna (art. 7.5.), nella parte, contrassegnata in corsivo, derivante da prescrizioni apposte dalla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia in sede di parere sullo strumento attuativo.

Dette prescrizioni, laddove riferite a particolari tipologie di urbanizzazioni, costituiscono elementi prestazionali essenziali per le medesime tipologie di opere, da osservarsi solo in caso di loro effettiva realizzazione.

10.2. Definizione degli elementi di flessibilità

Fermo restando tutti gli elementi prescrittivi contenuti negli elaborati grafici richiamati al penultimo comma dell'art. 2 dalle presenti norme e delle superfici definite per il rispetto degli standard dimensionali da destinare al verde ed ai servizi, al fine di consentire delle modifiche, non sostanziali, in sede di progettazione edilizia sono individuati quali elementi di specifica flessibilità i seguenti punti:

- l'assetto della viabilità interna al comparto;
- le opere di urbanizzazione;
- l'ubicazione delle aree per servizi;
- le impostazioni planoaltimetriche dei fabbricati.

In sede di progettazione degli interventi, e del rilascio dei susseguenti titoli edilizi, sono ammesse modifiche, non costituenti variante, delle altre indicazioni di PRPC, non costituenti variante, con particolare riferimento:

- alla modifica della delimitazione tra UMIA e UMIB, nei termini consentiti dall'art. 5.2.;

- alla modifica dell'assetto della viabilità interna al comparto, e della conseguente individuazione delle relative zone ed aree, nel rispetto della distinzione tra viabilità di penetrazione e viabilità di distribuzione, e delle relative caratteristiche, indicate ai par. 6.6.1 e 6.6.2;
- alla modifica della localizzazione e della tipologia dei parcheggi, e della conseguente individuazione delle relative zone ed aree, nonché alla modifica in incremento delle dotazioni di parcheggi;
- alla modifica della localizzazione e delle dimensioni dell'area stoccaggio rifiuti e dell'area tecnologica, e della conseguente individuazione delle relative zone ed aree, nel rispetto delle caratteristiche indicate ai par. 6.3. e 6.4.;
- alla modifica della localizzazione e dimensionamento delle diverse tipologie di aree a verde indicate all'art. 6.6.;
- alla modifica dei tracciati delle reti tecnologiche, ferme restando le caratteristiche prestazionali minime indicate all'art. 8;
- alla modifica della localizzazione dei fabbricati, nel contesto dell'area "di massimo inviluppo" di cui all'art. 6.2., lett. c);
- alla modifica delle impostazioni planoaltimetriche dei fabbricati, e della relativa altezza, nel rispetto della quota d'imposta (+16,50 slm) e delle altezze indicate indicate dalle presenti norme;
- alle modifiche concernenti l'articolazione interna delle superfici, la posizione, forma, conformazione degli spazi adibiti ad esercizi di vendita, la forma e l'aspetto esteriore degli edifici, e relative partizioni interne, localizzazione e distribuzione degli spazi accessori.

~~Riguardo all'assetto della viabilità interna al comparto — così come è stata suddivisa e classificata nelle tavole D2-03 e D2-04, nelle diverse categorie: viabilità principale di penetrazione, viabilità di distribuzione e zona rampa di accesso ai parcheggi — in sede di richiesta dei titoli edilizi o loro varianti, è ammesso proporre soluzioni planimetriche ed altimetriche anche differenti da quelle indicate nelle tavole di piano, ferme restando tutte le caratteristiche prestazionali che la viabilità dovrà avere così come sono state definite nelle norme di attuazione del PRGC riferite alla zona omogenea HC. Delle modificazioni apportate in sede di progettazione definitiva/esecutiva si dovrà dare giustificazione tecnica atta a dimostrare la compatibilità delle nuove previsioni viabilistiche ovvero dimostrare come la nuova proposta progettuale determini una ottimizzazione organizzativa, tecnico-funzionale o qualitativa dell'opera in rapporto ai fabbricati da realizzare.~~

~~Nel merito delle opere di urbanizzazione riferite agli impianti a rete, che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria, fermo restando quanto definito al precedente art. 5 delle presenti norme riguardo alla possibilità di esecuzione anche per lotti funzionali riferiti ai singoli fabbricati che andranno a realizzarsi, è ammesso in sede di progettazione esecutiva proporre soluzioni tecniche e tecnologiche anche differenti da quelle indicativamente previste negli elaborati grafici contenuti nel presente piano, previa acquisizione di parere tecnico preventivo di competenza degli enti chiamati a gestire i servizi riferiti ai diversi impianti (ENEL, TELECOM, IRIS ecc.). Le modifiche devono essere motivate da esigenze tecniche o finalizzate all'ottimizzazione della funzionalità degli impianti.~~

~~Nel merito dell'ubicazione delle aree servizi — che nelle tavole di zonizzazione risultano~~

~~suddivise in: Area stoccaggio rifiuti ed Area Tecnologica — la loro definitiva localizzazione potrà essere modificata, in sede attuativa, al fine di renderle funzionalmente compatibili con l'assetto definitivo dei fabbricati che andranno ad essere realizzati. In sede di progettazione definitiva si dovrà dare conto della funzionalità di dette aree in rapporto all'intera potenzialità insediativa del comparto, anche se la loro attuazione può essere compiuta per singoli lotti funzionali. Non è ammessa nessuna flessibilità sulle caratteristiche prestazionali che dette aree devono avere e che sono richiamate negli articoli precedenti 6.3 e 6.4.~~

~~Nel merito delle indicazioni planoaltimetriche dei fabbricati così come riportate nelle tav. D2-03 e D2-04 sono da considerarsi indicative e non prescrittive. In sede di richiesta dei titoli edilizi o loro varianti, potranno essere assentite modifiche morfologiche derivanti dall'approfondimento progettuale dei fabbricati e dei piazzali destinati e parcheggi al fine di ottimizzare l'organizzazione e l'idoneità tecnico — funzionale degli edifici. Costituisce limite invariante nella definizione planimetrica dei fabbricati il perimetro definito del “massimo inviluppo dei fabbricati” così come individuato nella tav. D2-03 — zonizzazione di piano.~~

~~Ferme restando le previsioni di cui al paragrafo 10.2, e nel rispetto delle normative del PRGC, per ogni altro elemento indicato come prescrittivo dalle presenti NTA e dagli elaborati di Piano, il Comune può approvare modificazioni, in caso di motivata rispondenza delle modifiche ad esigenze progettuali motivate, ovvero alla finalità di ottimizzare l'organizzazione, l'idoneità tecnico — funzionale o la qualità dell'opera o edificio.~~

~~Le modificazioni tutte di cui al presente paragrafo, sono approvate in sede di rilascio dei titoli edilizi o loro varianti, ~~previo parere di Giunta Comunale, in merito alla sussistenza delle condizioni qui previste,~~ **previo il parere della Conferenza dei servizi di cui all'art. 26 bis comma 5, delle NTA di PRGC.**~~

Art. 10.3 Modificazione di elementi non prescrittivi

Non necessitano di preventiva variante le modificazioni progettuali non inerenti elementi specificamente indicati come prescrittivi dagli elaborati di PRPC, ovvero concernenti l'articolazione interna delle superfici, la posizione, forma, conformazione degli spazi adibiti ad esercizi di vendita, la forma e l'aspetto esteriore degli edifici, e relative partizioni interne, localizzazione e distribuzione degli spazi accessori.

ART. 11 NORME TRANSITORIE E FINALI

Per quanto non espressamente riportato dalla presente normativa, si richiamano le Norme di attuazione del PRGC, all'accordo di programma sottoscritto tra le parti **e successiva novazione**, così come richiamato all'art. 1 delle presenti norme, e le disposizioni del Regolamento Edilizio, vigenti nel Comune.

~~Il Piano recepisce automaticamente, e senza necessità di preventiva deliberazione, tutte le indicazioni attuative che il competente Collegio di Vigilanza abbia ad apportare all'Accordo di Programma di cui all'art. 1, anche se incidenti su elementi da ritenersi essenziali, in base alla presente norma, purchè non comportanti variante al PRGC.~~

ALLEGATO 16 di 33

ALL' ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL' ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE - IL SINDACO LUCIO CABASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO - IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO - IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA



SITO:
Comune di Villesse, Provincia di Gorizia, Italy

CLIENTE:
Immobiliare Arco S.r.l.

PROGETTO:
Richiesta di variante al P.R.P.C. per la realizzazione di una zona omogenea Hc approvato in data 28 Febbraio 2008 delibera n°04 del Consiglio Comunale di Villesse

LIVELLO:
Pratica urbanistica

CATEGORIA:
Elaborati redazionale

OGGETTO:
Asseverazioni del progettista - Variante n. 2 al P.R.P.C.



sede legale:
Via F.lli Lechi, 15
25121 Brescia

sede operativa:
Via Bariselli, 1
25017 Lonato (Bs)
Tel. 030-9913808
Fax 030-9135949

P.I. 02523190987

R.E.A. Bs n° 456931
Reg. Imprese Bs n° 02523190987

info@alfaengineering.it
www.alfaengineering.it



Sistema Certificato
UNI EN ISO 9001:2000
SC 07-973/EA 34



Il presente elaborato grafico è stato realizzato sulla base della cartografia fornita dalla committenza, si solleva Alfa Engineering per eventuali errori conseguenti.

Il presente elaborato grafico è di proprietà esclusiva della ditta Alfa Engineering s.r.l. che ne vieta la riproduzione e la cessione a terzi senza autorizzazione scritta.

LIVELLO:	SOLUZIONE:	LOTTO:	CATEGORIA:	NUMERO:
PU	A	---	U	D0.03 bis

	NUM:	DATA:	DESCRIZIONE DELLA REVISIONE:
AGGIORNAMENTO	1	31 gennaio 2007	Prima emissione
	2	06 luglio 2007	Aggiornamento
	3	25 luglio 2011	Variante n.2 al P.R.P.C.

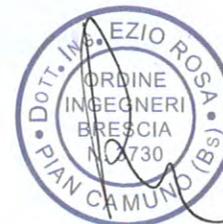
Progettista: **Ing. Ezio Rosa**

Coordinatore:

Direttore Lavori:

Ditta esecutrice:

Committente: **Immobiliare Arco S.r.l.**



IMMOBILIARE ARCO SRL
Via della Bonata n. 2
25123 BRESCIA
C. F. e P. I.V.A.: 03367980178

Prodotto da	Arch. Angelo Fontana
Controllato da	Geom. Gianpiero Soncini
Approvato da	Ing. Ezio Rosa

Scala	---
File	cartiglio.dwg
Archivio n°	34/07

034

VARIANTE AL PRPC PER LA REALIZZAZIONE DI UNA ZONA OMOGENEA
HC
ZONA COMMERCIALE PER ATTIVITA' DI GRANDE DISTRIBUZIONE CON
SUPERFICIE COPERTA SUPERIORE A 5000 m²
E PER CENTRI COMMERCIALI AL DETTAGLIO SUPERIORI A 2500 m²
IN COMUNE DI VILLESSE

ASSEVERAZIONE

Osservanza alle indicazioni del PRGC

Il sottoscritto ing. Ezio Rosa residente a Pian Camuno (BS) in via Torre n° 36 (C.F. RSO ZEI 75E14 E704U) iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3730, con studio c/o AlfaEngineering S.r.l. in via Bariselli n° 1 a Lonato d/G (Bs), progettista della Variante al P.R.P.C. di iniziativa privata di cui sopra

A S S E V E R A

- 1) che, ai sensi dell'art. 42, comma 2, della L.R. n. 52/91, il progetto di Variante al P.R.P.C. in argomento è stato definito in rispetto degli obiettivi e le strategie del P.R.G.C. vigente;
- 2) che, ai sensi dell'art. 42, comma 3, della L.R. n. 52/91, il progetto di Variante al P.R.P.C. in argomento apporta modifiche alle previsioni del P.R.G.C. vigente nei limiti di flessibilità previsti dal comma 1 dell'art. 32 bis della L.R. 52/91
- 3) che ai sensi dell'art. 26 bis del P.R.G.C. la perimetrazione del P.R.P.C. è stata modificata con una variazione delle superfici inferiore al 2% della superficie originaria della zona così come individuata nella tavola di zonizzazione del P.R.G.C.

Lonato d/G, 25/07/2011



VARIANTE AL PRPC PER LA REALIZZAZIONE DI UNA ZONA OMOGENEA
HC
ZONA COMMERCIALE PER ATTIVITA' DI GRANDE DISTRIBUZIONE CON
SUPERFICIE COPERTA SUPERIORE A 5000 m²
E PER CENTRI COMMERCIALI AL DETTAGLIO SUPERIORI A 2500 m²
IN COMUNE DI VILLESSE

ASSEVERAZIONE

Art. 10 comma 4 ter della L.R. 27/1988

Il sottoscritto ing. Ezio Rosa residente a Pian Camuno (BS) in via Torre n° 36 (C.F. RSO ZEI 75E14 E704U) iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3730, con studio c/o AlfaEngineering S.r.l. in via Bariselli n° 1 a Lonato d/G (Bs), progettista della Variante al P.R.P.C. di iniziativa privata di cui sopra

A S S E V E R A

che per la presente Variante al P.R.P.C. non è necessario il parere di cui agli articoli 10 e 11 della L.R. 27/88, come sostituiti dagli art. 4 e 5 della L.R. 15/92, in quanto già reso in sede di redazione dello strumento urbanistico generale e ottemperato alle disposizioni di cui all'art. 12 della L.R. 27/1988.

Lonato d/G, 25/07/2011

dott. Ing. Ezio Rosa



**VARIANTE AL PRPC PER LA REALIZZAZIONE DI UNA ZONA OMOGENEA
HC**

**ZONA COMMERCIALE PER ATTIVITA' DI GRANDE DISTRIBUZIONE CON
SUPERFICIE COPERTA SUPERIORE A 5000 m²
E PER CENTRI COMMERCIALI AL DETTAGLIO SUPERIORI A 2500 m²
IN COMUNE DI VILLESSE**

ASSEVERAZIONE

Beni culturali e di beni paesaggistici di cui al D.Lgs. 42/2004

Art. 45 comma 6 della L.R. 52/1991

Il sottoscritto ing. Ezio Rosa residente a Pian Camuno (BS) in via Torre n° 36 (C.F. RSO ZEI 75E14 E704U) iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3730, con studio c/o AlfaEngineering S.r.l. in via Bariselli n° 1 a Lonato d/G (Bs), progettista della Variante al P.R.P.C. di iniziativa privata di cui sopra valendosi della disposizioni di cui all'art. 4 della Legge 4 gennaio 1968 n. 15 e alle forme dell'acquisizione dei pareri previsti all'art. 45 comma 6 della L.r. 52/91 e successive modifiche

D I C H I A R A

che nell'ambito territoriale del P.R.P.C. in argomento:

- l'area oggetto di Piano Attuativo è parzialmente interessata nel quadrante occidentale dalla fascia di 150 m generata dal fiume Torre (D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, art. 142, 3° comma
- non interessa altri beni culturali di cui al D.Lgs 42/2004, parte seconda titolo I capo I;

Lonato d/G, 25/07/2011

dott. Ing. Ezio Rosa



VARIANTE AL PRPC PER LA REALIZZAZIONE DI UNA ZONA OMOGENEA
HC

ZONA COMMERCIALE PER ATTIVITA' DI GRANDE DISTRIBUZIONE CON
SUPERFICIE COPERTA SUPERIORE A 5000 m²
E PER CENTRI COMMERCIALI AL DETTAGLIO SUPERIORI A 2500 m²
IN COMUNE DI VILLESSE

**Dichiarazione di conformità alla normativa
per l'abbattimento delle barriere architettoniche**

L. 104/1992 E D.P.R. 503/1996

Il sottoscritto ing. Ezio Rosa residente a Pian Camuno (BS) in via Torre n° 36 (C.F. RSO ZEI 75E14 E704U) con studio c/o AlfaEngineering S.r.l. in via Bariselli n° 1 a Lonato d/G (Bs), regolarmente iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Brescia con posizione n° 3730

D I C H I A R A

che gli elaborati grafici e le soluzioni progettuali adottate nella Variante al P.R.P.C. di iniziativa privata di cui sopra, per quanto attiene gli aspetti afferenti l'elaborazione di tale strumento urbanistico, sono stati redatti in conformità al D.P.R. 24 luglio 1996, n° 503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici" e alla circolare del Ministero LL.PP. in data 7 marzo 1980, n° 320, relativa a "Facilitazioni per la circolazione e la sosta dei veicoli degli invalidi", nonché all'articolo 32 della L. 26 febbraio 1986, n° 41 e all'articolo 28 della L. 5 febbraio 1992 n° 104.

Lonato d/G, 25/07/2011

dott. Ing. Ezio Rosa



VARIANTE AL PRPC PER LA REALIZZAZIONE DI UNA ZONA OMOGENEA
HC

ZONA COMMERCIALE PER ATTIVITA' DI GRANDE DISTRIBUZIONE CON
SUPERFICIE COPERTA SUPERIORE A 5000 m²
E PER CENTRI COMMERCIALI AL DETTAGLIO SUPERIORI A 2500 m²
IN COMUNE DI VILLESSE

Verifica per relazione di incidenza
Art. 5 comma 6 del DPR 357/1997

Ai fini della valutazione di incidenza si evidenzia quanto segue:

Il sottoscritto ing. Ezio Rosa residente a Pian Camuno (BS) in via Torre n° 36 (C.F. RSO ZEI 75E14 E704U) iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3730, con studio c/o AlfaEngineering S.r.l. in via Bariselli n° 1 a Lonato d/G (Bs), progettista della Variante al P.R.P.C. di iniziativa privata di cui sopra

A T T E S T A

Che lo strumento urbanistico in oggetto non ha incidenze significative sui siti di importanza comunitaria come precedentemente verificato in sede di approvazioni delle varianti ai rispettivi strumenti urbanistici dal parte delle Amministrazioni comunali di Villesse e Romans d'Isonzo (variante n° 12 al P.R.G.C. comune di Villesse e variante n° 26 al P.R.G.C. comune di Romans d'Isonzo) e pertanto non deve essere sottoposto a procedure di valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 comma 6 del DPR n. 357/1997 e come previsto dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 2600 del 18.07.2002.

Di seguito è allegata una scheda a supporto della decisione.

Lonato d/G, 25/07/2011

dott. Ing. Ezio Rosa



ALLEGATO 17 di 33
ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO
COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE - IL SINDACO LUCIO CABASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO - IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO - IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA

SITO:

Comune di Villesse, Provincia di Gorizia, Italy

CLIENTE:

Immobiliare Arco S.r.l.

PROGETTO:

**Richiesta di variante al P.R.P.C. per la realizzazione di
una zona omogenea Hc approvato in data 28 Febbraio 2008
delibera n°04 del Consiglio Comunale di Villesse**

LIVELLO:

Pratica urbanistica

CATEGORIA:

Elaborati redazionale

OGGETTO:

Schema di convenzione



engineering consulting

sede legale:

Via F.lli Lechi, 15
25121 Brescia

sede operativa:

Via Bariselli, 1
25017 Lonato (Bs)
Tel. 030-9913808
Fax 030-9135949

P.I. 02523190987

R.E.A. Bs n° 456931

Reg. Imprese Bs n° 02523190987

info@alfaengineering.it
www.alfaengineering.it



Sistema Certificato
UNI EN ISO 9001:2000
SC 07-973/EA 34



Il presente elaborato grafico è stato
realizzato sulla base della cartografia
fornita dalla committenza, si solleva
Alfa Engineering per eventuali
errori conseguenti.

Il presente elaborato grafico è di
proprietà esclusiva della ditta
Alfa Engineering s.r.l. che ne vieta
la riproduzione e la cessione a terzi
senza autorizzazione scritta.

034

LIVELLO:

PU

SOLUZIONE:

A

LOTTO:

CATEGORIA:

U

NUMERO:

D0.04

	NUM.	DATA:	DESCRIZIONE DELLA REVISIONE:
AGGIORNAMENTO	1	31 gennaio 2007	Prima emissione
	2	06 luglio 2007	Aggiornamento
	3	15 febbraio 2008	Aggiornamento
	4	25 luglio 2011	Variante n.2 al P.R.P.C.

Progettista: **Ing. Ezio Rosa**

Coordinatore:

Direttore Lavori:

Ditta esecutrice:

Committente: **Immobiliare Arco S.r.l.**



IMMOBILIARE ARCO SRL
Via della Bornata n. 2
25123 BRESCIA
C. F. e P. I.V.A.: 03367980178

Prodotto da	Arch. Angelo Fontana
Controllato da	Geom. Gianpiero Soncini
Approvato da	Ing. Ezio Rosa

Scala	---
File	cartglio.dwg
Archivio n°	34/07

COMUNE DI VILLESSE

Provincia di Gorizia

N. _____ di Rep. S.C.

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI UN PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE (P.R.P.C.) DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA ZONA OMOGENEA HC PER ATTIVITÀ DI GRANDE DISTRIBUZIONE – VARIANTE N. 2 AL P.R.P.C. - INTEGRAZIONE E MODIFICA.

L'anno duemilaundici il giorno _____ del mese di _____, presso la sede municipale, innanzi a me, COMELLI Sergio, Segretario rogante questo atto in virtù del disposto dell'articolo 97, c. 4, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, non assistito da testi all'atto per loro proposta e con il mio consenso, sono personalmente comparsi i signori: -----

- GARRA Cristiano, nato a Gorizia il 12/11/1956, Responsabile del Servizio Area Tecnica-Manutentiva del Comune di Villesse, il quale, ai sensi di quanto previsto dagli artt. 107 e 109, comma 2, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, dichiara di agire nel presente atto, in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Villesse, con sede a Villesse (GO) in Via Roma n. 16, Codice Fiscale n. 80002350314, Partita I.V.A. 00123350316, che di seguito verrà indicato come "Comune";
- _____, nato a _____ (____) il _____, il quale interviene in questo atto in qualità di legale rappresentante della Società IMMOBILIARE ARCO S.R.L., con sede a Brescia in Via della Bornata n. 2, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 03367980178, iscritta nel registro delle imprese presso la Camera di Commercio di _____, in qualità di "lottizzante" ovvero "soggetto attuatore";-----

PREMESSO CHE

- 1) con deliberazione consiliare n. 04 del 28/02/2008, divenuta esecutiva ai sensi della L.R. n. 21/2003, come modificata dalla L.R. 17/2004, che non si allega al presente atto per espressa volontà delle parti, si approvava il P.R.P.C. di iniziativa privata relativo alla realizzazione di un insediamento commerciale in zona HC per attività di grande distribuzione con superficie coperta superiore a 5.000 mq e per centri

commerciali al dettaglio superiori a 2.500 mq. che ha costituito Variante n. 15 al P.R.G.C.; -----

- 2) con atto n. 23514 Racc. n. 6242 del 30/04/2008 del Notaio Paolo Cherubini di Brescia, che non si allega al presente atto per espressa volontà delle parti, si stipulava una convenzione per l'attuazione di un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.R.P.C.) di iniziativa privata per la realizzazione di una Zona Omogenea HC per attività di grande distribuzione, .G.C. fra il Comune di Villesse e la Società ELENA S.R.L. di Senigallia (AN); -----
- 3) con deliberazione giuntale n. 24 del 25/02/2009, divenuta esecutiva ai sensi della L.R. 21/2003, come modificata dalla L.R. 17/2004, che non si allega al presente atto per espressa volontà delle parti, si approvava la Variante n. 1 al suddetto Piano Regolatore Particolareggiato Comunale;
- 4) con atto n. 25357 Racc. n. 7247 in data 26.4.2010 Notaio Cherubini di Brescia, è stata sottoscritta la convenzione modificativa derivante dalla predetta variante n. 1 al PRPC;
- 5) i contenuti degli atti tutti fin qui citati sono da considerarsi richiamati a parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 6) con successivo atto sottoscritto in data _____, tra la Regione Friuli Venezia Giulia, il Comune di Romans d'Isonzo, il Comune di Villesse, e Immobiliare Arco, si è dato luogo, con riferimento all'Accordo di programma stipulato in data 19.10.2006, in attuazione del quale è stato approvato il PRPC qui in oggetto, a novazione parziale, cui è connessa l'approvazione contestuale di variante n. 18 al PRGC vigente e variante n. 2 al medesimo PRPC;
- 7) il presente atto reca le modifiche alla convenzione urbanistica, in essere tra le parti, conseguenti all'atto di novazione e alle varianti citate, i cui contenuti sono da considerarsi richiamati a parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 8) le modifiche di cui al presente atto concernono esclusivamente modalità esecutive del PRPC, in rapporto, specificamente, alla sostituzione di opera di difesa arginale, in precedenza prevista quale obbligo realizzativo a carico del soggetto attuatore, con

impegni, ugualmente a suo carico, relativi ad opere extracomparto di rafforzamento delle difese spondali esistenti;

- 9) relativamente, infatti, all'ulteriore profilo di variante al PRPC connesso all'accordo di novazione - concernente la possibilità di anticipata esecuzione di quota parte della UMIB, rispetto al completamento delle opere di potenziamento della rete stradale dianzi indicate quale sua necessaria condizione di compatibilità viabilistica - si dà atto che non necessita modifica alla convenzione in data 30.4.2008, in quanto quest'ultima non aveva ad oggetto la disciplina di tale aspetto;
- 10) per l'effetto, la modifica di cui al presente atto interessa solo ed esclusivamente la posizione di Immobiliare Arco, nella sua qualità di soggetto attuatore unico del PRPC, come già individuato con la citata convenzione, annessa alla variante n. 1 al PRPPC, sottoscritta in data 26.4.2010 (atto n. 25357 Racc. n. 7247).

Tutto ciò premesso, le parti

convengono e stipulano

quanto segue.

Art. 1 - PREMESSE: -----

- 1) Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto, unitamente agli allegati richiamati. -----
- 2) Nel prosieguo del presente atto, per "Piano Regolatore Particolareggiato Comunale" s'intende, ove non diversamente indicato, il Piano come modificato, da ultimo, con la variante n. 2 di cui alle superiori premesse.

Art. 2 - NATURA DELLA CONVENZIONE -----

- 1) La presente convenzione ha natura modificativa, esclusa ogni efficacia novativa generale, della convenzione stipulata tra le stesse parti in data 30/04/2008, richiamata nelle superiori premesse. Laddove non espressamente modificata ovvero integrata, la convenzione predetta conserva piena ed integrale efficacia. -----

Art. 3 - MODIFICA ALLA CONVENZIONE IN DATA 30/04/2008: ----

1) All'art. 2, comma 1, alla lettera b), sostituire interamente il testo attuale ("costruzione delle opere di difesa idraulica previste dalle norme del P.R.P.C"), come segue: "realizzazione delle opere extracomparto di rafforzamento delle difese spondali esistenti, previste dall'accordo di novazione firmato in data _____, con le modalità e nei termini indicati dal medesimo accordo di novazione o in successivi atti specificativi".

Art. 4 - CLAUSOLA DI RINVIO: -----

- 1) Per tutto quanto non regolato alla presente convenzione, si rinvia alla convenzione sottoscritta in data 30/04/2008, richiamata nelle superiori premesse.
- 2) Le spese del presente atto, presenti e conseguenti sono a carico della lottizzante, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia e specialmente quelle previste dall'art. 20 della Legge 28.01.1977, n. 10, nonché dell'art. 1 3° comma e degli artt. 10 e 11 della Tariffa allegata A, parte I del D.P.R. 26.10.1972, n. 634, dell'art. 7 della stessa Tariffa e dell'art. 1 della Legge 28.6.1943 n. 666 (registrazione a tassa fissa). Le spese di tutti gli atti previsti dal presente atto e conseguenti, faranno carico alla lottizzante ed ai suoi aventi causa. -----

Art. 5 - TRASCRIZIONE:

- 1) Le parti autorizzano l'Ufficio Tavolare competente a trascrivere il presente atto a peso delle realtà inserite nel perimetro del P.R.P.C. affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte con sollievo dallo stesso conservatore da ogni responsabilità al riguardo. I contraenti autorizzano l'ufficiale rogante alla presentazione di tale domanda e chiedono la notifica del decreto tavolare in un unico esemplare ed all'uopo dichiarano di eleggere domicilio presso la Segreteria del Comune di Villesse in Via Roma n. 16.-----

E richiesto io, dott. Comelli Sergio, Ufficiale rogante, ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura alle parti che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione lo sottoscrivono in calce assieme a me. -----

COMUNE DI VILLESSE: Cristiano GARRA

IMMOBILIARE ARCO: _____

ALLEGATO 18 di 33
ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO
COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE - IL SINDACO LUCIO CABASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO - IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO - IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA



engineering consulting

sede legale:

Via F.lli Lechi, 15
25121 Brescia

sede operativa:

Via Bariselli, 1
25017 Lonato (Bs)
Tel. 030-9913808
Fax 030-9135949

P.I. 02523190987

R.E.A. Bs n° 456931
Reg. Imprese Bs n° 02523190987

info@alfaengineering.it
www.alfaengineering.it



Sistema Certificato
UNI EN ISO 9001:2000
SC 07-973EA 34



Il presente elaborato grafico è stato realizzato sulla base della cartografia fornita dalla committenza, si solleva Alfa Engineering per eventuali errori conseguenti.

Il presente elaborato grafico è di proprietà esclusiva della ditta Alfa Engineering s.r.l. che ne vieta la riproduzione e la cessione a terzi senza autorizzazione scritta.

034

SITO:
Comune di Villesse, Provincia di Gorizia, Italy

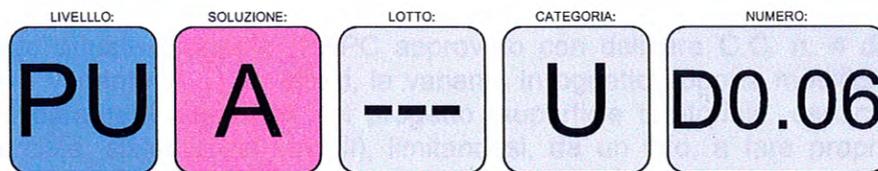
CLIENTE:
Immobiliare Arco S.r.l.

PROGETTO:
Richiesta di variante al P.R.P.C. per la realizzazione di una zona omogenea Hc approvato in data 28 Febbraio 2008 delibera n°04 del Consiglio Comunale di Villesse

LIVELLO:
Pratica urbanistica

CATEGORIA:
Elaborati redazionale

OGGETTO:
Valutazione ambientale strategica - Screening



	NUM:	DATA:	DESCRIZIONE DELLA REVISIONE:
AGGIORNAMENTO	1	31 gennaio 2007	Prima emissione
	2	06 luglio 2007	Aggiornamento
	3	25 luglio 2011	Variante n.2 al P.R.P.C.

Progettista: **Ing. Ezio Rosa**

Coordinatore:

Direttore Lavori:

Ditta esecutrice:

Committente: **Immobiliare Arco S.r.l.**



IMMOBILIARE ARCO SRL
Via della Bornata n. 2
25123 BRESCIA
C. F. e P. I.V.A.: 03367980178

Prodotto da	Arch. Angelo Fontana
Controllato da	Geom. Gianpiero Soncini
Approvato da	Ing. Ezio Rosa

Scala	---
File	cartiglio.dwg
Archivio n°	34/07

PREMESSA

Il presente documento viene redatto con il fine di identificare, descrivere e valutare i potenziali effetti sull'ambiente connessi alle previsioni introdotte dalla variante n°2 al Piano regolatore Particolareggiato Comunale al PRGC vigente del Comune di Villesse.

Ai sensi dell'art. 6 (commi 3 e 3bis) del Dlgs.152/2006, in via preliminare all'attivazione della procedura di VAS per piani e programmi inerenti piccole aree a livello locale o che comprendano modifiche di rilevanza minore, nonché per i piani e programmi - diversi da quelli di cui all'art.6 comma 2 - che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, viene effettuata una verifica della necessità o meno di assoggettare i suddetti piani alla valutazione ambientale. Tali piani e programmi sono soggetti a VAS qualora ne vengano accertati effetti significativi sull'ambiente applicando la procedura di verifica indicata dall'art. 12 del decreto legislativo.

In base all'art. 4, comma 2, lett. b) della LR 5.12.2008, n. 16, peraltro, *"Ai sensi dell'articolo 6, comma 3, del decreto legislativo 152/2006, sono considerate piccole aree a livello locale: (...) b) le aree interessate dai piani particolareggiati comunali ancorché comportino variante agli strumenti urbanistici nei limiti di cui alla lettera a)"*.

La variante di cui in oggetto concerne, per l'appunto, piano particolareggiato comunale, non comportando, peraltro, alcuna variante urbanistica, ma risultando in tutto e per tutto conforme allo strumento urbanistico (PRGC - art. 26 bis NTA) di cui costituisce attuazione.

Rispetto allo strumento attuativo vigente (PRPC approvato con delibera C.C. n. 4 del 28.2.2008, e successiva variante n. 1), in effetti, la variante in oggetto apporta modifiche che non modificano i parametri essenziali del progetto (superficie territoriale, capacità edificatoria e commerciale, sistema dei vincoli), limitandosi, da un lato, a fare proprie nuove indicazioni architettoniche e planivolumetriche indotte dall'attuazione intercorsa (processata da verifiche di compatibilità ambientale e rilascio di autorizzazioni paesistiche), dall'altro a recepire modifiche della scansione organizzativa delle fasi e tempistiche di attuazione, derivanti dalla variazione degli atti di programmazione sovraordinata, ed altresì a recepire le innovazioni legislative *medio tempore* intervenute in ordine alle parametrizzazioni per le dotazioni minime di standard.

Per quanto esposto, la variante in oggetto è da considerarsi, agli effetti della procedura di VAS, ed in particolare dell'art. 6, comma 3 del D. Lgs. 152/2006, quale relativa a *"piccola area a livello locale"*.

Sussistono, quindi, le condizioni che determinano l'applicazione del comma 3 dell'art. 4 della LR n. 16/2008 citata, per il quale *"Per i piani urbanistici di cui all'articolo 6, comma 3, del decreto legislativo 152/2006, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale così come definite al comma 2 e per tutti i piani e varianti agli strumenti urbanistici comunali di cui all'articolo 6, comma 3-bis, del decreto legislativo 152/2006, l'autorità competente valuta, sulla base della relazione allegata al piano e redatta dal proponente con i contenuti di cui all'allegato I della parte II del decreto legislativo 152/2006, se le previsioni derivanti dall'approvazione del piano possono avere effetti significativi sull'ambiente"*.

Il presente documento, pertanto, viene redatto al fine di verificare i potenziali impatti sull'ambiente connessi all'attuazione del Piano Particolareggiato in oggetto, concernente la realizzazione di zona omogenea HC - *zona commerciale per attività di grande distribuzione con superficie coperta superiore a 5.000 mq e per centri commerciali al dettaglio superiori a 2.500 mq*, sita in comune di Villesse, e reca, sulla base dell'analisi degli elementi a disposizione, la verifica che le caratteristiche territoriali dell'area interessata dall'intervento e le previsioni introdotte dalla Variante n° 2 al Piano attuativo, non contengono elementi tali da attivare direttamente la procedura di valutazione ambientale strategica.

Ai sensi dell'art. 5 della LR 11/2005, pertanto, verrà espletata la procedura di verifica finalizzata alla verifica dei potenziali effetti significativi sull'ambiente.

Prima di affrontare la trattazione dei contenuti attinenti gli effetti ambientali, si premette quanto segue.

La Valutazione Ambientale Strategica attiene al momento dell'individuazione dell'opera e del quadro territoriale in cui viene inserita. Tali profili di impatto ambientale sono stati definitivamente valutati in sede di autorizzazione provvisoria della zona HC, il cui oggetto è costituito, per l'appunto, dalla localizzazione dell'opera nella consistenza definitiva, ai sensi e secondo i contenuti di cui all'art. 6 della L.R. 41/1990. In tale fase, ai sensi della legge allora vigente, è stato, peraltro, eseguito l'esame dell'impatto paesaggistico-ambientale della nuova zona commerciale, tenendo conto della programmazione dello specifico intervento, già delineato per qualità, quantità e collocazione.

Orbene, nella fattispecie in esame l'autorizzazione preventiva per zona HC con la quale sono state altresì "individuate" le opere in oggetto, è stata rilasciata con deliberazione della Giunta regionale n. 845 del 2.4.2004 e dunque anteriormente ai termini previsti dalla Direttiva 2001/42/CE introduttiva della valutazione ambientale strategica – VAS - per il recepimento nell'ordinamento interno della normativa (21 luglio 2004).

A tale riguardo la giurisprudenza ha affermato che "La direttiva Ce 27 giugno 2001 n. 42, introduttiva della valutazione ambientale strategica (VAS) doveva essere recepita negli Stati membri entro il 21 luglio 2004, con la conseguenza che la medesima non sarebbe stata comunque suscettibile di imporre l'effettuazione della VAS anteriormente alla scadenza del suddetto termine" (TAR Lazio Roma, sez. III, 4 gennaio 2006, n. 81)

Come noto, l'autorizzazione preventiva costituisce la fase preliminare del complesso procedimento di individuazione degli interventi di grande distribuzione al dettaglio, rispetto alla quale la variante urbanistica successiva e il PRPC rappresentano momenti di mera attuazione, privi di una propria valenza programmatica svincolata dal contenuto dell'autorizzazione preventiva (che non a caso vede la partecipazione sia del Comune sia della Regione).

A quanto sopra esposto - e nonostante ciò comporti l'esonero da ogni procedura di VAS in ordine agli insediamenti in oggetto - si aggiungono le considerazioni di compatibilità ambientale in questa sede illustrate, che confermano la compatibilità delle previsioni qui in oggetto, secondo quanto previsto dalla Direttiva 2001/42/CE, alla quale rinvia la L.R. 11/2005 ma altresì il D.lvo. 4/2008, ossia sulla base di verifiche condotte sulla scorta dei criteri, di seguito indicati, diretti a verificare se il piano/programma, per le misure oggetto di variante, possa avere effetti significativi sull'ambiente, in conformità ai contenuti dell'allegato I del Dlgs. 4/2008 ovvero nei criteri dell'allegato II della direttiva comunitaria 2001/42/CE.

Criteri per verificare se lo specifico piano oggetto di approvazione possa avere effetti significativi sull'ambiente

1) Caratteristiche del piano

La Giunta Regionale del Friuli-Venezia Giulia, con deliberazione n. 845 del 2 aprile 2004, ha autorizzato il Comune di Villesse ad adottare una variante al Piano Regolatore Generale Comunale per l'individuazione di una zona commerciale HC, situata in prossimità del raccordo autostradale "Villesse-Gorizia" e denominata "Ambito per complesso commerciale"

Il Comune di Villesse, recependo le prescrizioni individuate nella DGR 845 del 2 aprile 2004, con deliberazione consiliare n. 12 del 31 marzo 2005 ha adottato il progetto della variante n. 9 al Piano regolatore generale comunale. Successivamente la Giunta Regionale del Friuli-Venezia Giulia, con deliberazione n. 2.713 del 21 ottobre 2005 ha

esaminato la precitata deliberazione comunale, esprimendo, in ordine alla variante n. 9 una ulteriore serie di riserve vincolanti. Infine il Comune di Villesse ha approvato con deliberazione consiliare n. 3 del 30 gennaio 2006 la variante n. 9 al Piano Regolatore Generale Comunale, recependo le riserve vincolanti formulate dalla Giunta Regionale. L'esecutività di tale variante è stata confermata, con modifiche, dal Presidente della Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia con decreto n° 196/Pres. del 22 giugno 2006.

La normativa del P.R.G.C. in allora approvata prevedeva che l'attuazione dell'area HC *Zona commerciale per attività di grande distribuzione con superficie coperta superiore a 5.000 mq e per centri commerciali al dettaglio superiori a 2.500 mq" fosse subordinata all'attuazione degli interventi sul raccordo autostradale Villesse – Gorizia da parte di Autovie Venete S.p.A, clausola, questa, che, apposta nel 2004, non si è, a tutt'oggi, nel 2011, perfezionata.

Al fine di superare tale vincolo, incompatibile con la concreta attuazione del comparto e comunque sproporzionato in rapporto almeno a quota parte degli interventi, la società Elena s.r.l., in allora proprietaria della quasi totalità delle aree incluse nell'Ambito per complesso commerciale, perseguendo l'obiettivo di coordinare l'apertura delle attività commerciali secondo stralci funzionali progressivi con la realizzazione delle opere viabilistiche ed infrastrutturali esterne all'ambito, ha proposto di disciplinare tale fasi attuative con accordo di programma, ai sensi dell'art.19 della LR 7/2000, In data 19.10.2006, tale Accordo è stato concluso, tra la predetta Società e la Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia, il Comune di Villesse, il Comune di Romans d'Isonzo.

In attuazione di tale Accordo, con deliberazione n. 42 del 13/10/2006 il Comune di Villesse ha approvato, ai sensi dell'art.15, co, 2, della LR 29/2005, Il piano di settore del comparto del commercio, che costituisce la variante n.13 al PRGC vigente.

Con delibera del Consiglio comunale n.19 del 16/07/2007, pertanto, è stato adottato il PRPC di iniziativa privata relativo alla realizzazione di un insediamento commerciale in zona HC per attività di grande distribuzione.

In sede di approvazione del piano attuativo (PRPC), è stato predisposto ed allegato elaborato di valutazione ambientale strategica, conforme ai disposti dell'Allegato I della Parte II del D. Lgs. 152/2006, ed altresì coerente alla LR 6 maggio 2005 n.11, in allora vigente. Tale documento giungeva alla conclusione "*che l'attuazione del piano non produca potenziali effetti significativi sull'ambiente tali da rendere necessaria l'attivazione della procedura di valutazione ambientale strategica*".

Ciò premesso, la presente Relazione, ha ad oggetto la valutazione esclusivamente dei profili interessati dalla odierna variante (n. 2) al PRPC riferito alla zona omogenea HC, di cui è proposta l'approvazione contestualmente all'Accordo di programma recante novazione parziale del vigente Accordo del 19.11.2006.

Come già anticipato, trattasi, in effetti, di variazione a contenuto e carattere assolutamente limitati, che incide non già sui parametri essenziali dell'intervento (quali parametri edilizi ed urbanistici dell'Ambito e la sua estensione, la capacità edificatoria ammessa, le destinazioni d'uso, le opere viabilistiche previste a corredo), quanto esclusivamente sulle modalità di attuazione degli interventi stessi, con riferimento sia a elementi progettuali di dettaglio che alle modalità di coordinamento organizzativo e temporale tra gli interventi insediativi e le urbanizzazioni esterne (viabilità).

1. Caratteristiche della variante, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

1.1) in quale misura la variante stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse

La presente variante urbanistica al Piano Regolatore Particolareggiato riferito alla zona omogenea HC del Comune di Villesse, individuata con il numero progressivo n. 2, è stata redatta sulla base dei contenuti della novazione dell'accordo di programma sottoscritto in data 19.10.2006 tra Regione Friuli Venezia Giulia, Comune di Villesse, Comune di Romans d'Isonzo, e Elena srl. Accordo di Programma, susseguentemente approvato con Decreto Presidente Friuli Venezia Giulia in data 22.12.2006, n. 420/Pres., pubblicato sul BUR n. 52/2006.

Il documento di variante interviene, quindi, nella modifica sia degli elaborati che delle norme di attuazione del piano.

Al fine di individuare in quale misura la variante stabilisca un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, si propone di seguito una sintesi dei punti oggetto di valutazione.

A livello grafico si recepisce un diverso assetto della suddivisione delle U.M.I., rettificando il confine di separazione. Di conseguenza, la superficie territoriale della UMI A aumenta a 278.424 mq, mentre quella della UMI B diminuisce a 179.292 mq. Ulteriori modifiche grafiche riguardano sia una nuova delimitazione della linea di massimo inviluppo delle aree fabbricabili individuata all'interno dell'ambito d'intervento, sia la sagoma limite delle "superfici coperte dei fabbricati": Riguardo alla nuova configurazione planimetrica dei fabbricati, mentre sulla UMI A si recepiscono le sagome dei fabbricati già edificati o dei fabbricati già autorizzati, con permesso di costruire, da parte dell'Amministrazione Comunale (nonchè oggetto di verifica di compatibilità ambientale e di autorizzazione paesistica), sulla UMI B si propone una diversa articolazione planimetrica dello schema compositivo dei fabbricati e di conseguenza delle aree di pertinenza sistemate a verde ed a parcheggio.

Le modifiche sono conseguenti alle prescrizioni contenute nell'art. 26 bis delle norme di attuazione del PRGC ed introdotte con la variante n° 18 al piano stesso.

A livello normativo le modifiche apportate al testo delle norme di attuazione del PRGC possono essere così sintetizzate:

All'art. 1 *"Ambito di applicazione e validità temporale del piano particolareggiato"*. Viene stralciato il secondo capoverso ed introdotto un nuovo capoverso dove vengono indicati i riferimenti pianificatori e normativi assunti come riferimento nella compilazione dello strumento attuativo.

All'art. 2 *"Finalità e contenuti del piano particolareggiato"*. Vengono aggiornati i riferimenti normativi sovraordinati alla predisposizione del piano particolareggiato in conformità a quanto disposto dal D.Pres. 086/2008.

All'art. 3 *"Elementi costitutivi del piano particolareggiato"*. Viene aggiornato l'elenco degli elementi (documenti) costitutivi del piano particolareggiato.

All'art. 4 *"Definizioni"*. Viene recepito quanto previsto dalla variante n° 17 al PRGC e viene stralciata la definizione di "Ambito edificabile".

All'art. 5 *"Attuazione"*, il punto **5.2** *"Unità minime d'intervento"*, viene ad essere modificato, recependo sia la modifica dimensionale alla superficie commerciale introdotta con la variante n° 16 al PRGC che i contenuti di flessibilità introdotti con la novazione dell'accordo di programma.

All'art. 6 *"Parametri urbanistici ed edilizi"*, il punto **6.2** *"Area complesso commerciale"* lettera **a)** *"destinazioni d'uso"*, viene modificata, aggiornandola ai contenuti della variante n° 16 al PRGC, la superficie commerciale di vendita al minuto prevista all'interno del comparto edificatorio; si specificano ed esplicitano, inoltre, tutte le destinazioni d'uso già ammesse all'interno del comparto, con alcune precisazioni in merito alle modalità di attuazione di tali funzioni.

All'art. 6 "Parametri urbanistici ed edilizi", al punto **6.2 "Area complesso commerciale"** lettera **b) "Indici"**, si recepisce quanto introdotto con la variante n° 17 al PRGC (ovvero la definizione di un rapporto di copertura riferito ai fabbricati destinati a parcheggi di autovetture): con la nuova norma introdotta nel piano attuativo, si specifica, peraltro, che detto rapporto di copertura si applica solo a quelle strutture di parcheggio che si sviluppano su due livelli e non ai "silos" o ad altre tipologie di parcheggi coperti (quali quelli definiti come "parcheggi in struttura"), che si sviluppano su un numero di livelli superiori a due. La superficie territoriale di riferimento per il calcolo della rapporto di copertura viene computata al netto della superficie coperta da fabbricati destinati ad altra funzione. In tale modo la superficie coperta per parcheggi che si prevede di sviluppare su due livelli si riduce da 137.314 mq a 82.389 mq. Si recepisce, inoltre, il nuovo parametro di altezza massima introdotto con la variante n. 18 al PRGC.

All'art. 6 "Parametri urbanistici ed edilizi", il punto **6.2 "Area complesso commerciale"** lettera **c) "Tipologie edilizie, costruttive e funzionali"**, è modificato con l'eliminazione delle prescrizioni fondate sul precedente testo del comma 5 dell'art. 26 bis, e l'introduzione delle prescrizioni coerenti con il nuovo testo del medesimo comma 5.

All'art. 6 "Parametri urbanistici ed edilizi", il punto **6.2 "Area complesso commerciale"** lettera **d) "Altezza dei fabbricati"**, è modificato in coerenza al nuovo testo dell'art. 26 bis (previsione altezza massima), introducendo un capoverso per meglio definire e puntualizzare il concetto di "altezza media".

All'art. 6 "Parametri urbanistici ed edilizi", il punto **6.2 "Area complesso commerciale"** lettera **e) "Standard parcheggi"**, è modificato aggiornando le dotazioni di standard per parcheggi, riferite alle diverse funzioni insediate, ai parametri dimensionali definiti, per le funzioni commerciali, con l'art. 21 del DPR 069/2007 (Regolamento d'esecuzione della legge regionale n. 29/2005 in materia di urbanistica commerciale e di programmazione per le medie e grandi strutture di vendita), mentre per tutte le altre categorie di attività viene confermata l'applicazione degli standard specifici individuati ai sensi del DPGR 20 aprile 1995, n. 0126/Pres (Revisione degli standard urbanistici regionali).

All'art. 6 "Parametri urbanistici ed edilizi", al punto **6.2 "Area complesso commerciale"** lettera **f) "Impostazione planoaltimetrica dell'intervento di progetto, quota di riferimento per il calcolo delle altezze dei fabbricati"**, si introduce una quota di riferimento altimetrica per l'impostazione del calcolo delle altezze dei fabbricati. Tale parametro deriva dalla necessità, emersa in sede di esame delle pratiche edilizie riferite alla UMI A, di disporre di quota di riferimento certa, che non si evince in modo sicuro dagli elaborati grafici del Piano Particolareggiato.

All'art. 6 "Parametri urbanistici ed edilizi", il punto **6.3 "Area di stoccaggio rifiuti"**, è modificato eliminando l'altezza massima delle recinzioni, per tenere conto delle esigenze di riduzione della visibilità dell'area, emerse in fase di esame paesistico.

All'art. 6 "Parametri urbanistici ed edilizi", il punto **6.4 "Area Tecnologica"**, è modificato eliminando il parametro di distanza dalla strada.

All'art. 6 "Parametri urbanistici ed edilizi", il punto **6.5 "Area per la difesa idraulica (sedime argine di progetto)"**, è interamente stralciato, in recepimento dell'Atto di novazione.

All'art. 6 "Parametri urbanistici ed edilizi", il punto **6.5** (già punto 6.6.), "Aree sistemate a verde", è modificato: prevedendo il passaggio in sottosuolo delle reti tecnologiche; eliminando in tutti i sottoparagrafi il riferimento all'argine; introducendo indispensabili elementi di flessibilità nelle indicazioni puntuali di progetto (attesa la sottoposizione dei progetti, in fase esecutiva, a procedura di valutazione ambientale). In merito, si annota che il vigente piano particolareggiato definisce cinque differenti tipologie di aree verdi e per ognuna di queste stabilisce: il genere e la specie di essenze arboree ed arbustive

da mettere a dimora, le modalità distributiva delle essenze, le superfici riferite ad ogni specifica essenza, la percentuale di piante da sistemare. Tali particolari prescrizioni derivavano dal recepimento del progetto originario degli interventi di sistemazione a verde dell'intero ambito, che si basava su ipotetiche scelte progettuali di massima, rappresentate in proposta planivolumetrica allegata alla documentazione di piano. Tale previsione era puramente esemplificativa ed orientativa di una possibile localizzazione planivolumetrica dei fabbricati commerciali, delle strutture per parcheggio e delle aree destinate a parcheggio. In fase esecutiva del piano, alla luce dei progetti architettonici presentati, che modificavano le previsioni proposte dal piano attuativo, è risultato decisamente complesso fare rispettare le indicazioni contenute nelle norme di attuazione, riferite al sistema di impianto del verde, che risultavano avulse dal contesto che si andava a realizzare. In rapporto a piani particolareggiati delle estese dimensioni di quello in oggetto, nel cui contesto i diversi operatori hanno tipologie costruttive consolidate secondo modelli ben definiti (basti pensare al fabbricato IKEA, che presenta le stesse caratteristiche formali e finiture delle facciate uguali in ogni parte del mondo), con le aree a parcheggio che si possono sviluppare a raso su un unico livello, ovvero su due livelli, a seconda delle tipologie di struttura commerciale che si intende realizzare, non è dato conoscere in sede di pianificazione attuativa le indicazioni puntuali di progetto, e le prescrizioni contenute nel vigente piano, pertanto, sono risultate troppo rigide e di fatto inattuabili. Ne consegue che, fermi restando la tipologia ed il genere delle specie delle piante da impiantare all'interno dell'ambito, fatto salvo anche il progetto generale dell'impianto, con la proposta di variante viene concesso un grado maggiore di libertà, ovvero si ammette la possibilità di derogare: alla percentuale delle specie arboree ed arbustive, alla densità d'impianto con relative superfici, oltre che alle modalità distributive delle essenze. Tale deroga dovrà essere debitamente motivata in sede di progettazione esecutiva delle opere, per tenere conto della differente tipologia di fabbricati in prevista realizzazione, e delle differenti previsioni riferite alle strutture per parcheggi delle autovetture. La norma, per altro verso, prevede che nel progetto del verde si dovranno anche programmare le azioni per il mantenimento della vegetazione di nuovo impianto, compreso il ripristino delle eventuali fallanze delle piantumazioni delle essenze arboree operate.

All'art. 7 "*Opere di urbanizzazione primaria*", viene introdotto un nuovo capoverso per meglio specificare la flessibilità delle previsioni di piano in sede di rilascio dei titoli edilizi.

All'art. 8 "*Le reti tecnologiche*", le norme vengono integrate introducendo, anche in questo caso, dei principi di flessibilità del piano da poter attuare in sede di rilascio dei titoli edilizi.

All'art. 10 "*Flessibilità del piano attuativo comunale*", fermo restando il principio di flessibilità di piano introdotta con la variante n° 1 al PRPC, il testo dell'articolo viene ad essere ricomposto secondo una strutturazione diretta, da un lato, a recepire i contenuti riportati nella novazione dell'accordo di programma e dalle modifiche introdotte con la presente variante e dall'altro a rendere la disposizione maggiormente operativa, individuando in termini certi le prescrizioni vincolanti imprescindibili da osservare in sede di attuazione del Piano Particolareggiato. La norma definisce la nozione di: "*dimensionamento globale degli insediamenti*" e "*caratteristiche tipologiche degli edifici*", in modo da non lasciare dubbi interpretativi in sede di attuazione del Piano Particolareggiato. Il parere della Giunta Comunale sulle varianti è, infine, sostituito con il riferimento al parere della conferenza dei servizi di cui all'art. 22 bis della LR n. 7/2000, in base a quanto previsto dall'art. 24, comma 6, LR n. 19 del 11/11/2009 "Codice regionale dell'edilizia", innovativamente prevista come procedura di approvazione dei progetti.

1.2) in quale misura la variante influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati

Le modifiche proposte nella variante n.2 al PRPC, oggetto di valutazione del presente documento, non influenzano piani e programmi sovraordinati in quanto definiscono le norme e lo sviluppo urbanistico e territoriale dell'area classificata come zona HC; trattasi di strumento di definizione e regolamentazione degli interventi alla scala particolareggiata, in attuazione di strumenti di settore e di governo del territorio sovraordinati. Pertanto, al fine di individuare una trattazione dei contenuti richiesti al presente punto, l'analisi deve riguardare la strumentazione sovraordinata, in quanto il dettaglio urbanistico che riveste il presente piano non influenza altri strumenti ordinati.

1.3) la pertinenza delle varianti per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile

Le caratteristiche della presente variante, più sopra esposte, ed in particolare la non sostanzialità dei contenuti, individuati con le modifiche puntuali all'articolato delle norme tecniche di attuazione e con una marginale e limitata modifica all'assetto planimetrico dei fabbricati, non permette oggettivamente di stabilire, soprattutto per il livello di dettaglio, se via sia un'integrazione delle considerazioni ambientali finalizzate alla promozione dello sviluppo sostenibile.

Da una lettura approfondita degli elaborati grafici e normativi costituenti il piano, si evince che è stata posta specifica attenzione alla mitigazione ambientale degli interventi, alla definizione degli spazi che attengono alla naturalità dell'area e soprattutto nelle prescrizioni normative atte a salvaguardare la sostenibilità ambientale dell'intervento. Si ritiene, peraltro, che l'iter procedimentale che ha anticipato la formulazione del PRPC e la contestuale individuazione dell'area all'interno del PRGC, abbia contribuito a strutturare un quadro di riferimento nella progettazione del PRPC, i cui principi ispiratori sono stati definiti a partire da determinate prescrizioni e norme che integrano pienamente le considerazioni ambientali. Tali principi sono stati mantenuti integri con la presente variante, anche se sono stati previsti elementi di flessibilità nella loro applicazione.

Pertanto il piano, anche con le modifiche introdotte con la variante in oggetto, mantiene la peculiarità di non costituire uno mero strumento propedeutico alla definizione di un quadro di obiettivi volti all'integrazione delle considerazioni ambientali, ma di farsi carico di attuare le considerazioni stabilite all'interno degli strumenti governo del territorio sovraordinati.

Le previsioni e le relative prescrizioni individuate nell'apparato normativo che regola l'attuazione del piano, dimostrano come siano stati colti elementi volti alla sostenibilità degli interventi previsti, con particolare riferimento alle azioni di monitoraggio dell'aria e del volume di traffico automobilistico che viene ad insistere sulla viabilità di collegamento all'ambito d'intervento.

Per quanto riguarda le considerazioni ambientali, si ritiene che la normativa complessiva del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale, considerando sia l'assetto vigente sia le lievi modifiche apportate con la presente variante, abbia un discreto livello di integrazione delle componenti ambientali finalizzate alla promozione dello sviluppo sostenibile.

Appare di interesse, in tal senso, l'eliminazione della prevista realizzazione del nuovo argine, che avrebbe comportato rilevanti movimenti di terra ed una significativa alterazione dell'assetto planialtimetrico della zona, di maggior valenza e tutela, posta nella fascia di rispetto del Torre.

In assenza dell'argine, l'area originariamente destinata ad essere da questo occupata sarà interamente conservata allo stato naturale, formando oggetto di interventi di

implementazione delle armature arboree ed arbustive, come già previsto dal PRPC approvato, che comprende dette aree in "Zona cuscinetto di pregio ambientale".

1.4) problemi ambientali pertinenti alla variante

La variante viene redatta sulla base di ampie discussioni, sviluppate in ogni sede, che hanno portato alla novazione dell'Accordo di programma in precedenza richiamato: tutte le modifiche previste trovano coerenza all'interno degli obiettivi e strategie fissate all'interno della pianificazione generale del Comune di Villesse. Gli interventi sono confinati all'interno dei limiti di flessibilità individuati dal piano ed in questo senso garantiscono a priori una sostenibilità degli interventi rispetto ad un disegno complessivo di sviluppo individuato nella pianificazione strutturale del territorio.

Effettuando una valutazione dei problemi ambientali imputabili alle modifiche, si ritiene che le previsioni in esse contenute non presentino punti di criticità ambientale di cui si renda necessario un approfondimento.

1.5) la rilevanza della variante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente

I contenuti della variante non sono tali da individuare elementi per l'attuazione della normativa comunitaria del settore dell'ambiente.

2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

2.1) probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

Una volta verificata la sostenibilità funzionale delle previsioni, è anche necessario focalizzare l'attenzione sugli eventuali ribaltamenti negativi che le modifiche introdotte sono suscettibili di rivestire, in modo da valutare e mitigare futuri potenziali impatti.

Le previsioni introdotte, oggetto di valutazione del presente documento, possono essere quindi analizzate stabilendo i principali effetti ad ogni singola componente ambientale o antropica che possono essere causati dalle modifiche apportate:

Componente	Valutazione	Descrizione Effetti
Suolo	-	Le modifiche introdotte non consentono maggiori superfici edificabili pertanto non comportano una maggiore occupazione di suolo
Acqua	=	La portata delle modifiche introdotte non è tale da individuare particolari criticità nel prelievo della risorsa.
Aria	=	Le modifiche introdotte non sono tali da introdurre sorgenti puntuali per l'incremento degli attuali livelli atmosferici.
Biodiversità	=	Si ritiene che le modificazioni in oggetto non influiscano su ambiti che presentano particolari elementi da salvaguardare per le loro caratteristiche naturali.
Paesaggio patrimonio culturale	=	Le modifiche non intervengono nel merito di considerazioni di carattere paesaggistico, né creano interferenze con aspetti del territorio rilevanti dal punto di vista del paesaggio o del patrimonio culturale.
Rumore	=	Le modifiche introdotte non sono tali da introdurre sorgenti puntuali per l'incremento degli attuali livelli acustici o previsioni che possano creare delle condizioni di criticità.
Popolazione	=	La variante non introduce previsioni che vadano ad incidere sui principali fattori di interferenza della salute umana.
Traffico e viabilità	=	Le modifiche introdotte con la presente variante non andranno a generare flussi di traffico tali da interferire con la rete infrastrutturale.
Economia	=	Le modifiche non introducono previsioni che vadano ad incidere in modo significativo sulla sfera economica.

2.2) carattere cumulativo degli impatti

Le previsioni individuate con la presente variante possono ritenersi di portata irrilevante per quanto riguarda il carattere cumulativo degli impatti.

2.3) natura transfrontaliera degli impatti

A seguito dell'emanazione della Direttiva 42/2001/CE e soprattutto nelle leggi di recepimento introdotte ai diversi livelli di governo del territorio, è stato posto l'accento sulla necessità di valutare la transfrontalierità degli effetti connessi a piani e programmi.

Affrontare una valutazione sulla natura transfrontaliera degli effetti connessi al livello di dettaglio territoriale della variante risulta essere difficoltoso sia in termini di contenuti da sviluppare sia in termini di risultati attesi dal processo di verifica.

Da un'analisi dello scenario di sviluppo connesso alle modifiche proprie della variante n. 2 al PRPC, si può peraltro concludere che gli interventi consentiti non provochino impatti di natura transfrontaliera tali introdurre effetti negativi sulle matrici ambientali dell'area vasta o tali da rendere necessario un coinvolgimento delle autorità extraconfine.

2.4) rischi per la salute umana o per l'ambiente

Le caratteristiche e la tipologia della variante proposta sono tali da non individuare particolari rischi per la salute umana o per l'ambiente.

2.5) entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)

Le caratteristiche e la tipologia della variante proposta sono tali da non individuare particolari impatti negativi sia sulle aree geografiche che sulla popolazione.

2.6) valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;

All'interno del territorio comunale di Villesse non vi sono ambiti di particolare rilevanza dal punto di vista delle caratteristiche naturali. Gli elementi puntuali (edifici, complessi di edifici e loro pertinenze) presenti sul territorio del Comune che risultano di particolare interesse storico-culturale o del paesaggio si trovano in punti del territorio che non sono relazionabili con l'area oggetto di modifica; si ritiene, inoltre, che l'attuazione delle previsioni contenute nella variante non crei alcun tipo di interferenza con gli ambiti di interesse storico, culturale e paesaggistico sopra citati.

Per quanto riguarda siti che presentano particolare interesse ambientale, si rileva la presenza sul territorio dei limitrofi comuni di Fogliano Redipuglia e Ronchi dei Legionari del Sito di Interesse Comunitario che arriva fino ai territori di Trieste denominato "IT 3330006 – Carso Goriziano e Triestino".

Si valuta, tuttavia, che la modifica introdotta non intervenga con previsioni tali da produrre impatti significativi all'interno di questa zona.

Le verifiche affrontate all'interno del presente documento hanno comunque valutato le ricadute ambientali connesse alla previsioni, confermando la non sostanzialità della variante sia in termini strutturali che ambientali.

2.7) valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo

Le modifiche normative introdotte con la variante non sono tali da comportare il superamento dei livelli di qualità ambientale, in quanto intervengono in contesti già antropizzati e privi di particolari problematiche dal punto di vista della vulnerabilità ambientale; le modifiche inoltre risultano di dimensioni tali da non intervenire sulle principali componenti ecosistemiche.

2.8) effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

Il territorio del Comune di Villesse non presenta aree riconosciute come “protette” a livello locale, nazionale, comunitario o internazionale. Nei limitrofi comuni di Fogliano Redipuglia e Ronchi dei Legionari è presente un Sito di Interesse Comunitario che arriva fino ai territori di Trieste denominato “IT 3330006 – Carso Goriziano e Triestino”.

Le modifiche introdotte con la presente variante non hanno caratteristiche tali da ritenere possibile una loro interferenza sulla componente paesaggistica indicata al presente paragrafo per l'estensione decisamente modesta e per la previsione di utilizzo (che non presenta rischi legati ad un inquinamento su scala locale o diffusa) delle superfici interessate dalla variante.

CONCLUSIONI

In conclusione, sulla base dei contenuti sviluppati e degli elementi di verifica individuati all'interno della presente Relazione, si ritiene che l'attuazione della variante n. 2 al PRPC della zona territoriale omogenea HC di Villesse non produca potenziali effetti significativi sull'ambiente, tali da rendere necessaria l'attivazione della procedura di valutazione ambientale strategica, in quanto la verifica in questa sede effettuata non ha segnalato la presenza di potenziali effetti di significatività tale da rendere necessaria l'attivazione di ulteriori approfondimenti ovvero la previsione di altri elementi di mitigazione, oltre a quelli già individuati e regolamentati nel piano di interventi vigente.

ALLEGATO 19 di 33
ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO
COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE - IL SINDACO LUCIO CABASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO - IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO - IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA



sede legale:
Via F.lli Lechi, 15
25121 Brescia

sede operativa:
Via Bariselli, 1
25017 Lonato (Bs)
Tel. 030-9913808
Fax 030-9135949

P.I. 02523190987

R.E.A. Bs n° 456931
Reg. Imprese Bs n° 02523190987

info@alfaengineering.it
www.alfaengineering.it



Sistema Certificato
UNI EN ISO 9001:2000
SC 07-973/EA 34



Il presente elaborato grafico è stato
realizzato sulla base della cartografia
fornita dalla committenza, si solleva
Alfa Engineering per eventuali
errori conseguenti.

Il presente elaborato grafico è di
proprietà esclusiva della ditta
Alfa Engineering s.r.l. che ne vieta
la riproduzione e la cessione a terzi
senza autorizzazione scritta.

034

SITO:
Comune di Villesse, Provincia di Gorizia, Italy

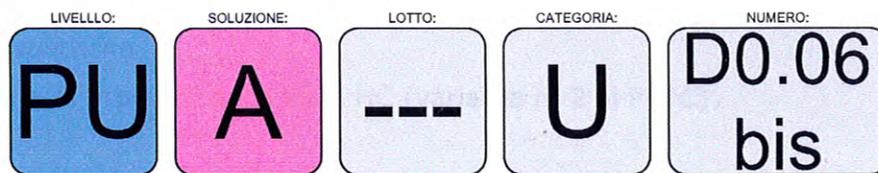
CLIENTE:
Immobiliare Arco S.r.l.

PROGETTO:
**Richiesta di variante al P.R.P.C. per la realizzazione di
una zona omogenea Hc approvato in data 28 Febbraio 2008
delibera n°04 del Consiglio Comunale di Villesse**

LIVELLO:
Pratica urbanistica

CATEGORIA:
Elaborati redazionale

OGGETTO:
Relazione paesaggistica



	NUM:	DATA:	DESCRIZIONE DELLA REVISIONE:
AGGIORNAMENTO	1	31 gennaio 2007	Prima emissione
	2	06 luglio 2007	Aggiornamento
	3	25 luglio 2011	Variante n° 2 al P.R.P.C.

Progettista: **Ing. Ezio Rosa**

Coordinatore:

Direttore Lavori:

Ditta esecutrice:

Committente: **Immobiliare Arco S.r.l.**



IMMOBILIARE ARCO SRL
Via della Bornata n. 2
25123 BRESCIA
C. F. e P. I.V.A.: 03367980178

Prodotto da	Arch. Angelo Fontana
Controllato da	Geom. Gianpiero Soncini
Approvato da	Ing. Ezio Rosa

Scala	---
File	cartiglio.dwg
Archivio n°	34/07

Indice

1. Premessa
2. Finalità
 - 2.1 Aree tutelate per legge
3. Inquadramento territoriale dell'area
4. Breve excursus
5. Modifiche individuate dalla variante n. 2 al PRPC
6. Valutazioni paesaggistiche
 - 6.1 Misure di mitigazione già previste
 - 6.2 Valutazioni paesaggistiche in merito alla variante n. 2 al PRPC
7. Conclusioni

Allegati

- Tav. A – Inquadramento su base del PRGC
- Tav. B – Viste prospettiche
- Tav. C – Planimetria di progetto della zona HC (variante n. 2 al PRPC)

1. Premessa

La variante n. 2 al Piano Regolatore Particolareggiato Comune riferito alla zona territoriale omogenea HC di Villesse ha per oggetto la modifica alle norme tecniche di attuazione ed è stata allegata alla novazione parziale dell'accordo di programma sottoscritto tra Regione Friuli Venezia Giulia, Comune di Villesse, Comune di Romans d'Isonzo, e il soggetto privato promotore dell'intervento immobiliare.

La variante in oggetto concerne, sostanzialmente, alcune modifiche normative relative alla zona HC "Zona commerciale per attività di grande distribuzione con superficie coperta superiore a 5.000 mq e per centri commerciali al dettaglio superiori a 2.500 mq", la cui attuazione è regolamentata da un piano attuativo comunale. La variante si è resa necessaria al fine di adeguare le norme di attuazione del piano alle più recenti disposizioni normative in materia urbanistica vigenti in regione ed ai contenuti novativi recepiti nelle modifiche apportate all'accordo di programma, che regola l'attuazione delle opere viabilistiche esterne al comparto e l'attuazione modulare dello stesso.

Le modifiche normative accolte all'interno della presente variante influenzano un'area che ricade all'interno della fascia di rispetto (ex legge Galasso) di cui alla Parte III del D.Lgs. 42/2004.

Ciò premesso, si rileva, in via preliminare, che l'evoluzione culturale affermatasi a livello europeo, che ha avuto come momento cardine la Convenzione Europea del Paesaggio sottoscritta a Firenze nell'ottobre 2000, ha introdotto nuovi elementi di attenzione al paesaggio che ne hanno rafforzato la valenza: *il paesaggio è inteso non solo più come il luogo dell'eccellenza e patrimonio culturale del Paese ma anche come grandissima risorsa per lo sviluppo sostenibile (...).*

In quest'ottica è stato sottoscritto l'Accordo Stato – Regioni il 19 aprile 2001 che ha dato corso alla successiva sostanziale revisione legislativa del Codice dei beni culturali e del paesaggio, maturata con l'approvazione del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 entrato in vigore il 1° maggio 2004.

Dalla nuova concezione europea di paesaggio, inteso come comprensivo di tutto il territorio e quindi non più solo dei paesaggi d'eccellenza ma anche dei paesaggi del "quotidiano" e di quelli degradati, il Codice individua la pianificazione paesaggistica quale fulcro e motore della tutela e della valorizzazione.

Al fine di perseguire l'obiettivo comunemente condiviso, è stato emanato il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 12 dicembre 2005 in cui viene individuato un nuovo documento che deve accompagnare i progetti per accertarne la compatibilità con gli ambiti vincolati: la relazione paesaggistica.

La Regione Friuli Venezia Giulia all'interno del proprio ordinamento legislativo ha previsto alla lettera f) del comma 1, art. 7 del regolamento urbanistico (DPR n. 086/Pres., 20 marzo 2008) di attuazione della LR n. 5/2007, tra gli elaborati che costituiscono il Piano Attuativo Comunale quanto segue:

"una relazione contenente una valutazione degli aspetti paesaggistici del Piano, nei casi in cui il PAC comprenda beni e località sottoposti a tutela di cui al D.Lgs. 42/2004, redatta in considerazione dei criteri previsti dal DPCM 12 dicembre 2005 e s.m.i. per quanto compatibili e proporzionalmente al dettaglio stabilito dalla scala di rappresentazione del Piano.

2. Finalità

Come già detto in premessa, la variante urbanistica n. 2 al Piano Particolareggiato presenta delle modifiche alle sole norme tecniche di attuazione afferenti la zona HC (commerciale), non introducendo pertanto modifiche dirette in zonizzazione.

La zona HC ricade parzialmente all'interno di una fascia di rispetto ex legge Galasso

(L. 431/1985), ossia di un ambito soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del D.lgs. n. 42/2004.

Per questo motivo, viene redatto un documento secondo i criteri di cui al DPCM 12 dicembre 2005 *"Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art. 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto 22 gennaio 2004 n. 42"*, proporzionalmente al livello di dettaglio stabilito dalla scala di rappresentazione del Piano, così come disposto dall'art.17 del Regolamento di attuazione, parte I Urbanistica, della LR 05/2007 prima citato.

La relazione paesaggistica deve dar conto mediante opportuna documentazione sia dello stato dei luoghi (contesto paesaggistico) e dell'area di intervento prima dell'esecuzione delle opere previste, sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché rappresentare nel modo più chiaro ed esaustivo possibile lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

A tal fine, ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del Codice, la documentazione contenuta nella domanda di autorizzazione paesaggistica indica:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze;
- di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte.

La Relazione deve contenere anche tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali ed accertare:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

Trattandosi in questo caso di una variante urbanistica finalizzata alla modifica della sola normativa, la relazione paesaggistica verrà conformata al dettaglio territoriale e secondo i criteri sviluppati di seguito.

2.1 Aree tutelate per legge

L'area afferente la variante è sita nei pressi di ambiti individuati all'interno di beni paesaggistici riconosciuti ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/2004. L'ambito tutelato per legge è il seguente:

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (di cui all'art. 142 del D.lgs. 42/2004).

L'area in esame è in parte ricompresa all'interno della fascia di rispetto di 150 mt dal "Fiume Torre".

Articolo 142 - Aree tutelate per legge

1) Fino all'approvazione del piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 156, sono comunque sottoposti alle disposizioni di questo Titolo per il loro interesse paesaggistico:

a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con regio decreto 11 dicembre 1933 n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

(...)

Estratto del co. 1, art 142 D.Lgs. 42/2004 *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*.

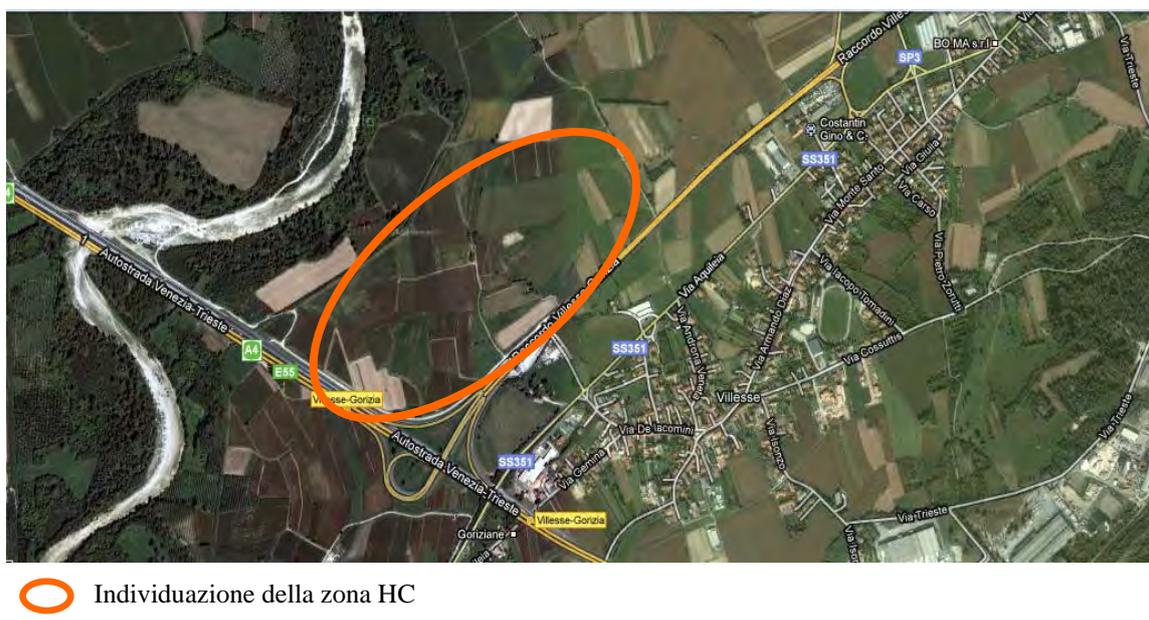
3. Inquadramento territoriale dell'area

Come si può constatare dalla tav. A, l'area riferita alla zona HC che ricade in parte sotto il vincolo paesaggistico è localizzata nella parte nord-ovest del territorio comunale, nelle immediate adiacenze del fiume Torre e della zona E4 (zona di interesse agricolo-paesaggistico ricadente nell'ambito di parco naturale).

È perimetrata sul lato ovest dal segmento autostradale della A4 Venezia-Trieste, a sud-est dal raccordo che porta a Gorizia, e da zone agricole verso nord-est.

Dalla mappa sotto allegata, la zona sembra attualmente occupata da campi coltivati; in realtà così non è, in quanto sull'area sono in fase di completamento i lavori di trasformazione della zona in HC, con l'insediamento e il funzionamento di diverse attività commerciali (vedasi l'IKEA per esempio).

Inquadramento territoriale dell'area di intervento



4. Breve excursus

Segue un breve excursus inerente la zona HC.

- La zona territoriale omogenea HC a carattere commerciale è stata introdotta nel piano regolatore generale del Comune di Villesse con la variante n. 9 al PRGC, approvata con deliberazione consiliare n. 3 del 30.1.2006. L'esecutività della variante veniva confermata, con modifiche, dal Presidente della Regione con proprio Decreto n. 196/Pres. del 22 giugno 2006, su conforme deliberazione della Giunta regionale, n. 1379 del 15 giugno 2006.
- Successivamente veniva promossa la conclusione di Accordo di Programma, con la partecipazione della Società Elena S.r.l., allora proprietaria delle aree comprese nella zona "HC" individuata dalla predetta variante n. 9, al fine di coordinare l'attivazione, secondo stralci funzionali progressivi, delle attività commerciali con la realizzazione delle opere viabilistiche ed infrastrutturali esterne all'ambito.
- In data 19.10.2006 veniva stipulato tra Regione Friuli Venezia Giulia, Comune di Villesse, Comune di Romans d'Isonzo e Elena S.r.l., Accordo di Programma, susseguentemente approvato con Decreto Presidente Friuli Venezia Giulia in data 22.12.2006, n. 420/Pres., pubblicato sul BUR n. 52/2006, che ha costituito contestuale approvazione delle varianti agli

strumenti urbanistici di Villesse (variante n. 12) e di Romans d'Isonzo (variante n. 26), conseguenti alle previsioni viabilistiche.

- L'Accordo in commento ha peraltro permesso al Comune di Villesse di approvare il proprio Piano di settore del commercio in termini conformi al Piano regionale per la grande distribuzione e di approvare conseguentemente lo strumento attuativo (PRPC) relativo all'ambito in oggetto.
- Successivamente alla stipula dell'Accordo fin qui richiamato, il Comune di Villesse ha proceduto, con deliberazione consiliare n. 1 del 18.1.2007, ad approvare la variante n. 13 al PRGC, recante le modifiche alla norme tecniche di attuazione conseguenti alla predisposizione del Piano Comunale di Settore per le attività commerciali (redatto ai sensi della legge 5 dicembre 2005, n. 29), a sua volta approvato con delibera di C.C. n. 42 del 13.10.2006. Per effetto di tale variante, alla zona HC è stata attribuita una superficie di vendita complessiva pari a massimo mq. 65.000, di cui mq. 45.000 in UMI A e mq. 20.000 in UMI B.
- Il Comune di Villesse ha provveduto all'approvazione del PRPC, predisposto da Elena srl, approvato definitivamente con deliberazione n. 4 del 28.2.2008. La relativa convenzione urbanistica è stata sottoscritta in data 30.4.2008, Rep. n. 23514 – Racc. n. 6242, Notaio Cherubini di Brescia.
- Con la variante n. 16 al PRGC, adottata con delibera consiliare n° 27 del 05/12/2008, definitivamente approvata con delibera consiliare n. 33 del 16.1.2.2009, divenuta esecutiva con DGR n° 455 dell'11/03/2010 pubblicata sul BUR n° 12 del 24/03/2010, si procedeva a recepire quanto disposto dalla variante n° 1 al Piano di settore della grande distribuzione del comune di Villesse dove, alla luce delle novità programmatiche di natura urbanistica-commerciale introdotte con il nuovo regolamento di esecuzione della citata L.R. 29/2005 (D.P.R. 23 marzo 2007, n. 069/Pres. "Regolamento di esecuzione degli articoli 12, comma 3, e 15, comma 3, della L.R. 5 dicembre 2005, n. 29 in materia di urbanistica commerciale e programmazione per le medie e grandi strutture di vendita"), al Comune di Villesse vengono concesse maggiori possibilità di sviluppo commerciale rispetto a quelle a suo tempo evidenziate nel Piano di settore del commercio approvato (e ciò ai sensi della applicazione del coordinato disposto dell'art.110, 16° comma, della L.R. 29/2005 e dell'art. 19 del sopraccitato Regolamento). Con tale previsione la superficie commerciale viene ad essere integrata di 7.000 mq, passando così da 65.000 mq a 72.000 mq. Viene inoltre adeguato lo standard riferito alle aree per parcheggio a quanto disposto dal regolamento di attuazione della L.R. 5/2007 e s.m.i., dove al punto 6.10.1 dell'Allegato 1 si definisce quale standard di aree da riservare a parcheggi di pertinenza degli insediamenti commerciali il valore del 200% della superficie di vendita.
- Con la variante n. 17 al PRGC, adottata con delibera consiliare n. 28 del 05.12.2008, definitivamente approvata con delibera consiliare n° 4 del 27/02/2009, pubblicata sul BUR n° 14 del 8/04/2009, si è proceduto a modificare ancora le norme di attuazione del PRGC, in modo da scorporare dal computo della superficie coperta dei fabbricati la superficie della copertura dei parcheggi, ponendo una limitazione alla superficie coperta delle aree per parcheggio che viene fissata in ragione del 30% dell'intera superficie territoriale del comparto, fatti comunque salvi tutti i restanti parametri edilizi ed urbanistici fissati dal PRGC per la zona.
- Con la variante n. 18 al PRGC, allegata alla novazione dell'accordo di programma, sono state modificate alcune disposizioni normative contenute nell'art. 26bis e in particolare al comma 5 tra cui: integrazione e specifica

alle destinazioni d'uso ammesse all'interno alla zona; l'introduzione di una prescrizione riguardante l'altezza massima degli edifici che, per regolamentare l'eventuale futuro sviluppo edilizio del comparto, viene ad essere uguale a quella dei fabbricati esistenti; la sostituzione delle indicazioni contenute al comma 5 con altre successivamente sviluppate, preso atto del loro completo superamento, facendo esse riferimento ad un ipotetico sviluppo edilizio dell'area che si basava su un progetto guida teorico e di scarsa attinenza alla realtà; lo stralcio dell'allinea che prescrive la realizzazione di un'opera di difesa idraulica a protezione dell'insediamento previsto, ad esito di nuovi studi geologici che hanno individuato quale opera sotto ogni profilo migliorativa la realizzazione di interventi di rafforzamento degli argini maestri esistenti, nel punto (esterno alla zona HC) di maggiore criticità potenziale.

5. Modifiche individuate dalla variante n. 2 al PRPC

La variante ha per oggetto modifiche agli elaborati grafici di PRPC "Zona commerciale per attività di grande distribuzione con superficie coperta superiore a 5.000 mq e per centri commerciali al dettaglio superiori a 2.500 mq" (cfr. tav. allegata B-C), nonchè al testo delle relative norme tecniche di attuazione.

Tali modifiche si rendono necessarie, da un lato, per adeguare la norma di piano alle mutate disposizioni in materia di standard dimensionali riferite alle aree per parcheggio per le differenti funzioni ammesse all'interno della zona, e dall'altro per recepire le modifiche introdotte e specificate con la novazione dell'Accordo di programma sottoscritto in data 19.10.2006.

Per quanto riguarda le aree destinate al parcheggio, lo standard dimensionale di riferimento risulta essere quello introdotto con l'art. 21 del DPR 069/2007 (regolamento d'esecuzione della legge regionale n. 29/2005 in materia di urbanistica commerciale e di programmazione per le medie e grandi strutture di vendita), fermo restando che per tutte le altre categorie di attività escluse dalla disciplina di settore di cui al citato DPR 069/2007 viene confermata l'applicazione degli standard specifici individuati ai sensi del DPGR 20 aprile 1995, n. 0126/Pres (Revisione degli standard urbanistici regionali).

La variante riguarda, in primo luogo, la modifica degli elaborati grafici di PRPC, la cui revisione è diretta esclusivamente:

- all'eliminazione della previsione dell'argine;
- al recepimento delle nuove articolazioni della UMI A e della UMI B , per le seguenti estensioni territoriali: UMI A - mq 278.424,00; UMI B - mq 179.292,00;
- alla revisione dell'area di massimo inviluppo, nonchè all'aggiornamento dello sviluppo progettuale degli edifici della UMI A e dell'UMI B ai sensi dell'art. 26bis, con riferimento:
 - o alla eliminazione della continuità tra gli edificati di UMI A e di UMI B (necessaria a garantire la richiesta "*permeabilità alle visuali dal raccordo autostradale Villesse – Gorizia dell'ambito dell'ARIA del Torrente Torre*", da cui deriva che "*I fabbricati, pertanto, non potranno formare una cortina edilizia continua lungo l'intero fronte della viabilità del raccordo autostradale*");
 - o all'articolazione dell'edificazione in UMI B nella forma di due archi contrapposti, a garantire l'osservanza della richiesta "*permeabilità alle visuali dalla viabilità autostradale (A4) delle parti dell'insediamento presenti sul fronte opposto del comparto*";
 - o all'allocazione prioritaria dei parcheggi in UMI B nella parte

sottostante i fabbricati, "al fine di rendere disponibile una maggiore quantità di aree da destinare a verde".

Le modalità di articolazione previste garantiscono, al PRPC, l'assunzione di "tipologie architettoniche non ripetitive e non lineari".

Ulteriore aspetto fondativo della variante concerne la revisione delle norme tecniche di attuazione del PRPC, secondo le modifiche di seguito brevemente riportate:

All'art. 1 "Ambito di applicazione e validità temporale del piano particolareggiato". Viene stralciato il secondo capoverso ed introdotto un nuovo capoverso dove vengono indicati i riferimenti pianificatori e normativi assunti come riferimento nella compilazione dello strumento attuativo.

All'art. 2 "Finalità e contenuti del piano particolareggiato". Vengono aggiornati i riferimenti normativi sovraordinati alla predisposizione del piano particolareggiato in conformità a quanto disposto dal D.Pres. 086/2008.

All'art. 3 "Elementi costitutivi del piano particolareggiato". Viene aggiornato l'elenco degli elementi (documenti) costitutivi del piano particolareggiato.

All'art. 4 "Definizioni". Viene recepito quanto previsto dalla variante n° 17 al PRGC e viene stralciata la definizione di "Ambito edificabile".

All'art. 5 "Attuazione", il punto 5.2 "Unità minime d'intervento", viene ad essere modificato, recependo sia la modifica dimensionale alla superficie commerciale introdotta con la variante n° 16 al PRGC che i contenuti di flessibilità introdotti con la novazione dell'accordo di programma.

All'art. 6 "Parametri urbanistici ed edilizi", il punto 6.2 "Area complesso commerciale" lettera a) "destinazioni d'uso", viene modificata, aggiornandola ai contenuti della variante n° 16 al PRGC, la superficie commerciale di vendita al minuto prevista all'interno del comparto edificatorio; si specificano ed esplicitano, inoltre, tutte le destinazioni d'uso già ammesse all'interno del comparto, con alcune precisazioni in merito alle modalità di attuazione di tali funzioni.

All'art. 6 "Parametri urbanistici ed edilizi", al punto 6.2 "Area complesso commerciale" lettera b) "Indici", si recepisce quanto introdotto con la variante n° 17 al PRGC (ovvero la definizione di un rapporto di copertura riferito ai fabbricati destinati a parcheggi di autovetture): con la nuova norma introdotta nel piano attuativo, si specifica, peraltro, che detto rapporto di copertura si applica solo a quelle strutture di parcheggio che si sviluppano su due livelli e non ai "silos" o ad altre tipologie di parcheggi coperti (quali quelli definiti come "*parcheggi in struttura*"), che si sviluppano su un numero di livelli superiori a due. La superficie territoriale di riferimento per il calcolo della rapporto di copertura viene computata al netto della superficie coperta da fabbricati destinati ad altra funzione. In tale modo la superficie coperta per parcheggi che si prevede di sviluppare su due livelli si riduce da 137.314 mq a 82.389 mq. Si recepisce, inoltre, il nuovo parametro di altezza massima introdotto con la variante n. 18 al PRGC.

All'art. 6 "Parametri urbanistici ed edilizi", il punto 6.2 "Area complesso commerciale" lettera c) "Tipologie edilizie, costruttive e funzionali", è modificato con l'eliminazione delle prescrizioni fondate sul precedente testo del comma 5 dell'art. 26 bis, e l'introduzione delle prescrizioni coerenti con il nuovo testo del medesimo comma 5.

All'art. 6 *"Parametri urbanistici ed edilizi"*, il punto **6.2** *"Area complesso commerciale"* lettera **d)** *"Altezza dei fabbricati"*, è modificato in coerenza al nuovo testo dell'art. 26 bis (previsione altezza massima), introducendo un capoverso per meglio definire e puntualizzare il concetto di *"altezza media"*.

All'art. 6 *"Parametri urbanistici ed edilizi"*, il punto **6.2** *"Area complesso commerciale"* lettera **e)** *"Standard parcheggi"*, è modificato aggiornando le dotazioni di standard per parcheggi, riferite alle diverse funzioni insediate, ai parametri dimensionali definiti, per le funzioni commerciali, con l'art. 21 del DPRReg 069/2007 (Regolamento d'esecuzione della legge regionale n. 29/2005 in materia di urbanistica commerciale e di programmazione per le medie e grandi strutture di vendita), mentre per tutte le altre categorie di attività viene confermata l'applicazione degli standard specifici individuati ai sensi del DPGR 20 aprile 1995, n. 0126/Pres (Revisione degli standard urbanistici regionali).

All'art. 6 *"Parametri urbanistici ed edilizi"*, al punto **6.2** *"Area complesso commerciale"* lettera **f)** *"Impostazione planoaltimetrica dell'intervento di progetto, quota di riferimento per il calcolo delle altezze dei fabbricati"*, si introduce una quota di riferimento altimetrica per l'impostazione del calcolo delle altezze dei fabbricati. Tale parametro deriva dalla necessità, emersa in sede di esame delle pratiche edilizie riferite alla UMI A, di disporre di quota di riferimento certa, che non si evince in modo sicuro dagli elaborati grafici del Piano Particolareggiato.

All'art. 6 *"Parametri urbanistici ed edilizi"*, il punto **6.3** *"Area di stoccaggio rifiuti"*, è modificato eliminando l'altezza massima delle recinzioni, per tenere conto delle esigenze di riduzione della visibilità dell'area, emerse in fase di esame paesistico.

All'art. 6 *"Parametri urbanistici ed edilizi"*, il punto **6.4** *"Area Tecnologica"*, è modificato eliminando il parametro di distanza dalla strada.

All'art. 6 *"Parametri urbanistici ed edilizi"*, il punto **6.5** *"Area per la difesa idraulica (sedime argine di progetto)"*, è interamente stralciato, in recepimento dell'Atto di novazione.

All'art. 6 *"Parametri urbanistici ed edilizi"*, il punto **6.5** (già punto 6.6.), *"Aree sistemate a verde"*, è modificato: prevedendo il passaggio in sottosuolo delle reti tecnologiche; eliminando in tutti i sottoparagrafi il riferimento all'argine; introducendo indispensabili elementi di flessibilità nelle indicazioni puntuali di progetto (attesa la sottoposizione dei progetti, in fase esecutiva, a procedura di valutazione ambientale). In merito, si annota che il vigente piano particolareggiato definisce cinque differenti tipologie di aree verdi e per ognuna di queste stabilisce: il genere e la specie di essenze arboree ed arbustive da mettere a dimora, le modalità distributiva delle essenze, le superfici riferite ad ogni specifica essenza, la percentuale di piante da sistemare. Tali particolari prescrizioni derivavano dal recepimento del progetto originario degli interventi di sistemazione a verde dell'intero ambito, che si basava su ipotetiche scelte progettuali di massima, rappresentate in proposta planivolumetrica allegata alla documentazione di piano. Tale previsione era puramente esemplificativa ed orientativa di una possibile localizzazione planivolumetrica dei fabbricati commerciali, delle strutture per parcheggio e delle aree destinate a parcheggio. In fase esecutiva del piano, alla luce dei progetti architettonici presentati, che modificavano le previsioni proposte dal piano attuativo, è risultato decisamente complesso fare rispettare le indicazioni contenute nelle norme di attuazione, riferite al sistema di impianto del verde, che

risultavano avulse dal contesto che si andava a realizzare. In rapporto a piani particolareggiati delle estese dimensioni di quello in oggetto, nel cui contesto i diversi operatori hanno tipologie costruttive consolidate secondo modelli ben definiti (basti pensare al fabbricato IKEA, che presenta le stesse caratteristiche formali e finiture delle facciate uguali in ogni parte del mondo), con le aree a parcheggio che si possono sviluppare a raso su un unico livello, ovvero su due livelli, a seconda delle tipologie di struttura commerciale che si intende realizzare, non è dato conoscere in sede di pianificazione attuativa le indicazioni puntuali di progetto, e le prescrizioni contenute nel vigente piano, pertanto, sono risultate troppo rigide e di fatto inattuabili. Ne consegue che, fermi restando la tipologia ed il genere delle specie delle piante da impiantare all'interno dell'ambito, fatto salvo anche il progetto generale dell'impianto, con la proposta di variante viene concesso un grado maggiore di libertà, ovvero si ammette la possibilità di derogare: alla percentuale delle specie arboree ed arbustive, alla densità d'impianto con relative superfici, oltre che alle modalità distributive delle essenze. Tale deroga dovrà essere debitamente motivata in sede di progettazione esecutiva delle opere, per tenere conto della differente tipologia di fabbricati in prevista realizzazione, e delle differenti previsioni riferite alle strutture per parcheggi delle autovetture. La norma, per altro verso, prevede che nel progetto del verde si dovranno anche programmare le azioni per il mantenimento della vegetazione di nuovo impianto, compreso il ripristino delle eventuali fallanze delle piantumazioni delle essenze arboree operate.

All'art. 7 "*Opere di urbanizzazione primaria*", viene introdotto un nuovo capoverso per meglio specificare la flessibilità delle previsioni di piano in sede di rilascio dei titoli edilizi.

All'art. 8 "*Le reti tecnologiche*", le norme vengono integrate introducendo, anche in questo caso, dei principi di flessibilità del piano da poter attuare in sede di rilascio dei titoli edilizi.

All'art. 10 "*Flessibilità del piano attuativo comunale*", fermo restando il principio di flessibilità di piano introdotta con la variante n° 1 al PRPC, il testo dell'articolo viene ad essere ricomposto secondo una strutturazione diretta, da un lato, a recepire i contenuti riportati nella novazione dell'accordo di programma e dalle modifiche introdotte con la presente variante e dall'altro a rendere la disposizione maggiormente operativa, individuando in termini certi le prescrizioni vincolanti imprescindibili da osservare in sede di attuazione del Piano Particolareggiato. La norma definisce la nozione di: "*dimensionamento globale degli insediamenti*" e "*caratteristiche tipologiche degli edifici*", in modo da non lasciare dubbi interpretativi in sede di attuazione del Piano Particolareggiato. Il parere della Giunta Comunale sulle varianti è, infine, sostituito con il riferimento al parere della conferenza dei servizi di cui all'art. 22 bis della LR n. 7/2000, in base a quanto previsto dall'art. 24, comma 6, LR n. 19 del 11/11/2009 "Codice regionale dell'edilizia", innovativamente prevista come procedura di approvazione dei progetti.

6. Valutazioni paesaggistiche

6.1 Misure di mitigazione già previste

Riprendendo il documento relativo alla relazione paesaggistica per il PRPC vigente (in data 2.7.2010), si riportano le prescrizioni previste per quel che concerne le opere di mitigazione, facendo un distinguo tra quelle introdotte con la variante n. 9

e quelle inerenti il PRPC (tav. B e C).

A. Prescrizioni contenute nella variante n. 9 al PRGC

Il PRPC approvato nel 2008 costituisce attuazione della variante n. 9 al PRGC, con la quale è stata inserita la zona HC (zona commerciale per attività di grande distribuzione con superficie coperta superiore ai 5000 mq e per i centri commerciali al dettaglio superiori a 2500 mq).

Già nel contesto di tale variante, la competente commissione regionale ha valutato anche gli aspetti paesaggistici relativi all'insediamento. In sede di parere la medesima commissione ha avanzato proposta di mitigazione prevedendo che venisse individuata una fascia inedificata con larghezza pari a 60 m a partire dal piede dell'argine del fiume Torre ed una lunghezza pari a quella dell'ambito considerato. In questa fascia una parte pari almeno a 35 m deve essere alberata con essenze arboree autoctone ad alto fusto. Tale prescrizione è stata recepita sia in sede di norme attuative del PRGC che nel piano attuativo.

B. Prescrizioni del PRPC

In occasione della procedura di approvazione dello strumento attuativo, la Regione FVG, con parere n. 0241/07 del 31.10.2007, ha dettato plurime prescrizioni vincolanti concernenti la compatibilità paesistico ambientale degli interventi previsti nella fascia di rispetto di m 150 dal fiume Torre, alle quali il progetto si attiene. Tra le varie prescrizioni si ricorda che:

- nell'area edificabile i fabbricati devono essere disposti seguendo le geometrie dell'argine del Torre, in armonia con la conformazione del lotto;
- i totem pubblicitari vanno posizionati al di fuori dell'area vincolata;
- vengono individuate diverse tipologie di aree verdi che formano nel complesso una fascia di inedificabilità assoluta che si estende per m 60 dall'argine esistente del fiume Torre:
 - zona a cuscinetto di pregio ambientale che corrisponde alla fascia di verde inedificabile per una profondità non inferiore a 35 m, piantumata con essenze autoctone ad alto fusto, da realizzarsi a ridosso dell'argine esistente;
 - zona verde e di servizio al complesso commerciale, con profondità media di 25 m, da realizzarsi a ridosso della fascia verde inedificabile;
- vengono date precise regole in merito ai requisiti architettonici dei fabbricati, concernenti strutture, coperture, tipologie dei materiali e delle colorazioni, tamponamenti e finiture.

6.2. Valutazioni paesaggistiche in merito la variante n. 2 al PRPC

Le valutazioni in merito al contesto paesaggistico prendono atto in questa sede delle attuali preesistenze e degli interventi di strutturazione delle aree che hanno connotato e stanno definendo l'intervento antropico rispetto al contesto sottoposto a tutela.

Come prima specificato l'area HC è in fase di completamento e le modifiche introdotte dalla variante n. 2 al PRPC hanno un impatto complessivo davvero esiguo per due motivi:

1. le trasformazioni interessano il lato puramente normativo recependo le modifiche introdotte dalla variante all'art. 26bis del PRGC e si riversano dal punto di vista territoriale in impatti già precedentemente studiati ed esaminati. Si possono riassumere in adeguamenti della norma per quel che concerne gli standard dimensionali riferiti alle aree a parcheggio, per le differenti funzioni ammesse all'interno della zona (in aggiunta si hanno

attività ricettive e pubblici esercizi, servizi e attrezzature collettive, impianti tecnologici, stazioni di servizio carburanti e autolavaggio, silos per parcheggio autovetture residenze per custodi), e infine per recepire alcune modifiche introdotte e meglio esaminate nella novazione dell'accordo di programma del 19.10.2006.

2. La zona HC è già in corso di attuazione, con parte degli interventi previsti dal piano attuativo già realizzati. Le modifiche pertanto introdotte con la variante non aggiungono, in pratica, nulla di nuovo dal punto di vista dei possibili effetti paesaggistici, essendo già stati considerati nei precedenti atti.
3. Si deve, in effetti, considerare che, già in fase attuativa, la struttura delle urbanizzazioni è stata rivista, eliminando un imponente parcheggio pluripiano in precedenza previsto, ed arretrando considerevolmente il corpo dei fabbricati rispetto alla fascia di rispetto fluviale, ciò che ha consentito di apprestare una fascia verde di mascheramento ottico dei fabbricati medesimi dal Torrente Torre. Tali indicazioni sono state favorevolmente valutate dalla competente Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici del Friuli Venezia Giulia, in sede di espressione del parere che ha condotto al rilascio delle autorizzazioni paesistiche in relazione ai permessi di costruire per gli edifici (in parte siti in fascia di rispetto) di cui al lotto 2 della U.M.I. A (in seguito anche oggetto di positiva procedura di verifica di assoggettamento a VIA). Nel quadro della procedura di autorizzazione paesistica, inoltre, il soggetto attuatore ha depositato atto d'obbligo con cui si impegna a finanziare opere di compensazione ambientale in aree - di effettivo pregio paesistico - site sia nel Comune di Villesse, che in altre località, indicate dalla Soprintendenza e dal Comune.

A quanto sopra aggiungasi che, in termini paesistici, le modificazioni nel PRPC introdotte in recepimento del nuovo comma 5 dell'art. 26 bis delle NTA del PRGC hanno effetto esclusivamente positivo.

Tali prescrizioni hanno ad oggetto:

- l'obbligo di prevedere la permeabilità alle visuali dal raccordo autostradale Villesse –Gorizia dell'ambito dell'ARIA del Torrente Torre. I fabbricati, pertanto, non potranno formare una cortina edilizia continua lungo l'intero fronte della viabilità del raccordo autostradale;
- l'obbligo di prevedere la permeabilità alle visuali dalla viabilità autostradale (A4) delle parti dell'insediamento presenti sul fronte opposto del comparto: di conseguenza i fabbricati da realizzarsi all'interno della UMI B dovranno presentare un'altezza inferiore rispetto a quella dei fabbricati presenti all'interno della UMI A;
- l'obbligo di privilegiare soluzioni che, al fine di rendere disponibile una maggiore quantità di aree da destinare a verde, prevedano l'allocatione di quota parte dei parcheggi sottostanti i fabbricati, a loro volta sollevati da terra mediante "pilotis";
- l'obbligo di assumere tipologie architettoniche non ripetitive e non lineari;
- l'obbligo di raccordare, nella progettazione dei fabbricati previsti all'interno della UMI B, i criteri compositivi e i materiali impiegati per le finiture esterne, in rapporto ai fabbricati presenti all'interno della UMI A, pur nella salvaguardia dell'indirizzo di non ripetitività di cui al punto precedente.

In attuazione di tali prescrizioni, il PRPC - assumendo l'indicazione orientativa dei coni ottici di cui sopra - elimina ogni saldatura tra i fabbricati, garantendone la permeabilità, e, in particolare, impostando i fabbricati della U.M.I. B in forma di archi contrapposti, tra i quali si estende una vasta area a verde, il cui reperimento è

assicurato facendo rientrare nella struttura dei fabbricati (previsti con modello "a pilotis") i parcheggi ad essi afferenti.

A quanto sopra aggiungasi che l'eliminazione - disposta con la variante in oggetto - della prevista nuova struttura di contrargine (interamente ricadente in fascia di rispetto fluviale), fa venir meno un'opera che avrebbe comportato rilevanti movimenti di terra ed una significativa alterazione dell'assetto planialtimetrico della zona, di maggior valenza e tutela, posta nella fascia di rispetto del Torre.

In assenza dell'argine, l'area originariamente destinata ad essere da questo occupata sarà interamente conservata allo stato naturale, formando oggetto di interventi di implementazione delle armature arboree ed arbustive, come già previsto dal PRPC approvato, che comprende dette aree in "Zona cuscinetto di pregio ambientale".

7. Conclusioni

Si può infine constatare che:

- nel comparto la localizzazione degli edifici della zona HC, compresa l'area di vincolo, deriva da diversi e coerenti atti di pianificazione assunti negli anni con l'approvazione da parte degli enti competenti;
- tale localizzazione deriva da vincoli derivanti dalle opere stradali previste su viabilità confinanti (raccordo Villesse-Gorizia) e da vincoli derivanti dal tracciato del metanodotto SNAM;
- tale localizzazione è oggi immodificabile, poiché l'edificio IKEA è già esistente, come pure la quasi totalità delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto.
- gli atti di pianificazione approvati dal Comune e dalla Regione FVG già prevedono, come prima analizzato, diverse opere di mitigazione, con riferimento in particolare ad una fascia inedificata lungofiume con larghezza di 60 m a partire dal piede dell'argine del torrente Torre ed una lunghezza uguale a quella dell'ambito considerato; una parte di tale fascia, per almeno 35 m, deve essere alberata con essenze autoctone ad alto fusto;
- a tali misure di mitigazione, se ne aggiungono altre definite in sede di progetto, consistenti nello spostare i fabbricati dalla fascia di protezione fluviale nella massima misura possibile, allontanandoli da quest'ultima per quanto consentito dai vincoli gravanti sul comparto medesimo, e nella creazione di quinte a verde.

Come riportato nella relazione paesaggistica per il PRPC, si ribadisce che *"risulta confermata l'impossibilità di individuare ulteriori misure di mitigazione degli interventi previsti, che comportino una diversa localizzazione ovvero conformazione, a valere sulle medesime aree di zona HC, degli edifici e delle strutture di progetto. Resta fermo, peraltro, l'impegno del soggetto attuatore (...) di sottoporre alla competente Soprintendenza (...) la definizione, al livello di dettaglio, dei materiali e colorazioni medesime per gli edifici in progetto, quale attuazione della prescrizione mitigativa già prevista dal PRPC vigente". Inoltre si prevedevano azioni compensative da effettuare in altri siti del territorio comunale e non.*

Richiamando quanto in precedenza anticipato, si ricorda al proposito che su tale impostazione è espressa favorevolmente la Soprintendenza Regionale per i Beni architettonici e paesaggistici del Friuli Venezia Giulia che con nota prot. 6748/33.0 del 28/07/2010 esprimeva *"parere favorevole al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche PDC 4/2010 e 5/2010 in quanto è stata verificata la compatibilità tra interesse paesaggistico tutelato e intervento proposto a condizione che il progetto rispetti la seguente prescrizione: -la compensazione individuata attraverso l'istituto dello sponsoring con la determinazione dell'oggetto di intervento, da effettuare con*

l'avallo del Comune di Villesse, dovrà essere concordata entro i termini della concessione edilizia del presente atto-

Il parere paesaggistico espresso dal Soprintendente regionale fa riferimento ai permessi a costruire delle opere di urbanizzazione e di una porzione di fabbricato Ipercoop (parte del lotto 2 U.M.I. A), ricadente in ambito "Galasso".

Eventuali modifiche del progetto degli edifici o delle opere di urbanizzazione, qualora comunque coerenti con le misure di mitigazione prima descritte, non hanno concreta rilevanza. Le modifiche apportate con la variante si rendono, in effetti, necessarie per adeguare le prescrizioni della zona HC alle più recenti normative sovraordinate (standard per parcheggi, modifiche per la novazione dell'accordo di programma). Dimostrata, infatti, la salvaguardia e l'osservanza delle opere citate - cosa già stabilita e definita con atti preesistenti - le eventuali minori modifiche progettuali di cui alla presente variante sono così insuscettibili di determinare un maggior carico paesaggistico.

In conclusione, in base alle indicazioni contenute al comma 11, art. 17 del regolamento urbanistico (DPR n. 086/Pres., 20 marzo 2008) di attuazione della LR n. 5/2007 prima richiamato, dei contenuti strutturati ai punti precedenti del presente documento e di quanto sopra riportato, si esprime una valutazione di compatibilità paesaggistica per le modifiche di variante qui analizzate.

ALLEGATI

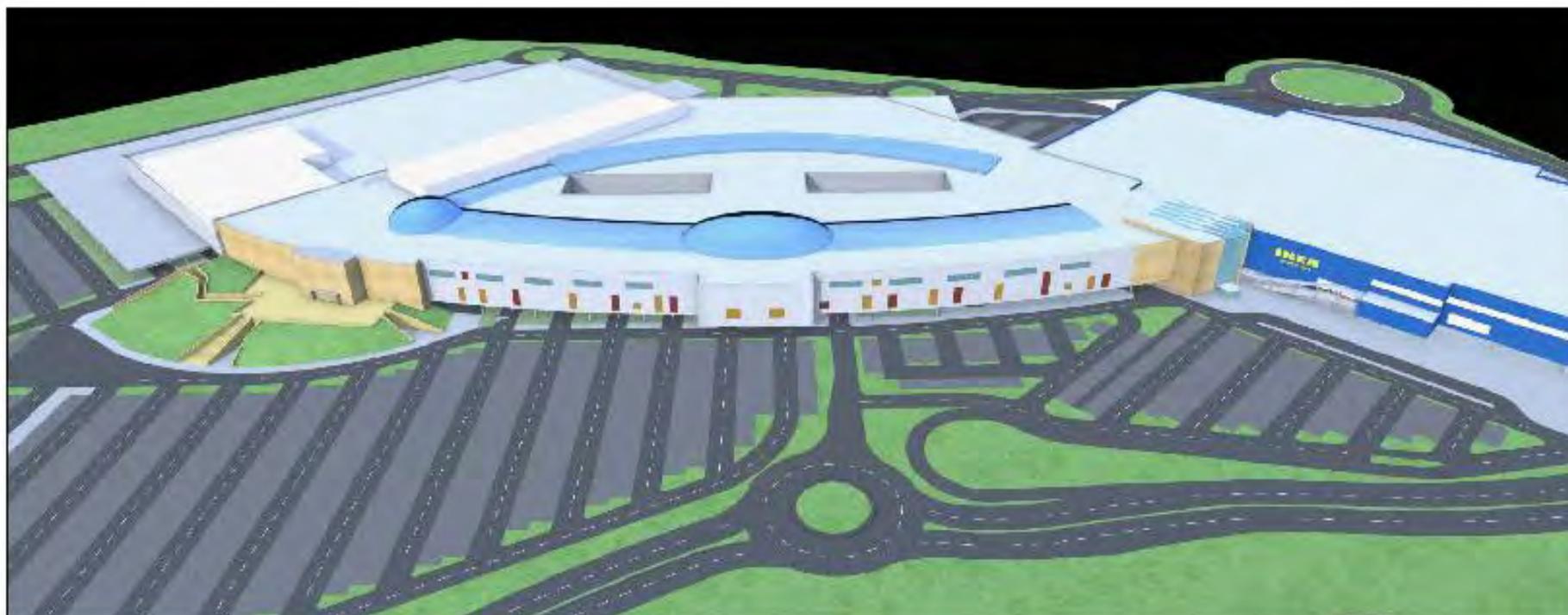
Tav. B – Viste prospettiche

Vista 1

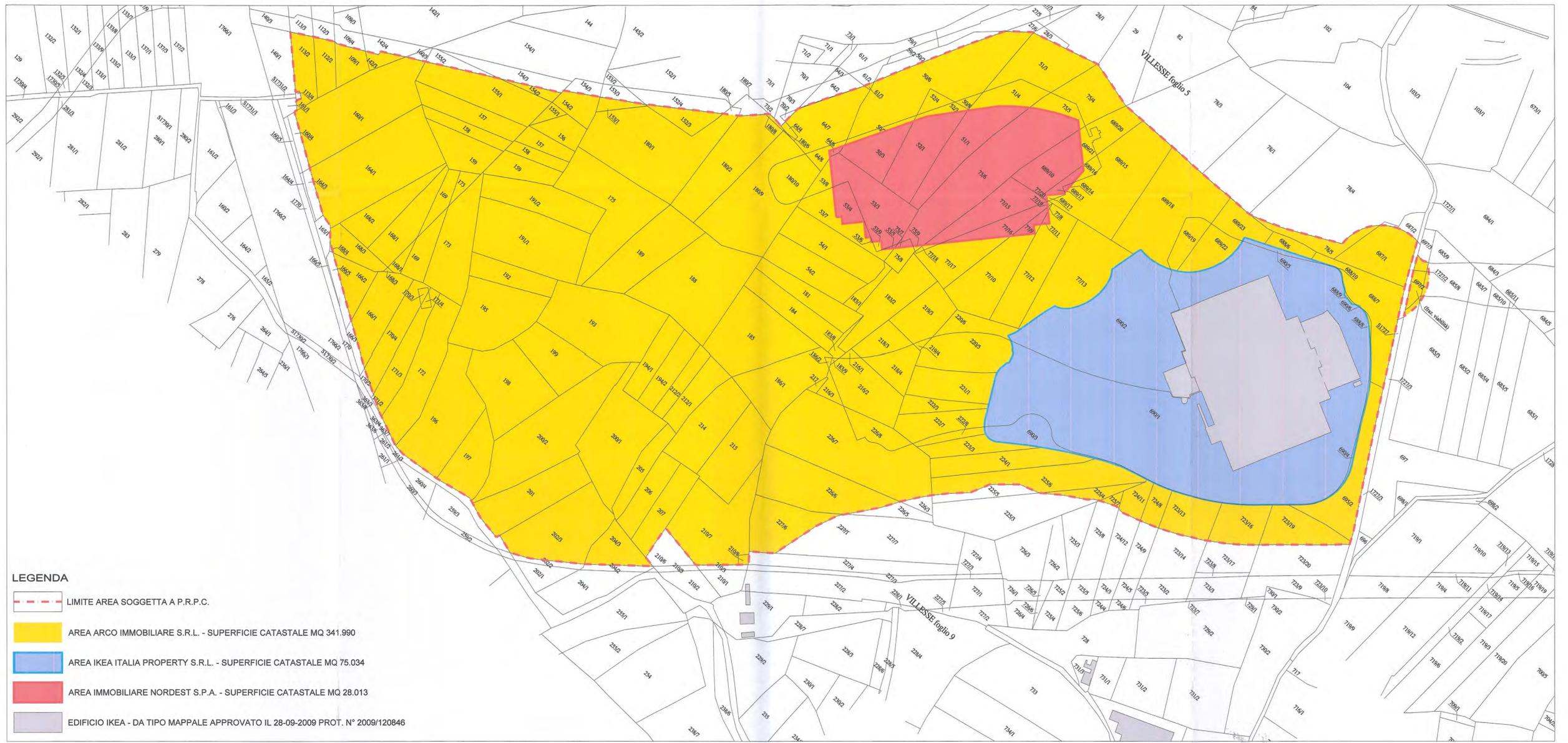


Vista prospettica dall'alto dell'insediamento

Vista 2



Vista prospettica dall'alto dell'insediamento



LEGENDA

- LIMITE AREA SOGGETTA A P.R.P.C.
- AREA ARCO IMMOBILIARE S.R.L. - SUPERFICIE CATASTALE MQ 341.990
- AREA IKEA ITALIA PROPERTY S.R.L. - SUPERFICIE CATASTALE MQ 75.034
- AREA IMMOBILIARE NORDEST S.P.A. - SUPERFICIE CATASTALE MQ 28.013
- EDIFICIO IKEA - DA TIPO MAPPALE APPROVATO IL 28-09-2009 PROT. N° 2009/120846

Proprietà IKEA ITALIA PROPERTY S.R.L.

PROPRIETARIO	COMUNE CENSUARIO	F.M.	Mappale originario	Porz.	COLTURA	CL.	ha	a	ca	SUPERFICIE ENTRO ZONA HC mq	NOTE
IKEA	VILLESSE	5	690/1				05	92	17	69.217	
	VILLESSE	5	690/2							13.508	
	VILLESSE	5	690/3							1.887	
	VILLESSE	5	690/4							196	
	VILLESSE	5	690/5							265	
VILLESSE	5	690/6							1		

Proprietà IMMOBILIARE ARCO S.R.L. (PRPC)

PROPRIETARIO	COMUNE CENSUARIO	F.M.	Mappale originario	Porz.	COLTURA	CL.	ha	a	ca	SUPERFICIE ENTRO ZONA HC mq	NOTE
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.	VILLESSE	9	206		PRATI	5	19	24	1.924	633	
	VILLESSE	9	207		SEMINATIVI	5	22	01	2.201	706	
	VILLESSE	9	216/1							98	
	VILLESSE	9	216/3							387	
	VILLESSE	5	63/7							1.719	
	VILLESSE	8	196			PRATI	3	18	20	1.820	
	VILLESSE	9	176			SEMINATIVI	3	62	89	6.269	
	VILLESSE	9	181			SEMINATIVI	3	21	33	2.133	
	VILLESSE	9	188/1							3.857	
	VILLESSE	9	188			SEMINATIVI	3	54	74	5.474	
	VILLESSE	9	188			SEMINATIVI	3	74	34	7.424	
	VILLESSE	9	212/2			SEMINATIVI	3	11	10	1.110	
	VILLESSE	9	204/3			SEMINATIVI	4	17	30	1.730	
	VILLESSE	9	191/1			SEMINATIVI	3	63	98	6.398	
	VILLESSE	5	51/3							3.280	
	VILLESSE	9	189			SEMINATIVI	3	44	49	4.449	
	VILLESSE	9	192			SEMINATIVI	3	18	70	1.870	
	VILLESSE	9	198			SEMINATIVI	3	49	20	4.920	
	VILLESSE	9	198			SEMINATIVI	3	50	35	5.035	
	VILLESSE	9	199			SEMINATIVI	3	29	49	2.649	
	VILLESSE	9	193/1			PRATI	4	05	50	591	
	VILLESSE	9	183/8							2.962	
	VILLESSE	9	180/2			SEMINATIVI	4	47	02	4.702	
	VILLESSE	9	180/9			SEMINATIVI	4	63	19	6.319	
	VILLESSE	9	214/3							1.189	
	VILLESSE	9	212/1			SEMINATIVI	3	17	90	1.790	
	VILLESSE	9	180/1			SEMINATIVI	5	81	20	8.120	
	VILLESSE	9	24/1			SEMINATIVI	3	31	50	3.150	
	VILLESSE	9	24/2			SEMINATIVI	3	31	68	3.168	
	VILLESSE	9	200/2			SEMINATIVI	3	74	30	7.430	
	VILLESSE	9	180/8			PRATI	5	00	10	1.0	
	VILLESSE	9	183/2			VIGNETI	2	32	40	5.141	
	VILLESSE	9	219/3							2.194	
	VILLESSE	9	724/8							890	
	VILLESSE	9	725/7							182	
	VILLESSE	9	724/11							521	
	VILLESSE	5	688/18							6.579	
	VILLESSE	5	689/23							1.423	
	VILLESSE	5	689/20							1.322	
	VILLESSE	5	688/15							6.508	
	VILLESSE	5	60/6							7.411	
	VILLESSE	5	75/4							2.192	
	VILLESSE	5	75/8							465	
	VILLESSE	9	220/8							1.245	
	VILLESSE	5	52/4							438	
	VILLESSE	5	162/1			SEMINATIVI	4	73	59	7.358	
	VILLESSE	8	157			SEMINATIVI	4	30	21	3.021	
	VILLESSE	8	154/2			SEMINATIVI	4	15	20	1.520	
	VILLESSE	5	155/1			SEMINATIVI	5	42	25	4.225	
	VILLESSE	8	106/1			PRATI	5	10	10	1.000	
VILLESSE	8	142/3			PRATI	5	04	30	430		
VILLESSE	8	155			SEMINATIVI	4	11	04	1.104		
VILLESSE	5	225/6			SEMINATIVI	3	70	40	7.040		
VILLESSE	9	214			VIGNETI	2	38	52	3.852		
VILLESSE	5	695/2							3.389		
VILLESSE	9	205			PRATI	5	14	54	1.484		
VILLESSE	9	211			PASCOLI	2	01	00	1.00		
VILLESSE	9	200/1			SEMINATIVI	3	59	20	5.920		
VILLESSE	9	229/7							9.038		
VILLESSE	5	225/6							4.239		
VILLESSE	5	224/1							2.780		
VILLESSE	5	771/7							2.242		
VILLESSE	5	771/9							17		
VILLESSE	5	77/8							11		
VILLESSE	5	771/0							3.825		
VILLESSE	5	771/2							3.848		
VILLESSE	5	771/3							4.966		
VILLESSE	5	223/9							1.399		
VILLESSE	9	222/8							535		
VILLESSE	9	728/13							2.077		

Proprietà IMMOBILIARE NORDEST S.P.A.

PROPRIETARIO	COMUNE CENSUARIO	F.M.	Mappale originario	Porz.	COLTURA	CL.	ha	a	ca	SUPERFICIE ENTRO ZONA HC mq	NOTE
IMMOBILIARE NORDEST S.P.A.	VILLESSE	5	53/3							3.564	
	VILLESSE	5	689/10							2.442	
	VILLESSE	5	689/13							362	
	VILLESSE	5	60/3							2.921	
	VILLESSE	5	73/6							7.749	
	VILLESSE	5	52/1							3.374	
	VILLESSE	5	771/5							2.569	
	VILLESSE	5	31/1							3.339	
	VILLESSE	5	64/8							89	
	VILLESSE	5	771/9							314	
	VILLESSE	5	771/1							92	
	VILLESSE	5	53/4							878	
	VILLESSE	5	53/5							18	
VILLESSE	5	771/6							3		
VILLESSE	5	75/7							89		
VILLESSE	5	771/8							1.175		
VILLESSE	5	689/14							34		

PROPRIETARIO	COMUNE CENSUARIO	F.M.	Mappale originario	Porz.	COLTURA	CL.	ha	a	ca	SUPERFICIE ENTRO ZONA HC mq	NOTE
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.	VILLESSE	5	688/6							633	
	VILLESSE	9	225/4							706	
	VILLESSE	8	113/2			PRATI	5	11	30	1.130	
	VILLESSE	8	113/2			PRATI	5	15	32	1.532	
	VILLESSE	9	210/7			SEMINATIVI	4	54	40	5.446	
	VILLESSE	9	210/8			SEMINATIVI	4	00	94	84	
	VILLESSE	9	184			SEMINATIVI	3	25	43	2.543	
	VILLESSE	9	216			VIGNETI	2	38	30	3.830	
	VILLESSE	9	152/3			SEMINATIVI	5	10	30	1.030	
	VILLESSE	8	152/1			PRATI	4	04	29	429	
	VILLESSE	5	64/7							1.194	
	VILLESSE	8	159			PRATI	2	38	18	3.618	
	VILLESSE	8	169			SEMINATIVI	3	21	39	2.129	
	VILLESSE	8	173			SEMINATIVI	3	44	42	4.442	
	VILLESSE	8	164/1			SEMINATIVI	4	84	02	8.402	
	VILLESSE	9	184/2			SEMINATIVI	3	17	30	1.730	
	VILLESSE	9	196			SEMINATIVI	3	57	44	5.744	
	VILLESSE	9	197			SEMINATIVI	3	27	51	2.751	
	VILLESSE	9	201			SEMINATIVI	3	40	64	4.064	
	VILLESSE	9	227/6							3.285	
	VILLESSE	9	202/3			SEMINATIVI	3	53	30	5.330	
	VILLESSE	5	723/16							2.092	
	VILLESSE	8	166/1			SEMINATIVI	3	28	48	2.848	
	VILLESSE	8	168/2			SEMINATIVI	3	13	59	1.399	
	VILLESSE	8	168/1			SEMINATIVI	3	28	03	2.800	
	VILLESSE	8	168/2			SEMINATIVI	3	24	13	2.413	
	VILLESSE	8	168/3			SEMINATIVI	3	12	52	1.252	
	VILLESSE	9	164/1			SEMINATIVI	3	16	70	1.670	
	VILLESSE	9	172			SEMINATIVI	3	40	07	4.067	
	VILLESSE	9	170/4							2.075	
	VILLESSE	9	171/3							2.012	
	VILLESSE	5	688/7							3.959	
	VILLESSE	9	191/2			SEMINATIVI	3	35	10	3.510	
	VILLESSE	5	723/19							2.600	
	VILLESSE	5	687/2							640	
	VILLESSE	5	61/3			PRATI	3	00	30	30	
	VILLESSE	5	180/8							89	
	VILLESSE	5	78/5							1.349	



ALLEGATO 21 di 33
 ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO
 COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE - IL SINDACO LUCIO CABASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO - IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO - IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA



sede legale:
 Via F.lli Lechi, 15
 25121 Brescia

sede operativa:
 Via Bariselli, 1
 25017 Lonato (Bs)
 Tel. 030-9913808
 Fax 030-9135949

P.I. 02523190987

R.E.A. Bs n° 456931
 Reg. Imprese Bs n° 02523190987

info@alfaengineering.it
 www.alfaengineering.it



Il presente elaborato grafico è stato
 realizzato sulla base della cartografia
 fornita dalla committenza, si solleva
 Alfa Engineering per eventuali
 errori conseguenti.

Il presente elaborato grafico è di
 proprietà esclusiva della ditta
 Alfa Engineering s.r.l. che ne vieta
 la riproduzione e la cessione a terzi
 senza autorizzazione scritta.

034

SITO:
 Comune di Villesse, Provincia di Gorizia, Italy

CLIENTE:
Immobiliare Arco S.r.l.

PROGETTO:
**Richiesta di variante al P.R.P.C. per la realizzazione di
 una zona omogenea Hc approvato in data 28 Febbraio 2008
 delibera n°04 del Consiglio Comunale di Villesse**

LIVELLO:
Pratica urbanistica

CATEGORIA:
Elaborati redazionale

OGGETTO:
**Documentazione catastale
 Visure tavolari**

LIVELLO:	SOLUZIONE:	LOTTO:	CATEGORIA:	NUMERO:
PU	A	---	U	D1.01a

	NUM.	DATA:	DESCRIZIONE DELLA REVISIONE:
AGGIORNAMENTO	1	31 gennaio 2007	Prima emissione
	2	06 luglio 2007	Aggiornamento
	3	05 luglio 2011	Variante al P.R.P.C.
	4	25 luglio 2011	Variante n°2 al P.R.P.C.

Progettista: **Ing. Ezio Rosa**
 Coordinatore:
 Direttore Lavori:
 Ditta esecutrice:
 Committente: **Immobiliare Arco S.r.l.**



IMMOBILIARE ARCO SRL
 Via della Bornata n. 2
 25123 BRESCIA
 C. F. e P. I.V.A.: 03367980178

Prodotto da	Arch. Angelo Fontana
Controllato da	Geom. Gianpiero Soncini
Approvato da	Ing. Ezio Rosa

Scala	---
File	cartiglio.dwg
Archivio n°	34/07

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE
E RIFORME ISTITUZIONALI
Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

PARTITE TAVOLARI

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1181 c.t. 2

Foglio A

p.c.n. 690/1
p.c.n. 690/2
p.c.n. 690/3
p.c.n. 690/4
p.c.n. 690/5
p.c.n. 690/6

Foglio B

QUOTA: 1/1
IKEA ITALIA PROPERTY S.R.L.
con sede in CARUGATE

G.N. 191/2009

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

P A R T I T E T A V O L A R I

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 2076 c.t. 1

Foglio A

p.c.n. 64/6
p.c.n. 77/9
p.c.n. 77/11
p.c.n. 689/10
p.c.n. 51/1
p.c.n. 50/3
p.c.n. 52/1
p.c.n. 75/6
p.c.n. 75/7
p.c.n. 689/13
p.c.n. 689/14
p.c.n. 77/15
p.c.n. 77/16
p.c.n. 53/3
p.c.n. 53/4
p.c.n. 53/5
p.c.n. 53/6

Foglio B

QUOTA: 1/1

G.N. 205/2009

IMMOBILIARE NORDEST S.P.A. SOCIETA' PER AZIONI CON UNICO SOCIO
con sede in REGGIO EMILIA

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

P A R T I T E T A V O L A R I

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 53 c.t. 5

Foglio A

p.c.n. 185
p.c.n. 186/1
p.c.n. 186/2

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 53 c.t. 7

Foglio A

p.c.n. 181

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 53 c.t. 8

Foglio A

p.c.n. 184

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA

C.C. Villesse P.T. 53 c.t. 9

Foglio A

p.c.n. 189

Foglio B

QUOTA: 1/1

G.N. 1011/2008

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.

con sede in BRESCIA

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA

C.C. Villesse P.T. 132 c.t. 2

Foglio A

p.c.n. 152/3

Foglio B

QUOTA: 1/1

G.N. 1011/2008

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.

con sede in BRESCIA

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE
E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 213 c.t. 5

Foglio A

p.c.n. 153/1

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE
E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 240 c.t. 4

Foglio A

p.c.n. 210/4

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA

C.C. Villesse P.T. 249 c.t. 4

Foglio A

p.c.n. 215

Foglio B

QUOTA: 1/1

G.N. 1011/2008

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.

con sede in BRESCIA

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 253 c.t. 4

Foglio A

p.c.n. 225/3

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 253 c.t. 6

Foglio A

p.c.n. 225/4

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 486 c.t. 1

Foglio A

p.c.n. 188

Foglio B

QUOTA: 1/1

G.N. 1011/2008

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.

con sede in BRESCIA

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE
E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 581 c.t. 2

Foglio A

p.c.n. 70/2

p.c.n. 70/3

Foglio B

QUOTA: 1/2
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 989/2008

QUOTA: 1/2
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE
E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 605 c.t. 2

Foglio A

p.c.n. 655

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 656 c.t. 1

Foglio A

p.c.n. 197

p.c.n. 201

Foglio B

QUOTA: 1/1

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.

con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 683 c.t. 2

Foglio A

p.c.n. 221/1

Foglio B

QUOTA: 1/1

G.N. 1013/2008

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.

con sede in BRESCIA

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE
E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

P A R T I T E T A V O L A R I

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 735 c.t. 1

Foglio A

p.c.n. 654

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE
E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 825 c.t. 2

Foglio A

p.c.n. 220/5

p.c.n. 220/6

Foglio B

QUOTA: 1/1

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.

con sede in BRESCIA

G.N. 1013/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1075 c.t. 1

Foglio A

p.c.n. 726/3

p.c.n. 727/4

Foglio B

QUOTA: 1/1

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.

con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1120 c.t. 1

Foglio A

p.c.n. 192

p.c.n. 195

Foglio B

QUOTA: 1/1

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.

con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1186 c.t. 1

Foglio A

p.c.n. 656/7

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1186 c.t. 2

Foglio A

p.c.n. 656/5

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1231 c.t. 1

Foglio A

p.c.n. 50/2

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1231 c.t. 2

Foglio A

p.c.n. 50/6
p.c.n. 50/7
p.c.n. 50/8

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1233 c.t. 3

Foglio A

p.c.n. 723/17

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1233 c.t. 4

Foglio A

p.c.n. 227/7

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1233 c.t. 6

Foglio A

p.c.n. 227/6
p.c.n. 723/16

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1013/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1321 c.t. 1

Foglio A

p.c.n. 52/3

p.c.n. 52/4

Foglio B

QUOTA: 1/1

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.

con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1335 c.t. 2

Foglio A

p.c.n. 226/3

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1335 c.t. 3

Foglio A

p.c.n. 719/1
p.c.n. 719/13

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1335 c.t. 4

Foglio A

p.c.n. 723/14

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

PARTITE TAVOLARI

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1456 c.t. 3

Foglio A

p.c.n. 183/2
p.c.n. 218/3
p.c.n. 218/4
p.c.n. 219/3
p.c.n. 219/4

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1456 c.t. 4

Foglio A

p.c.n. 216/1
p.c.n. 216/2
p.c.n. 216/3

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE
E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1761 c.t. 12

Foglio A

p.c.n. 183/1

p.c.n. 51/3

p.c.n. 51/4

p.c.n. 183/8

p.c.n. 183/9

Foglio B

QUOTA: 1/1

G.N. 1013/2008

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.

con sede in BRESCIA

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1766 c.t. 1

Foglio A

p.c.n. 198
p.c.n. 199
p.c.n. 200/2

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1766 c.t. 2

Foglio A

p.c.n. 180/1

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1766 c.t. 3

Foglio A

p.c.n. 180/2

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1766 c.t. 4

Foglio A

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

p.c.n. 180/6
p.c.n. 180/9
p.c.n. 180/10

Foglio B

G.N. 1011/2008

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1766 c.t. 5

Foglio A

p.c.n. 54/1

Foglio B

G.N. 1011/2008

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1766 c.t. 6

Foglio A

p.c.n. 54/2

Foglio B

G.N. 1011/2008

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1766 c.t. 7

Foglio A

p.c.n. 212/1

Foglio B

G.N. 1011/2008

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1810 c.t. 1

Foglio A

p.c.n. 109/1
p.c.n. 142/3
p.c.n. 160/1
p.c.n. 155/1
p.c.n. 156
p.c.n. 157
p.c.n. 193
p.c.n. 214

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1810 c.t. 2

Foglio A

p.c.n. 154/2
p.c.n. 200/1
p.c.n. 205
p.c.n. 206
p.c.n. 207

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1810 c.t. 3

Foglio A

p.c.n. 166/1
p.c.n. 172

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

p.c.n. 168/1

p.c.n. 168/2

p.c.n. 166/2

p.c.n. 168/3

p.c.n. 170/3

p.c.n. 170/4

p.c.n. 171/3

p.c.n. 171/4

Foglio B

QUOTA: 1/1

G.N. 1011/2008

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.

con sede in BRESCIA

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1810 c.t. 4

Foglio A

p.c.n. 113/2

p.c.n. 112/2

Foglio B

QUOTA: 1/1

G.N. 1011/2008

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.

con sede in BRESCIA

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1810 c.t. 7

Foglio A

p.c.n. 723/20

Foglio B

QUOTA: 1/1

G.N. 1011/2008

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.

con sede in BRESCIA

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE
E RIFORME ISTITUZIONALI
Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

PARTITE TAVOLARI

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1810 c.t. 8

Foglio A

p.c.n. 695/2
p.c.n. 217
p.c.n. 723/13
p.c.n. 723/19
p.c.n. 226/7
p.c.n. 226/8

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1013/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE
E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1906 c.t. 1

Foglio A

p.c.n. 719/10

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1998 c.t. 1

Foglio A

p.c.n. 696
p.c.n. 698/1
p.c.n. 698/2

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 1998 c.t. 2

Foglio A

p.c.n. 685/5
p.c.n. 685/11

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE
E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 2025 c.t. 1

Foglio A

p.c.n. 704/61

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE
E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 2026 c.t. 1

Foglio A

p.c.n. 705/11

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE
E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 2031 c.t. 1

Foglio A

p.c.n. 674/6

p.c.n. 160/3

Foglio B

QUOTA: 1/1

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.

con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 2031 c.t. 2

Foglio A

p.c.n. 1343/17

Foglio B

QUOTA: 1/1

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.

con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 2050 c.t. 1

Foglio A

p.c.n. 704/53

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 2074 c.t. 1

Foglio A

p.c.n. 697/2

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 2074 c.t. 2

Foglio A

p.c.n. 700/8
p.c.n. 671/4
p.c.n. 647/57
p.c.n. 605/3
p.c.n. 225/5
p.c.n. 724/9
p.c.n. 226/5
p.c.n. 725/3
p.c.n. 726/2
p.c.n. 725/8
p.c.n. 724/12

Foglio B

QUOTA: 1/1
IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
con sede in BRESCIA

G.N. 1011/2008

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 2074 c.t. 3

Foglio A

p.c.n. 225/6
p.c.n. 224/1
p.c.n. 223/3

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

p.c.n. 159
p.c.n. 191/2
p.c.n. 169
p.c.n. 173
p.c.n. 196
p.c.n. 202/3
p.c.n. 194/2
p.c.n. 164/1
p.c.n. 194/1
p.c.n. 212/2
p.c.n. 158
p.c.n. 204/3
p.c.n. 175
p.c.n. 191/1
p.c.n. 77/8
p.c.n. 77/10
p.c.n. 77/12
p.c.n. 77/13
p.c.n. 688/6
p.c.n. 222/3
p.c.n. 724/8
p.c.n. 226/6
p.c.n. 725/7
p.c.n. 724/11
p.c.n. 75/4
p.c.n. 75/5
p.c.n. 75/8
p.c.n. 75/9
p.c.n. 688/7
p.c.n. 688/8
p.c.n. 688/9
p.c.n. 688/10
p.c.n. 77/17
p.c.n. 77/18
p.c.n. 77/19
p.c.n. 77/20
p.c.n. 53/7
p.c.n. 53/8
p.c.n. 53/9
p.c.n. 689/15
p.c.n. 689/16
p.c.n. 689/17

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE
E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

p.c.n. 689/18
p.c.n. 689/19
p.c.n. 64/7
p.c.n. 64/8
p.c.n. 689/20
p.c.n. 689/21
p.c.n. 689/22
p.c.n. 689/23
p.c.n. 222/7
p.c.n. 222/8

Foglio B

G.N. 1013/2008

QUOTA: 1/1

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.

con sede in BRESCIA

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA

C.C. Villesse P.T. 2075 c.t. 1

Foglio A

p.c.n. 685/1
p.c.n. 685/4
p.c.n. 685/10
p.c.n. 685/2
p.c.n. 685/7
p.c.n. 661/1
p.c.n. 661/2
p.c.n. 662/2
p.c.n. 677/2
p.c.n. 683/1
p.c.n. 683/2
p.c.n. 678/2
p.c.n. 678/3
p.c.n. 679/1
p.c.n. 679/2
p.c.n. 679/3
p.c.n. 680/1
p.c.n. 680/2
p.c.n. 701/2
p.c.n. 701/7
p.c.n. 700/1
p.c.n. 700/6
p.c.n. 701/1
p.c.n. 701/5
p.c.n. 701/6
p.c.n. 681/1
p.c.n. 681/2
p.c.n. 681/3
p.c.n. 676/2
p.c.n. 658
p.c.n. 659
p.c.n. 660
p.c.n. 697/1
p.c.n. 685/3
p.c.n. 685/8

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le risultanze del libro maestro

p.c.n. 704/58
p.c.n. 705/10
p.c.n. 705/12
p.c.n. 684/4
p.c.n. 684/5
p.c.n. 704/55
p.c.n. 704/56
p.c.n. 632/3
p.c.n. 675/2
p.c.n. 674/7
p.c.n. 705/13
p.c.n. 701/8
p.c.n. 704/50
p.c.n. 700/2
p.c.n. 700/7
p.c.n. 657/1
p.c.n. 632/5
p.c.n. 631/8
p.c.n. 631/9
p.c.n. 632/1
p.c.n. 632/25
p.c.n. 632/26
p.c.n. 631/10
p.c.n. 180/7

Foglio B

QUOTA: 1/1

G.N. 1011/2008

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.

con sede in BRESCIA

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 2075 c.t. 2

Foglio A

p.c.n. 687/1
p.c.n. 78/5

Foglio B

QUOTA: 1/1

G.N. 1011/2008

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.

con sede in BRESCIA

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE
E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 2075 c.t. 3

Foglio A

p.c.n. 684/3

Foglio B

QUOTA: 1/1

G.N. 1011/2008

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.

con sede in BRESCIA

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE
E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

P A R T I T E T A V O L A R I

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA
C.C. Villesse P.T. 2075 c.t. 4

Foglio A

p.c.n. 61/3

p.c.n. 180/8

p.c.n. 64/4

Foglio B

QUOTA: 1/1

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.

con sede in BRESCIA

G.N. 1013/2008

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE SEGRETARIATO GENERALE

E RIFORME ISTITUZIONALI

Servizio Libro Fondiario

VISURA TAVOLARE INFORMATIZZATA*

Dati aggiornati al 20.07.2011

*La presente visura riveste carattere meramente indicativo facendo fede unicamente le
risultanze del libro maestro

UFFICIO TAVOLARE DI GRADISCA

C.C. Villesse P.T. 2081 c.t. 1

Foglio A

p.c.n. 154/3

Foglio B

QUOTA: 1/1

G.N. 1559/2008

IMMOBILIARE ARCO S.R.L.

con sede in BRESCIA



ALLEGATO 22 di 33
ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO
COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE - IL SINDACO LUCIO CARBASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO - IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO - IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA



engineering consulting

sede legale:

Via F.lli Lechi, 15
25121 Brescia

sede operativa:

Via Bariselli, 1
25017 Lonato (Bs)
Tel. 030-9913808
Fax 030-9135949

P.I. 02523190987

R.E.A. Bs n° 456931

Reg. Imprese Bs n° 02523190987

info@alfaengineering.it
www.alfaengineering.it



Sistema Certificato
UNI EN ISO 9001:2000
SC 07-973EA 34



Il presente elaborato grafico è stato realizzato sulla base della cartografia fornita dalla committenza, si solleva Alfa Engineering per eventuali errori conseguenti.

Il presente elaborato grafico è di proprietà esclusiva della ditta Alfa Engineering s.r.l. che ne vieta la riproduzione e la cessione a terzi senza autorizzazione scritta.

034

SITO:
Comune di Villesse, Provincia di Gorizia, Italy

CLIENTE:
Immobiliare Arco S.r.l.

PROGETTO:
Richiesta di variante al P.R.P.C. per la realizzazione di una zona omogenea Hc approvato in data 28 Febbraio 2008 delibera n°04 del Consiglio Comunale di Villesse

LIVELLO:
Pratica urbanistica

CATEGORIA:
Elaborati redazionale

OGGETTO:
**Documentazione catastale
Visure catastali**

LIVELLO:	SOLUZIONE:	LOTTO:	CATEGORIA:	NUMERO:
PU	A	---	U	D1.01b

	NUM:	DATA:	DESCRIZIONE DELLA REVISIONE:
AGGIORNAMENTO	1	31 gennaio 2007	Prima emissione
	2	06 luglio 2007	Aggiornamento
	3	05 luglio 2011	Variante al P.R.P.C.
	4	25 luglio 2011	Variante n°2 al P.R.P.C.

Progettista: **Ing. Ezio Rosa**

Coordinatore:

Direttore Lavori:

Ditta esecutrice:

Committente: **Immobiliare Arco S.r.l.**



IMMOBILIARE ARCO SRL
Via della Fornata n. 2
25121 BRESCIA
C. F. e P. I.V.A.: 03367980178

Prodotto da	Arch. Angelo Fontana
Controllato da	Geom. Gianpiero Soncini
Approvato da	Ing. Ezio Rosa

Scala	---
File	corfiglio.dwg
Archivio n°	34/07

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Dati della richiesta	Denominazione: IKEA ITALIA PROPERTY S.R.L.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di VILLESSE (Codice: M043) Provincia di GORIZIA IKEA ITALIA PROPERTY S.R.L. con sede in CARUGATE C.F.: 02928610969

1. Unità Immobiliari site nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	A	5	690	2			D/1				Euro 156,00	VIA AQUILEIA SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2010 n . 32167 .1/2010 in atti dal 27/09/2010 (protocollo n . GO0117687) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IKEA ITALIA PROPERTY S.R.L. con sede in CARUGATE	02928610969	(1) Proprieta` per 1000/1000

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

2. Unità Immobiliari site nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	A	5	690	1			D/8				Euro 282.234,00	VIA AQUILEIA SNC piano: S1 -T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2010 n . 32168 .1/2010 in atti dal 27/09/2010 (protocollo n . GO0117688) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IKEA ITALIA PROPERTY S.R.L. con sede in CARUGATE	02928610969	(1) Proprieta` per 1000/1000

Totale Generale: Rendita: Euro 282.390,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Dati della richiesta	Comune di VILLESSE (Codice: M043)
	Provincia di GORIZIA
Catasto Terreni	Foglio: 5 Particella: 690/1

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are		ca		Dominicale	Agrario
1	5	690/1		-	ENTE URBANO	5	92	17				FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSE FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .
Notifica					Partita			1				

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Dati della richiesta	Denominazione: IMMOBILIARE NORDEST S.P.A.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di VILLESSE (Codice: M043) Provincia di GORIZIA IMMOBILIARE NORDEST S.P.A. con sede in REGGIO NELL'EMILIA C.F.: 02667150102

1. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	5	50/3		-	SEMINAT IVI	3	20	21		Euro 11,48	Euro 7,31	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38885 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038885) GT .725/08	
2	5	51/1		-	SEMINAT IVI	3	33	39		Euro 18,97	Euro 12,07	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38885 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038885) GT .725/08	
3	5	52/1		-	SEMINAT IVI	3	33	74		Euro 19,17	Euro 12,20	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38885 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038885) GT .725/08	
4	5	64/6		-	SEMINAT IVI	3	00	68		Euro 0,39	Euro 0,25	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38885 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038885) GT .725/08	
5	5	689/10		-	SEMINAT IVI	3	23	42		Euro 13,30	Euro 8,47	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38885 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038885) GT .725/08	
6	5	77/9		-	SEMINAT IVI	3	03	14		Euro 1,78	Euro 1,14	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38885 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038885) GT .725/08	
7	5	77/11		-	SEMINAT IVI	3	00	52		Euro 0,30	Euro 0,19	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38885 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038885) GT .725/08	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Totale: Superficie 01.15.10 Redditi: Dominicale Euro 65,39 Agrario Euro 41,63

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE NORDEST S.P.A. con sede in REGGIO NELL'EMILIA	02667150102	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2008 Voltura n . 1539 .1/2009 in atti dal 18/02/2009 (protocollo n . GO0016843) Repertorio n .: 94313 Rogante: GIOVANNI VARCHETTA Sede: REGGIO NELL'EMILIA Registrazione: UU Sede: REGGIO NELL'EMILIA n: 709 del 15/01/2009 CONFERIMENTO IN SOCIETA'(Registrazione ai soli fini fiscali , in attesa di decreto tavolare)DITTA CONFERMATA CON DECRETO TAVOLARE N .205 DEL 13/03/09 IN ATTI DAL PG .129912/09	

2. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	5	53/3		-	SEMINAT IVI	3	35	64		Euro 20,25	Euro 12,88	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .
2	5	53/4		-	SEMINAT IVI	3	08	78		Euro 4,99	Euro 3,17	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

3	5	53/5		-	SEMINAT IVI	3		00	16		Euro 0,09	Euro 0,06	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .
4	5	53/6		-	SEMINAT IVI	3		00	03		Euro 0,02	Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .

Totale: Superficie 44.61 Redditi: Dominicale Euro 25,35 Agrario Euro 16,12

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE NORDEST S.P.A. con sede in REGGIO NELL'EMILIA	02667150102	(1) Proprieta` per 1/1

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

3. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	5	75/6		-	SEMINAT IVI	4	77	99		Euro 32,22	Euro 26,18	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	5	75/7		-	SEMINAT IVI	4	00	89		Euro 0,37	Euro 0,30	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Totale: Superficie 78.88 Redditi: Dominicale Euro 32,59 Agrario Euro 26,48

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE NORDEST S.P.A. con sede in REGGIO NELL'EMILIA	02667150102	(1) Proprieta` per 1/1

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

4. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	5	689/13		-	VIGNETI	2	03	52		Euro 3,64	Euro 2,64	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	5	689/14		-	VIGNETI	2	00	34		Euro 0,35	Euro 0,25	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Totale: Superficie 03.86 Redditi: Dominicale Euro 3,99 Agrario Euro 2,89

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE NORDEST S.P.A. con sede in REGGIO NELL'EMILIA	02667150102	(1) Proprieta` per 1/1

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

5. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	5	77/15		-	SEMINAT IVI	3	25	93		Euro 14,73	Euro 9,37	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	5	77/16		-	SEMINAT IVI	3	11	75		Euro 6,68	Euro 4,25	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Totale: Superficie 37,68 Redditi: Dominicale Euro 21,41 Agrario Euro 13,62

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE NORDEST S.P.A. con sede in REGGIO NELL'EMILIA	02667150102	(1) Proprieta` per 1/1

Totale Generale: Superficie 02.80.13 Redditi: Dominicale Euro 148,73 Agrario Euro 100,74

 Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Dati della richiesta	Denominazione: IMMOBILIARE ARCO S.R.L.
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di VILLESSE (Codice: M043) Provincia di GORIZIA IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA C.F.: 03367980178

1. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	8	160/1		-	SEMINAT IVI	4	73	58		Euro 30,40	Euro 24,70	VARIAZIONE GEOMETRICA del 22/04/1999 n . 219 .1/1997 in atti dal 20/09/2002 (protocollo n . 83113) NP .219/97 GT .284/99	
2	8	157		-	SEMINAT IVI	4	30	21		Euro 12,48	Euro 10,14	Tabella di variazione del 31/10/1991 n . 128 .1/1992 in atti dal 20/09/2002 (protocollo n . 83140) VARIAZIONE DI QUALITA` SU DICH . DI PARTE	
3	8	158		AA	SEMINAT IVI	4	16	00		Euro 6,61	Euro 5,37	Tabella di variazione del 13/12/2007 n . 8327 .1/2007 in atti dal 13/12/2007 (protocollo n . GO0105008) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3 .10 .2006 N .262	Annotazione
				AB	PRATI	3	02	20		Euro 0,62	Euro 0,40		
4	8	154/2		-	SEMINAT IVI	4	15	20		Euro 6,28	Euro 5,10	Tabella di variazione del 31/10/1991 n . 126 .1/1992 in atti dal 20/09/2002 (protocollo n . 83206) VARIAZIONE DI QUALITA` SU DICH . DI PARTE	
5	8	155/1		-	SEMINAT IVI	5	42	25		Euro 13,09 L. 25.350	Euro 13,09 L. 25.350	Impianto meccanografico del 31/10/1991	Annotazione

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

6	8	109/1	-	PRATI	5	10	60	Euro 1,64 L. 3.180	Euro 1,37 L. 2.650	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
7	8	142/3	-	PRATI	5	04	30	Euro 0,67 L. 1.290	Euro 0,56 L. 1.075	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
8	9	175	-	SEMINAT IVI	3	62	69	Euro 35,61 L. 68.959	Euro 22,66 L. 43.883	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
9	9	181	-	SEMINAT IVI	3	21	33	Euro 12,12 L. 23.463	Euro 7,71 L. 14.931	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
10	9	185	-	SEMINAT IVI	3	54	74	Euro 31,10 L. 60.214	Euro 19,79 L. 38.318	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
11	9	188	-	SEMINAT IVI	3	74	34	Euro 42,23 L. 81.774	Euro 26,88 L. 52.038	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
12	9	189	-	SEMINAT IVI	3	44	49	Euro 25,27 L. 48.939	Euro 16,08 L. 31.143	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
13	9	192	-	PASCOLO ARB	U	18	70	Euro 2,90	Euro 1,16	Tabella di variazione del 09/12/2010 n . 17905 .1/2010 in atti dal 09/12/2010 (protocollo n . GO0156867) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3 .10 .2006 N .262	Annotazione
14	9	193	-	SEMINAT IVI	3	70	40	Euro 39,99 L. 77.440	Euro 25,45 L. 49.280	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
15	9	195	-	PASCOLO ARB	U	49	20	Euro 7,62	Euro 3,05	Tabella di variazione del 09/12/2010 n . 17906 .1/2010 in atti dal 09/12/2010 (protocollo n . GO0156868) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3 .10 .2006 N .262	Annotazione
16	9	198	-	SEMINAT IVI	3	50	35	Euro 28,60 L. 55.385	Euro 18,20 L. 35.245	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
17	9	199	-	SEMINAT IVI	3	29	49	Euro 16,75 L. 32.439	Euro 10,66 L. 20.643	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
18	9	206	-	PRATI	5	19	24	Euro 2,98 L. 5.772	Euro 2,48 L. 4.810	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
19	9	207	-	SEMINAT IVI	5	22	01	Euro 6,82 L. 13.206	Euro 6,82 L. 13.206	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
20	9	214	-	VIGNETI	2	38	52	Euro 39,79	Euro 28,85	Tabella di variazione del 31/10/1991 n . 44 .1/1988 in atti dal 20/09/2002 (protocollo n . 83180) VARIAZIONE DI QUALITA` SU DICH . DI PARTE	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

21	9	212/1	-	SEMINAT IVI	3	17	90	Euro 10,17 L. 19.690	Euro 6,47 L. 12.530	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
22	9	180/1	-	SEMINAT IVI	5	81	20	Euro 25,16 L. 48.720	Euro 25,16 L. 48.720	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
23	9	212/2	-	SEMINAT IVI	3	11	10	Euro 6,31 L. 12.210	Euro 4,01 L. 7.770	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
24	9	54/1	-	SEMINAT IVI	3	31	50	Euro 17,90 L. 34.650	Euro 11,39 L. 22.050	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
25	9	54/2	-	SEMINAT IVI	3	31	56	Euro 17,93 L. 34.716	Euro 11,41 L. 22.092	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
26	9	200/2	-	SEMINAT IVI	3	74	30	Euro 42,21 L. 81.730	Euro 26,86 L. 52.010	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
27	9	204/3	-	SEMINAT IVI	4	17	30	Euro 7,15 L. 13.840	Euro 5,81 L. 11.245	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
28	9	191/1	-	SEMINAT IVI	3	63	98	Euro 36,35 L. 70.378	Euro 23,13 L. 44.786	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
29	9	183/1	-	PRATI	4	05	50	Euro 1,14	Euro 0,85	VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/04/2002 n . 9424 .1/2002 in atti dal 22/04/2002 (protocollo n . 36064)	
30	9	725/3	-	SEMINAT IVI	3	13	68	Euro 7,77	Euro 4,95	VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/05/2003 n . 5020 .1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n . 31837)	
31	9	726/2	-	SEMINAT IVI	3	11	05	Euro 6,28	Euro 3,99	VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/05/2003 n . 5021 .1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n . 31842)	
32	5	50/2	-	PRATI	5	11	40	Euro 1,77	Euro 1,47	VARIAZIONE GEOMETRICA del 31/10/1991 n . 5062 .1/2003 in atti dal 08/05/2003 (protocollo n . 32117) AGGIORNAMENTO IMP . MECC .	Annotazione
33	6	647/57	-	STRADE FONDIAR IO		02	65			Tabella di variazione del 03/12/2008 n . 2708 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n . GO0002708) - GT 1011/08 , GT 194/08 , GT 107/07 , GT 839/07 e Foglio di Notifica 131586/08	Annotazione

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

34	5	605/3	-	STRADE FONDIARIO	26	25				Tabella di variazione del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
35	5	671/4	-	STRADE FONDIARIO	05	82				Tabella di variazione del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
36	5	704/53	-	STRADE FONDIARIO	11	44				Tabella di variazione del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione

Immobile 3: Annotazione: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3 .10 .2006 n . 262 , convertito con modificazioni nella legge 24 .11 .2006 n . 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Immobile 5: Annotazione: particella a cavallo dei fogli 0008-0009

Immobile 13: Annotazione: di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3 .10 .2006 n . 262 , convertito con modificazioni nella legge 24 .11 .2006 n . 286 e successive modificazioni (anno 2010) - classamento per parificazione con la qualita` 135 - pascoli , classe 02

Immobile 15: Annotazione: di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3 .10 .2006 n . 262 , convertito con modificazioni nella legge 24 .11 .2006 n . 286 e successive modificazioni (anno 2010) - classamento per parificazione con la qualita` 135 - pascoli , classe 02

Immobile 32: Annotazione: argine parif a prato

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Immobile 33: Annotazione: sr

Immobile 34: Annotazione: sr

Immobile 35: Annotazione: sr

Immobile 36: Annotazione: sr

Totale: Superficie 11.66.47 Redditi: Dominicale Euro 543,71 Agrario Euro 376,02

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DECRETO TAVOLARE del 30/04/2008 Voltura n . 14205 .1/2008 in atti dal 09/12/2008 (protocollo n . GO0133037) Repertorio n .: 23515 Rogante: NOT CHERUBINI Sede: MONTICHIARI GT 1011/08 COMPRAVENDITA	

2. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca				Dominicale	Agrario			
1	5	655		-	SEMINAT IVI	5	1	34	00		Euro 41,52 L. 80.400	Euro 41,52 L. 80.400	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
2	8	112/2		-	PRATI	5		11	30		Euro 1,75 L. 3.390	Euro 1,46 L. 2.825	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
3	8	113/2		-	PRATI	5		15	32		Euro 2,37	Euro 1,98	VARIAZIONE GEOMETRICA del 16/03/1999 n . 219 .1/1997 in atti dal 26/02/2002 (protocollo n . 16840) N .P .219/97 (EVASO PARZ .CON G .T .284/99)	
4	8	159		AA	SEMINAT IVI	4		34	00		Euro 14,05	Euro 11,41	Tabella di variazione del 13/12/2007 n . 8328 .1/2007 in atti dal 13/12/2007 (protocollo n . GO0105009) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3 .10 .2006 N .262	Annotazione
				AB	PRATI	2		02	18		Euro 0,73	Euro 0,39		

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

5	8	169	-	SEMINAT IVI	3	21	29	Euro 12,09	Euro 7,70	Tabella di variazione del 16/09/1994 n. 73 .1/1994 in atti dal 23/09/2002 (protocollo n. 84076) VAR DI QUALITA` SU DICHIARAZIONE DI PARTE	
6	8	173	-	SEMINAT IVI	3	44	42	Euro 25,24 L. 48.862	Euro 16,06 L. 31.094	Impianto meccanografico del 31/10/1991	Annotazione
7	8	164/1	-	SEMINAT IVI	4	84	02	Euro 34,71	Euro 28,21	VARIAZIONE GEOMETRICA del 16/03/1999 n. 219 .1/1997 in atti dal 23/09/2002 (protocollo n. 84080) NP 219/97 GT 284/99 COMPRAVENDITA	Annotazione
8	8	166/1	-	SEMINAT IVI	3	28	48	Euro 16,18	Euro 10,30	VARIAZIONE GEOMETRICA del 16/03/1999 n. 219 .1/1997 in atti dal 23/09/2002 (protocollo n. 83991) NP 219/97 GT 283/99 COMPRAVENDITA	
9	8	166/2	-	SEMINAT IVI	3	13	99	Euro 7,95	Euro 5,06	VARIAZIONE GEOMETRICA del 15/01/1997 n. 219 .1/1997 in atti dal 23/09/2002 (protocollo n. 84018) NP 219/97 GT 1157/98	
10	8	168/1	-	SEMINAT IVI	3	26	00	Euro 14,77	Euro 9,40	Tabella di variazione del 31/03/1990 n. 79 .1/1990 in atti dal 23/09/2002 (protocollo n. 83972) VAR DI QUALITA` SU DICHIARAZIONE DI PARTE	
11	8	168/2	-	SEMINAT IVI	3	24	13	Euro 13,71	Euro 8,72	Tabella di variazione del 31/03/1990 n. 79 .1/1990 in atti dal 23/09/2002 (protocollo n. 83972) VAR DI QUALITA` SU DICHIARAZIONE DI PARTE	
12	8	168/3	-	SEMINAT IVI	3	12	52	Euro 7,11	Euro 4,53	VARIAZIONE GEOMETRICA del 15/01/1997 n. 219 .1/1997 in atti dal 23/09/2002 (protocollo n. 84018) NP 219/97 GT 1157/98	
13	9	194/1	-	SEMINAT IVI	3	16	70	Euro 9,49 L. 18.370	Euro 6,04 L. 11.690	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
14	9	194/2	-	SEMINAT IVI	3	17	30	Euro 9,83 L. 19.030	Euro 6,25 L. 12.110	Impianto meccanografico del 31/10/1991	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

15	9	172	-	SEMINAT IVI	3	41	18	Euro 23,39 L. 45.298	Euro 14,89 L. 28.826	Impianto meccanografico del 31/10/1991
16	9	184	-	SEMINAT IVI	3	25	43	Euro 14,45 L. 27.973	Euro 9,19 L. 17.801	Impianto meccanografico del 31/10/1991
17	9	196	-	SEMINAT IVI	3	57	44	Euro 32,63 L. 63.184	Euro 20,77 L. 40.208	Impianto meccanografico del 31/10/1991
18	9	197	-	SEMINAT IVI	3	27	51	Euro 15,63 L. 30.261	Euro 9,95 L. 19.257	Impianto meccanografico del 31/10/1991
19	9	201	-	SEMINAT IVI	3	40	64	Euro 23,09 L. 44.704	Euro 14,69 L. 28.448	Impianto meccanografico del 31/10/1991
20	9	205	-	PRATI	5	14	64	Euro 2,27 L. 4.392	Euro 1,89 L. 3.660	Impianto meccanografico del 31/10/1991
21	9	215	-	VIGNETI	2	38	30	Euro 39,56	Euro 28,68	Tabella di variazione del 31/10/1991 n . 44 .1/1988 in atti dal 20/09/2002 (protocollo n . 83180) VARIAZIONE DI QUALITA` SU DICH . DI PARTE
22	9	217	-	PASCOLI	2	01	20	Euro 0,19 L. 360	Euro 0,07 L. 144	Impianto meccanografico del 31/10/1991
23	9	200/1	-	SEMINAT IVI	3	59	20	Euro 33,63 L. 65.120	Euro 21,40 L. 41.440	Impianto meccanografico del 31/10/1991
24	9	152/3	-	SEMINAT IVI	5	10	30	Euro 3,19 L. 6.180	Euro 3,19 L. 6.180	Impianto meccanografico del 31/10/1991
25	9	202/3	-	SEMINAT IVI	3	53	30	Euro 30,28 L. 58.630	Euro 19,27 L. 37.310	Impianto meccanografico del 31/10/1991
26	9	191/2	-	SEMINAT IVI	3	35	10	Euro 19,94 L. 38.610	Euro 12,69 L. 24.570	Impianto meccanografico del 31/10/1991
27	5	719/1	-	SEMINAT IVI	4	62	60	Euro 25,86	Euro 21,01	VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/05/2003 n . 5029 .1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n . 31859)
28	5	719/13	-	SEMINAT IVI	4	03	85	Euro 1,59	Euro 1,29	VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/05/2003 n . 5059 .1/2003 in atti dal 08/05/2003 (protocollo n . 32084)
29	5	719/10	-	SEMINAT IVI	4	29	20	Euro 12,06	Euro 9,80	VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/10/1991 n . 20294 .1/2003 in atti dal 05/11/2003 (protocollo n . 89175) RETTIFICA F .M .

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Immobile 4: Annotazione: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3 .10 .2006 n . 262 , convertito con modificazioni nella legge 24 .11 .2006 n . 286 (anno 2007) - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Immobile 6: Annotazione: particella a cavallo dei fogli 0008-0009

Immobile 7: Annotazione: argine parificato seminativo

Totale: Superficie 09.85.54 Redditi: Dominicale Euro 489,26 Agrario Euro 347,81

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DECRETO TAVOLARE del 30/04/2008 Voltura n . 14216 .1/2008 in atti dal 09/12/2008 (protocollo n . GO0133089) Repertorio n .: 23515 Rogante: NOT CHERUBINI Sede: MONTICHIARI GT 1011/98 COMPRAVENDITA	

3. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	9	727/4		-	VIGNETI	2	14	00		Euro 14,46	Euro 10,48	Tabella di variazione del 30/01/1990 n . 43 .1/1990 in atti dal 15/11/2005 (protocollo n . GO0082669) VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE	Notifica
2	6	1343/17		-	STRADE FONDIARIO		00	50				Tabella di variazione del 17/05/2007 n . 40299 .1/2007 in atti dal 17/05/2007 (protocollo n . GO0040299) Emesso Foglio di notifica prot .n . 40801/2007 in attesa di decreto tavolare .	Annotazione
3	9	183/2		-	VIGNETI	2	32	40		Euro 33,47	Euro 24,26	VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/03/2008 n . 4264 .1/2008 in atti dal 31/03/2008 (protocollo n . GO0033647) RETTIFICA FOGLIO DI MAPPA	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

4	9	180/2	-	SEMINAT IVI	4	47	02	Euro 19,43	Euro 15,78	VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/04/2008 n . 4869 .1/2008 in atti dal 07/04/2008 (protocollo n . GO0036661) RETTIFICA FOGLIO DI MAPPA	Annotazione
5	5	695/2	A	VIGNETI	2	16	60	Euro 17,15	Euro 12,43	Tabella di variazione del 22/04/2008 n . 42585 .1/2008 in atti dal 22/04/2008 (protocollo n . GO0042852) RIPRISTINO DOPPIA COLTURA/CLASSE INSEGUITO AL TF 38885/08 E TF 38892/08	
			B	SEMINAT IVI	4	17	15	Euro 7,09	Euro 5,76		

Immobile 1: Notifica: GO0082996/2005

Immobile 2: Annotazione: sr

Immobile 4: Annotazione: migliore precisazione di superficie

Totale: Superficie 01.27.67 Redditi: Dominicale Euro 91,60 Agrario Euro 68,71

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DECRETO TAVOLARE del 30/04/2008 Voltura n . 14219 .1/2008 in atti dal 09/12/2008 (protocollo n . GO0133129) Repertorio n .: 23515 Rogante: NOT CHERUBINI Sede: MONTICHIARI GT 1011/08 COMPRAVENDITA	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

4. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	5	688/6		-	SEMINAT IVI	4	06	33		Euro 2,62	Euro 2,12	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38885 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038885) GT .725/08	
2	5	77/8		-	SEMINAT IVI	3	00	11		Euro 0,06	Euro 0,04	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38885 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038885) GT .725/08	
3	5	77/10		-	SEMINAT IVI	3	36	25		Euro 20,59	Euro 13,11	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38885 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038885) GT .725/08	
4	5	77/12		-	SEMINAT IVI	3	38	48		Euro 21,86	Euro 13,91	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38885 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038885) GT .725/08	
5	5	77/13		-	SEMINAT IVI	3	49	96		Euro 28,38	Euro 18,06	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38885 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038885) GT .725/08	
6	9	226/3		-	SEMINAT IVI	4	01	43		Euro 0,59	Euro 0,48	Tabella di variazione del 22/04/2008 n . 42585 .1/2008 in atti dal 22/04/2008 (protocollo n . GO0042852) RIPRISTINO DOPPIA COLTURA/CLASSE INSEGUITO AL TF 38885/08 E TF 38892/08	
7	9	226/5		-	VIGNETI	2	07	57		Euro 7,82	Euro 5,67	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38892 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038892) GT .724/08	
8	9	226/6		-	VIGNETI	2	51	41		Euro 53,10	Euro 38,50	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38892 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038892) GT .724/08	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

9	9	227/6	-	SEMINAT IVI	3	32	65	Euro 18,55	Euro 11,80	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38892 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038892) GT .724/08
10	9	227/7	-	SEMINAT IVI	3	63	55	Euro 36,10	Euro 22,97	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38892 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038892) GT .724/08
11	9	724/8	-	VIGNETI	2	08	90	Euro 9,19	Euro 6,66	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38892 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038892) GT .724/08
12	9	724/9	-	VIGNETI	2	10	10	Euro 10,43	Euro 7,56	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38892 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038892) GT .724/08
13	9	724/11	-	VIGNETI	1	08	21	Euro 10,60	Euro 6,78	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/12/2010 n . 26985 .1/2010 in atti dal 29/12/2010 (protocollo n . GO0221586) UNIONE PORZIONI
14	9	724/12	-	VIGNETI	1	14	28	Euro 18,44	Euro 11,80	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/12/2010 n . 26984 .1/2010 in atti dal 29/12/2010 (protocollo n . GO0221585) UNIONE PORZIONI

Totale: Superficie 03.29.23 Redditi: Dominicale Euro 238,33 Agrario Euro 159,46

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DECRETO TAVOLARE del 30/04/2008 Voltura n . 14223 .1/2008 in atti dal 09/12/2008 (protocollo n . GO0133147) Repertorio n .: 23515 Rogante: NOT CHERUBINI Sede: MONTICHIARI GT 1011/08 COMPRAVENDITA	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

5. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	9	221/1		A	VIGNETI	2	22	78		Euro 23,53	Euro 17,06	Tabella di variazione del 22/04/2008 n . 42585 .1/2008 in atti dal 22/04/2008 (protocollo n . GO0042852) RIPRISTINO DOPPIA COLTURA/CLASSE INSEGUITO AL TF 38885/08 E TF 38892/08	
				B	SEMINAT IVI	3	02	10		Euro 1,19	Euro 0,76		
2	9	222/3		-	SEMINAT IVI	3	10	51		Euro 5,97	Euro 3,80	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38892 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038892) GT .724/08	
3	9	223/3		-	SEMINAT IVI	3	13	99		Euro 7,95	Euro 5,06	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38892 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038892) GT .724/08	
4	9	224/1		-	SEMINAT IVI	3	27	80		Euro 15,79	Euro 10,05	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38892 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038892) GT .724/08	
5	9	225/3		-	SEMINAT IVI	3	45	94		Euro 26,10	Euro 16,61	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38892 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038892) GT .724/08	
6	9	225/4		-	SEMINAT IVI	3	07	06		Euro 4,01	Euro 2,55	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38892 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038892) GT .724/08	
7	9	225/5		-	SEMINAT IVI	3	08	75		Euro 4,97	Euro 3,16	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38892 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038892) GT .724/08	
8	9	225/6		-	SEMINAT IVI	3	42	39		Euro 24,08	Euro 15,32	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38892 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038892) GT .724/08	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

9	9	725/7	-	SEMINAT IVI	3	01	82	Euro 1,03	Euro 0,66	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38892 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038892) GT .724/08
10	9	725/8	-	SEMINAT IVI	3	19	50	Euro 11,08	Euro 7,05	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38892 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038892) GT .724/08
11	9	723/13	-	SEMINAT IVI	3	20	77	Euro 11,80	Euro 7,51	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/12/2010 n . 26990 .1/2010 in atti dal 29/12/2010 (protocollo n . GO0221600) UNIONE PORZIONI
12	9	723/14	-	SEMINAT IVI	3	23	48	Euro 13,34	Euro 8,49	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/12/2010 n . 26986 .1/2010 in atti dal 29/12/2010 (protocollo n . GO0221595) UNIONE PORZIONI
13	9	723/16	-	SEMINAT IVI	3	20	63	Euro 11,72	Euro 7,46	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/12/2010 n . 26991 .1/2010 in atti dal 29/12/2010 (protocollo n . GO0221601) UNIONE PORZIONI
14	9	723/17	-	SEMINAT IVI	3	15	74	Euro 8,94	Euro 5,69	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/12/2010 n . 26987 .1/2010 in atti dal 29/12/2010 (protocollo n . GO0221597) UNIONE PORZIONI
15	9	723/19	-	SEMINAT IVI	3	26	02	Euro 14,78	Euro 9,41	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/12/2010 n . 26988 .1/2010 in atti dal 29/12/2010 (protocollo n . GO0221598) UNIONE PORZIONI
16	9	723/20	-	SEMINAT IVI	3	25	44	Euro 14,45	Euro 9,20	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/12/2010 n . 26989 .1/2010 in atti dal 29/12/2010 (protocollo n . GO0221599) UNIONE PORZIONI

Totale: Superficie 03.34.72 Redditi: Dominicale Euro 200,73 Agrario Euro 129,84

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DECRETO TAVOLARE del 30/04/2008 Voltura n . 14230 .1/2008 in atti dal 09/12/2008 (protocollo n . GO0133190) Repertorio n .: 23515 Rogante: NOT CHERUBINI Sede: MONTICHIARI GT 1011/08 COMPRAVENDITA	

6. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	5	654		-	VIGNETI 2	12	08		Euro 12,48	Euro 9,05	Tabella di variazione del 23/01/2001 n . 4464 .1/2001 in atti dal 16/07/2003 (protocollo n . 51138) VARIAZIONE DI QUALIT@ SU DICHIARAZIONE DI PARTE	
2	5	696		-	SEMINAT IVI 6	02	31		Euro 0,36 L. 693	Euro 0,60 L. 1.155	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
3	5	698/1		-	SEMINAT IVI 6	09	80		Euro 1,52 L. 2.940	Euro 2,53 L. 4.900	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
4	5	698/2		-	PASCOLI 3	01	80		Euro 0,19 L. 360	Euro 0,09 L. 180	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
5	5	685/5		-	SEMINAT IVI 5	34	05		Euro 10,55	Euro 10,55	FRAZIONAMENTO del 03/12/2008 n . 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n . GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	
6	8	160/3		-	PRATI 5	01	57		Euro 0,24	Euro 0,20	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/01/2003 n . 1535 .1/2003 in atti dal 29/01/2003 (protocollo n . 7311)	Annotazione
7	5	656/7		-	VIGNETI 2	07	40		Euro 7,64	Euro 5,54	Tabella di variazione del 23/01/2001 n . 4464 .1/2001 in atti dal 16/07/2003 (protocollo n . 51138) VARIAZIONE DI QUALIT@ SU DICHIARAZIONE DI PARTE	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

8	5	656/5	-	VIGNETI	2	07	00	Euro 7,23	Euro 5,24	Tabella di variazione del 23/01/2001 n . 4464 .1/2001 in atti dal 16/07/2003 (protocollo n . 51138) VARIAZIONE DI QUALIT@ SU DICHIARAZIONE DI PARTE	
9	6	704/61	-	STRADE FONDIARIO		04	95			Tabella di variazione del 03/12/2008 n . 2708 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n . GO0002708) - GT 1011/08 , GT 194/08 , GT 107/07 , GT 839/07 e Foglio di Notifica 131586/08	Annotazione
10	5	674/6	-	STRADE FONDIARIO		01	65			Tabella di variazione del 03/12/2008 n . 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n . GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
11	5	685/11	-	STRADE FONDIARIO		00	35			Tabella di variazione del 03/12/2008 n . 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n . GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
12	5	697/2	-	STRADE FONDIARIO		06	40			Tabella di variazione del 03/12/2008 n . 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n . GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

13	5	700/8		-	STRADE FONDIAR IO			08	29				Tabella di variazione del 03/12/2008 n . 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n . GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
----	---	-------	--	---	-------------------------	--	--	----	----	--	--	--	--	-------------

Immobile 6: Annotazione: migliore precisazione di superficie

Immobile 9: Annotazione: sr

Immobile 10: Annotazione: sr

Immobile 11: Annotazione: sr

Immobile 12: Annotazione: sr

Immobile 13: Annotazione: sr

Totale: Superficie 97.65 Redditi: Dominicale Euro 40,21 Agrario Euro 33,80

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DECRETO TAVOLARE del 30/04/2008 Voltura n . 14236 .1/2008 in atti dal 09/12/2008 (protocollo n . GO0133223) Repertorio n .: 23515 Rogante: NOT CHERUBINI Sede: MONTICHIARI GT 1011/98 COMPRAVENDITA	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

7. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	5	64/4		-	PASCOLO ARB	U	01	20		Euro 0,19	Euro 0,07	Tabella di variazione del 09/12/2010 n . 17900 .1/2010 in atti dal 09/12/2010 (protocollo n . GO0156862) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3 .10 .2006 N .262	Annotazione
2	5	658		-	SEMINAT IVI	4	45	80		Euro 18,92 L. 36.640	Euro 15,37 L. 29.770	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
3	5	659		-	SEMINAT IVI	4	25	68		Euro 10,61 L. 20.544	Euro 8,62 L. 16.692	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
4	5	660		-	SEMINAT IVI	4	75	39		Euro 31,15 L. 60.312	Euro 25,31 L. 49.004	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
5	5	701/1		-	SEMINAT IVI	5	23	26		Euro 7,21	Euro 7,21	FRAZIONAMENTO del 03/12/2008 n . 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n . GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	
6	5	61/3		-	PRATI	3	00	30		Euro 0,09 L. 165	Euro 0,05 L. 105	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
7	5	685/3		-	SEMINAT IVI	5	77	64		Euro 24,06	Euro 24,06	FRAZIONAMENTO del 03/12/2008 n . 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n . GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

8	5	700/1	-	SEMINAT IVI	4	1	26	25	Euro 52,16	Euro 42,38	FRAZIONAMENTO del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	
9	6	632/1	-	SEMINAT IVI	5	1	97	88	Euro 61,32	Euro 61,32	FRAZIONAMENTO del 03/12/2008 n. 2708 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002708) - GT 1011/08 , GT 194/08 , GT 107/07 , GT 839/07 e Foglio di Notifica 131586/08	
10	5	701/2	-	SEMINAT IVI	5		18	47	Euro 5,72	Euro 5,72	FRAZIONAMENTO del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	
11	6	631/8	-	STRADE FONDIAR IO			69	27			Tabella di variazione del 03/12/2008 n. 2708 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002708) - GT 1011/08 , GT 194/08 , GT 107/07 , GT 839/07 e Foglio di Notifica 131586/08	Annotazione
12	6	631/9	-	SEMINAT IVI	5		22	63	Euro 7,01	Euro 7,01	FRAZIONAMENTO del 03/12/2008 n. 2708 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002708) - GT 1011/08 , GT 194/08 , GT 107/07 , GT 839/07 e Foglio di Notifica 131586/08	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

13	6	631/10		-	STRADE FONDIAR IO			01	61				Tabella di variazione del 03/12/2008 n . 2708 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n . GO0002708) - GT 1011/08 , GT 194/08 , GT 107/07 , GT 839/07 e Foglio di Notifica 131586/08	Annotazione
14	6	632/25		-	STRADE FONDIAR IO			14	15				Tabella di variazione del 03/12/2008 n . 2708 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n . GO0002708) - GT 1011/08 , GT 194/08 , GT 107/07 , GT 839/07 e Foglio di Notifica 131586/08	Annotazione
15	6	632/26		-	STRADE FONDIAR IO			14	39				Tabella di variazione del 03/12/2008 n . 2708 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n . GO0002708) - GT 1011/08 , GT 194/08 , GT 107/07 , GT 839/07 e Foglio di Notifica 131586/08	Annotazione
16	5	684/4		-	STRADE FONDIAR IO			65	11				Tabella di variazione del 28/11/2007 n . 2738U .1/2007 in atti dal 28/11/2007 (protocollo n . GO002738U) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
17	5	684/5		-	SEMINAT IVI	4		08	09		Euro 3,34	Euro 2,72	FRAZIONAMENTO del 28/11/2007 n . 2738U .1/2007 in atti dal 28/11/2007 (protocollo n . GO002738U) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

18	5	701/8	-	STRADE FONDIAR IO	03	82			Tabella di variazione del 28/11/2007 n. 2738U .1/2007 in atti dal 28/11/2007 (protocollo n. GO002738U) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
19	5	704/50	-	STRADE FONDIAR IO	22	43			Tabella di variazione del 28/11/2007 n. 2738U .1/2007 in atti dal 28/11/2007 (protocollo n. GO002738U) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
20	5	705/13	-	STRADE FONDIAR IO	01	56			FRAZIONAMENTO del 28/11/2007 n. 2738U .1/2007 in atti dal 28/11/2007 (protocollo n. GO002738U) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
21	5	704/55	-	STRADE FONDIAR IO	20	57			Tabella di variazione del 03/12/2007 n. 111U .1/2007 in atti dal 03/12/2007 (protocollo n. GO000111U) GT 1611/2007 (NP 2738/2007 EVASO PARZIALMENTE)	Annotazione
22	5	704/56	-	STRADE FONDIAR IO	01	35			Tabella di variazione del 03/12/2007 n. 111U .1/2007 in atti dal 03/12/2007 (protocollo n. GO000111U) GT 1611/2007 (NP 2738/2007 EVASO PARZIALMENTE)	Annotazione

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

23	9	180/6		-	PRATI	5	00	10		Euro 0,02	Euro 0,01	VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/04/2008 n . 4868 .1/2008 in atti dal 07/04/2008 (protocollo n . GO0036659) RETTIFICA FOGLIO DI MAPPA	
24	9	180/7		-	PRATI	5	04	31		Euro 0,67	Euro 0,56	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38892 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038892) GT .724/08	
25	9	180/8		-	PRATI	5	00	69		Euro 0,11	Euro 0,09	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n . 38892 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n . GO0038892) GT .724/08	
26	5	661/1		-	SEMINAT IVI	5	44	05		Euro 13,65	Euro 13,65	FRAZIONAMENTO del 03/12/2008 n . 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n . GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	
27	5	678/2		-	STRADE FONDIAR IO		57	50				Tabella di variazione del 03/12/2008 n . 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n . GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
28	5	678/3		A	SEMINAT IVI	4	06	55		Euro 2,71	Euro 2,20	VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/12/2008 n . 13740 .1/2008 in atti dal 09/12/2008 (protocollo n . GO0133237) RIPRISTINO DI PORZIONI A	
				B	SEMINAT IVI	3	06	56		Euro 3,73	Euro 2,37	COMPLETAMENTO NP 2738/07	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

29	5	679/1	-	VIGNETI	2	33	10	Euro 34,19	Euro 24,79	FRAZIONAMENTO del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	
30	5	679/2	-	STRADE FONDIARIO		14	01			Tabella di variazione del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
31	5	679/3	-	STRADE FONDIARIO		00	80			Tabella di variazione del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
32	5	680/1	-	SEMINATI	4	34	88	Euro 14,41	Euro 11,71	FRAZIONAMENTO del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

33	5	680/2		-	STRADE FONDIAR IO		02	92				Tabella di variazione del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
34	5	681/1		-	SEMINAT IVI	4	34	76		Euro 14,36	Euro 11,67	FRAZIONAMENTO del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	
35	5	681/2		-	STRADE FONDIAR IO		12	99				Tabella di variazione del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
36	5	681/3		-	SEMINAT IVI	4	00	25		Euro 0,10	Euro 0,08	FRAZIONAMENTO del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

37	5	683/1	-	SEMINAT IVI	4	34	41	Euro 14,22	Euro 11,55	FRAZIONAMENTO del 03/12/2008 n . 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n . GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	
38	5	683/2	-	STRADE FONDIAR IO		06	05			Tabella di variazione del 03/12/2008 n . 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n . GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
39	5	685/8	-	STRADE FONDIAR IO		17	50			Tabella di variazione del 03/12/2008 n . 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n . GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
40	5	697/1	-	SEMINAT IVI	6	76	29	Euro 11,82	Euro 19,70	FRAZIONAMENTO del 03/12/2008 n . 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n . GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

41	5	700/6		-	STRADE FONDIARIO			13	15				Tabella di variazione del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
42	5	701/5		-	STRADE FONDIARIO			42	06				Tabella di variazione del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3 .10 .2006 n . 262 , convertito con modificazioni nella legge 24 .11 .2006 n . 286 e successive modificazioni (anno 2010) - classamento per parificazione con la qualita` 135 - pascoli , classe 02; di immobile: argine parificato a prato

Immobile 11: Annotazione: sr

Immobile 13: Annotazione: sr

Immobile 14: Annotazione: sr

Immobile 15: Annotazione: sr

Immobile 16: Annotazione: sr

Immobile 18: Annotazione: sr

Immobile 19: Annotazione: sr

Immobile 20: Annotazione: sr

Immobile 21: Annotazione: sr

Immobile 22: Annotazione: sr

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Immobile 27: Annotazione: sr

Immobile 30: Annotazione: sr

Immobile 31: Annotazione: sr

Immobile 33: Annotazione: sr

Immobile 35: Annotazione: sr

Immobile 38: Annotazione: sr

Immobile 39: Annotazione: sr

Immobile 41: Annotazione: sr

Immobile 42: Annotazione: sr

Totale: Superficie 12.79.78 Redditi: Dominicale Euro 331,77 Agrario Euro 298,22

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DECRETO TAVOLARE del 30/04/2008 Voltura n . 14259 .1/2008 in atti dal 10/12/2008 (protocollo n . GO0133396) Repertorio n .: 23515 Rogante: NOT CHERUBINI Sede: BRESCIA GT 1011/08 COMPRAVENDITA	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

8. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	5	685/1		-	SEMINAT IVI	5	63	32		Euro 19,62 L. 37.992	Euro 19,62 L. 37.992	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
2	5	685/2		-	SEMINAT IVI	5	28	22		Euro 8,74	Euro 8,74	FRAZIONAMENTO del 03/12/2008 n . 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n . GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	
3	5	685/4		-	SEMINAT IVI	5	31	19		Euro 9,66	Euro 9,66	FRAZIONAMENTO del 03/12/2008 n . 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n . GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	
4	6	632/5		-	SEMINAT IVI	5	44	00		Euro 13,63	Euro 13,63	VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/11/2003 n . 20148 .1/2003 in atti dal 04/11/2003 (protocollo n . 88661) RETTIFICA F .M .	
5	5	700/2		-	VIGNETH	2	01	87		Euro 1,93	Euro 1,40	FRAZIONAMENTO del 03/12/2008 n . 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n . GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

6	6	704/58		-	STRADE FONDIAR IO		30	81				Tabella di variazione del 03/12/2008 n. 2708 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002708) - GT 1011/08 , GT 194/08 , GT 107/07 , GT 839/07 e Foglio di Notifica 131586/08	Annotazione
7	5	705/12		-	STRADE FONDIAR IO		19	23				Tabella di variazione del 28/11/2007 n. 2738U .1/2007 in atti dal 28/11/2007 (protocollo n. GO002738U) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
8	5	687/1		-	SEMINAT IVI	3	31	36		Euro 17,82	Euro 11,34	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n. 38885 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n. GO0038885) GT .725/08	
9	5	78/5		-	SEMINAT IVI	4	13	49		Euro 5,57	Euro 4,53	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 n. 38885 .1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n. GO0038885) GT .725/08	
10	5	662/2		-	STRADE FONDIAR IO		02	79				Tabella di variazione del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
11	5	674/7		-	STRADE FONDIAR IO		21	96				Tabella di variazione del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

12	5	675/2		-	STRADE FONDIAR IO			17	53				Tabella di variazione del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
13	5	676/2		-	STRADE FONDIAR IO			02	24				Tabella di variazione del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
14	5	677/2		-	STRADE FONDIAR IO			30	16				Tabella di variazione del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
15	5	684/3		-	STRADE FONDIAR IO			04	88				Tabella di variazione del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

16	5	685/7		-	STRADE FONDIAR IO		06	18				Tabella di variazione del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
17	5	685/10		-	STRADE FONDIAR IO		03	21				Tabella di variazione del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
18	5	700/7		-	STRADE FONDIAR IO		12	73				Tabella di variazione del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
19	5	701/6		-	SEMINAT IVI	5	06	29		Euro 1,95	Euro 1,95	FRAZIONAMENTO del 03/12/2008 n. 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

20	5	701/7		-	STRADE FONDIAR IO			35	00				Tabella di variazione del 03/12/2008 n . 2738 .1/2007 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n . GO0002738) - GT 1010/08 , GT 1011/08 , GT 144/08 , GT 298/07 , GT 195/08 , GT 1611/07 , GT 108/07 , GT 838/07 , GT 298/07 , GT 194/08 , GT 302/07 , GT 1622/07 e Foglio di Notifica 132106/08	Annotazione
----	---	-------	--	---	-------------------------	--	--	----	----	--	--	--	--	-------------

Immobile 6: Annotazione: sr

Immobile 7: Annotazione: sr

Immobile 10: Annotazione: sr

Immobile 11: Annotazione: sr

Immobile 12: Annotazione: sr

Immobile 13: Annotazione: sr

Immobile 14: Annotazione: sr

Immobile 15: Annotazione: sr

Immobile 16: Annotazione: sr

Immobile 17: Annotazione: sr

Immobile 18: Annotazione: sr

Immobile 20: Annotazione: sr

Totale: Superficie 04.06.46 Redditi: Dominicale Euro 78,92 Agrario Euro 70,87

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DECRETO TAVOLARE del 30/04/2008 Voltura n . 14265 .1/2008 in atti dal 10/12/2008 (protocollo n . GO0133483) Repertorio n . : 23515 Rogante: NOT CHERUBINI Sede: BRESCIA GT 1011/08 COMPRAVENDITA	

9. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	8	154/3		-	SEMINAT IVI	4	19	00	Euro 7,85	Euro 6,38	Tabella di variazione del 31/10/1991 n . 126 .1/1992 in atti dal 20/09/2002 (protocollo n . 83206) VARIAZIONE DI QUALITA` SU DICH . DI PARTE	

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DECRETO TAVOLARE del 30/04/2008 Voltura n . 14276 .1/2008 in atti dal 10/12/2008 (protocollo n . GO0133638) Repertorio n . : 23515 Rogante: NOT CHERUBINI Sede: BRESCIA GT 1559/08 COMPRAVENDITA	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

10. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	5	70/2		-	SEMINAT IVI	3	00	61		Euro 0,35 L. 671	Euro 0,22 L. 427	Impianto meccanografico del 31/10/1991	
2	5	70/3		-	PRATI	5	06	20		Euro 0,96	Euro 0,80	VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/10/1991 n . 18690 .1/2003 in atti dal 22/10/2003 (protocollo n . 83602) RETTIFICA IMPIANTO MECCANOGRAFICO	Annotazione

Immobile 2: Annotazione: argine parificato a prato

Totale: Superficie 06.81 Redditi: Dominicale Euro 1,31 Agrario Euro 1,02

Intestazione degli immobili indicati al n. 10

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DECRETO TAVOLARE del 29/05/2008 Voltura n . 14295 .1/2008 in atti dal 10/12/2008 (protocollo n . GO0133885) Repertorio n . : 23515 Rogante: NOT CHERUBINI Sede: BRESCIA RETT . VOLTURA MOD . UNICO N . 66582/08 GT 1011/08 D .D . 30/04/08	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

11. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	9	726/3		-	VIGNETI 2	25	70		Euro 26,55	Euro 19,25	VARIAZIONE GEOMETRICA del 29/01/2009 n . 561 .1/2009 in atti dal 29/01/2009 (protocollo n . GO0008902) RETTIFICA FOGLIO DI MAPPA	

Intestazione degli immobili indicati al n. 11

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

12. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	6	632/3		-	SEMINAT IVI 5	58	16		Euro 18,02	Euro 18,02	VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/02/2009 n . 751 .1/2009 in atti dal 06/02/2009 (protocollo n . GO0011921)	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 12

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

13. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	8	156		-	SEMINAT IVI	4	11	04		Euro 4,56	Euro 3,71	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/06/2009 n . 5801 .1/2009 in atti dal 22/06/2009 (protocollo n . GO0082789)

Intestazione degli immobili indicati al n. 13

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

14. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	8	153/1		A	SEMINAT IVI	3	04	00		Euro 2,27	Euro 1,45	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/06/2009 n . 5875 .1/2009 in atti dal 22/06/2009 (protocollo n . GO0082897)	
				B	PRATI	4	00	29		Euro 0,06	Euro 0,04		

Intestazione degli immobili indicati al n. 14

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

15. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	5	657/1		-	SEMINAT IVI	4	31	15		Euro 12,87	Euro 10,46	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 14/07/2009 n . 6708 .1/2009 in atti dal 15/07/2009 (protocollo n . GO0093987)	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 15

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

16. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha	are ca		Dominicale	Agrario			
1	9	705/10		-	STRADE FONDIARIO		09	12					VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 01/09/2009 n. 7834 .1/2009 in atti dal 01/09/2009 (protocollo n. GO0108962)

Intestazione degli immobili indicati al n. 16

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

17. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	9	705/11		-	STRADE FONDIARIO		07 60				VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 01/09/2009 n . 7835 .1/2009 in atti dal 01/09/2009 (protocollo n . GO0108963)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 17

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

18. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	5	688/7		-	SEMINATI	4	38 63		Euro 15,96	Euro 12,97	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

2	5	688/8	-	SEMINAT IVI	4	00	68	Euro 0,28	Euro 0,23	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .
3	5	688/9	-	SEMINAT IVI	4	00	40	Euro 0,17	Euro 0,13	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .
4	5	688/10	-	SEMINAT IVI	4	00	04	Euro 0,02	Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .

Totale: Superficie 39,75 Redditi: Dominicale Euro 16,43 Agrario Euro 13,34

Intestazione degli immobili indicati al n. 18

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

19. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	5	53/7		-	SEMINAT IVI	3	17	19		Euro 9,77	Euro 6,21	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	5	53/8		-	SEMINAT IVI	3	05	15		Euro 2,93	Euro 1,86	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
3	5	53/9		-	SEMINAT IVI	3	00	74		Euro 0,42	Euro 0,27	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Totale: Superficie 23.08 Redditi: Dominicale Euro 13,12 Agrario Euro 8,34

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 19

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

20. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	5	689/15		-	VIGNETI 2	65	06		Euro 67,20	Euro 48,72	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	5	689/16		-	VIGNETI 2	03	02		Euro 3,12	Euro 2,26	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
3	5	689/17		-	VIGNETI 2	00	75		Euro 0,77	Euro 0,56	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Totale: Superficie 68.83 Redditi: Dominicale Euro 71,09 Agrario Euro 51,54

Intestazione degli immobili indicati al n. 20

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

21. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori		
								ha	are			ca	Dominicale
1	5	689/18		-	SEMINAT IVI	3		65	79		Euro 37,38	Euro 23,78	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .
2	5	689/19		-	SEMINAT IVI	3		10	85		Euro 6,16	Euro 3,92	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .

Totale: Superficie 76.64 Redditi: Dominicale Euro 43,54 Agrario Euro 27,70

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 21

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

22. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	5	51/3		-	SEMINAT IVI	3	32	90		Euro 18,69	Euro 11,89	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	5	51/4		-	SEMINAT IVI	3	14	10		Euro 8,01	Euro 5,10	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Totale: Superficie 47,00 Redditi: Dominicale Euro 26,70 Agrario Euro 16,99

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 22

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

23. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	5	64/7		-	SEMINAT IVI	3	31	24		Euro 17,75	Euro 11,29	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	5	64/8		-	SEMINAT IVI	3	04	04		Euro 2,30	Euro 1,46	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Totale: Superficie 35,28 Redditi: Dominicale Euro 20,05 Agrario Euro 12,75

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 23

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

24. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	5	689/20		-	SEMINAT IVI	3	13	22		Euro 7,51	Euro 4,78	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	5	689/21		-	SEMINAT IVI	3	04	99		Euro 2,83	Euro 1,80	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Totale: Superficie 18,21 Redditi: Dominicale Euro 10,34 Agrario Euro 6,58

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 24

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

25. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	5	52/3		-	SEMINAT IVI	3	03	41		Euro 1,94	Euro 1,23	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	5	52/4		-	SEMINAT IVI	3	04	36		Euro 2,48	Euro 1,58	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Totale: Superficie 07,77 Redditi: Dominicale Euro 4,42 Agrario Euro 2,81

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 25

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

26. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	5	689/22		-	SEMINAT IVI	4	16	27		Euro 6,72	Euro 5,46	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	5	689/23		-	SEMINAT IVI	4	14	23		Euro 5,88	Euro 4,78	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Totale: Superficie 30,50 Redditi: Dominicale Euro 12,60 Agrario Euro 10,24

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 26

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprietà per 1/1

27. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	5	50/6		-	SEMINAT IVI	3	74	11		Euro 42,10	Euro 26,79	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n. 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n. GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT. N. 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE.	
2	5	50/7		-	SEMINAT IVI	3	03	26		Euro 1,85	Euro 1,18	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n. 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n. GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT. N. 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE.	
3	5	50/8		-	SEMINAT IVI	3	01	58		Euro 0,90	Euro 0,57	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n. 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n. GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT. N. 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE.	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Totale: Superficie 78.95 Redditi: Dominicale Euro 44,85 Agrario Euro 28,54

Intestazione degli immobili indicati al n. 27

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

28. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	5	75/4		-	SEMINAT IVI	4	21	92		Euro 9,06	Euro 7,36	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	5	75/5		-	SEMINAT IVI	4	07	47		Euro 3,09	Euro 2,51	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Totale: Superficie 29.39 Redditi: Dominicale Euro 12,15 Agrario Euro 9,87

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 28

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

29. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	5	75/8		-	SEMINAT IVI	4	04	65		Euro 1,92	Euro 1,56	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	5	75/9		-	SEMINAT IVI	4	00	29		Euro 0,12	Euro 0,10	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Totale: Superficie 04,94 Redditi: Dominicale Euro 2,04 Agrario Euro 1,66

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 29

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

30. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	5	77/17		-	SEMINAT IVI	3	22	42		Euro 12,74	Euro 8,11	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	5	77/18		-	SEMINAT IVI	3	00	86		Euro 0,49	Euro 0,31	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Totale: Superficie 23,28 Redditi: Dominicale Euro 13,23 Agrario Euro 8,42

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 30

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

31. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	5	77/19		-	SEMINAT IVI	3	00	17		Euro 0,10	Euro 0,06	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	5	77/20		-	SEMINAT IVI	3	00	02		Euro 0,01	Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 30/06/2010 n . 81173 .1/2010 in atti dal 30/06/2010 (protocollo n . GO0081173) presentato il 30/06/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 81282/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Totale: Superficie 19 Redditi: Dominicale Euro 0,11 Agrario Euro 0,07

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 31

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

32. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	9	180/9		-	SEMINAT IVI	4	63	19		Euro 26,11	Euro 21,21	FRAZIONAMENTO del 08/07/2010 n . 84980 .1/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . GO0084980) presentato il 08/07/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 85626/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	9	180/10		-	SEMINAT IVI	4	17	36		Euro 7,17	Euro 5,83	FRAZIONAMENTO del 08/07/2010 n . 84980 .1/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . GO0084980) presentato il 08/07/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 85626/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Totale: Superficie 80,55 Redditi: Dominicale Euro 33,28 Agrario Euro 27,04

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 32

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

33. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	9	170/3		-	SEMINAT IVI	3	00	97		Euro 0,55	Euro 0,35	FRAZIONAMENTO del 08/07/2010 n . 84980 .1/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . GO0084980) presentato il 08/07/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 85626/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	9	170/4		-	SEMINAT IVI	3	20	75		Euro 11,79	Euro 7,50	FRAZIONAMENTO del 08/07/2010 n . 84980 .1/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . GO0084980) presentato il 08/07/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 85626/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Totale: Superficie 21,72 Redditi: Dominicale Euro 12,34 Agrario Euro 7,85

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 33

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

34. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	9	171/3		-	SEMINAT IVI	3	20	12		Euro 11,43	Euro 7,27	FRAZIONAMENTO del 08/07/2010 n . 84980 .1/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . GO0084980) presentato il 08/07/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 85626/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	9	171/4		-	SEMINAT IVI	3	01	03		Euro 0,59	Euro 0,37	FRAZIONAMENTO del 08/07/2010 n . 84980 .1/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . GO0084980) presentato il 08/07/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 85626/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Totale: Superficie 21,15 Redditi: Dominicale Euro 12,02 Agrario Euro 7,64

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 34

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

35. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori		
								Dominicale	Agrario				
						ha are ca							
1	9	220/5		-	SEMINAT IVI	3		31	72		Euro 18,02	Euro 11,47	FRAZIONAMENTO del 08/07/2010 n . 84980 .1/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . GO0084980) presentato il 08/07/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 85626/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .
2	9	220/6		-	SEMINAT IVI	3		12	45		Euro 7,07	Euro 4,50	FRAZIONAMENTO del 08/07/2010 n . 84980 .1/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . GO0084980) presentato il 08/07/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 85626/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .

Totale: Superficie 44,17 Redditi: Dominicale Euro 25,09 Agrario Euro 15,97

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 35

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

36. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	9	219/3		-	SEMINAT IVI	3	21	94		Euro 12,46	Euro 7,93	FRAZIONAMENTO del 08/07/2010 n . 84980 .1/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . GO0084980) presentato il 08/07/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 85626/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	9	219/4		-	SEMINAT IVI	3	00	90		Euro 0,51	Euro 0,33	FRAZIONAMENTO del 08/07/2010 n . 84980 .1/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . GO0084980) presentato il 08/07/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 85626/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Totale: Superficie 22,84 Redditi: Dominicale Euro 12,97 Agrario Euro 8,26

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 36

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

37. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	9	218/3		-	VIGNETI 2	11	88		Euro 12,27	Euro 8,90	FRAZIONAMENTO del 08/07/2010 n . 84980 .1/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . GO0084980) presentato il 08/07/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 85626/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	9	218/4		-	VIGNETI 2	15	13		Euro 15,63	Euro 11,33	FRAZIONAMENTO del 08/07/2010 n . 84980 .1/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . GO0084980) presentato il 08/07/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 85626/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Totale: Superficie 27.01 Redditi: Dominicale Euro 27,90 Agrario Euro 20,23

Visura per soggetto limitata ad un comune

Data: 21/07/2011 - Ora: 15.08.06

Segue

Visura n.: T272886 Pag: 59

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 37

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprietà per 1/1

38. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	9	216/1		-	SEMINAT IVI	4	00	96		Euro 0,40	Euro 0,32	FRAZIONAMENTO del 08/07/2010 n. 84980 .1/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n. GO0084980) presentato il 08/07/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT. N. 85626/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE.	
2	9	216/2		-	SEMINAT IVI	4	31	17		Euro 12,88	Euro 10,46	FRAZIONAMENTO del 08/07/2010 n. 84980 .1/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n. GO0084980) presentato il 08/07/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT. N. 85626/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE.	
3	9	216/3		-	SEMINAT IVI	4	03	87		Euro 1,60	Euro 1,30	FRAZIONAMENTO del 08/07/2010 n. 84980 .1/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n. GO0084980) presentato il 08/07/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT. N. 85626/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE.	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Totale: Superficie 36.00 Redditi: Dominicale Euro 14,88 Agrario Euro 12,08

Intestazione degli immobili indicati al n. 38

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

39. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	9	183/8		-	PRATI	4	02	51		Euro 0,52	Euro 0,39	FRAZIONAMENTO del 08/07/2010 n . 84980 .1/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . GO0084980) presentato il 08/07/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 85626/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	9	183/9		-	PRATI	4	00	29		Euro 0,06	Euro 0,04	FRAZIONAMENTO del 08/07/2010 n . 84980 .1/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . GO0084980) presentato il 08/07/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 85626/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Totale: Superficie 02.80 Redditi: Dominicale Euro 0,58 Agrario Euro 0,43

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 39

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

40. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	9	186/1		-	PRATI 4	38	37		Euro 7,93	Euro 5,94	FRAZIONAMENTO del 08/07/2010 n . 84980 .1/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . GO0084980) presentato il 08/07/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 85626/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	9	186/2		-	PRATI 4	00	43		Euro 0,09	Euro 0,07	FRAZIONAMENTO del 08/07/2010 n . 84980 .1/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . GO0084980) presentato il 08/07/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 85626/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Totale: Superficie 38.80 Redditi: Dominicale Euro 8,02 Agrario Euro 6,01

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 40

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

41. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	9	226/7		-	SEMINAT IVI	3	90	38		Euro 51,35	Euro 32,67	Tabella di variazione del 29/12/2010 n . 27003 .1/2010 in atti dal 29/12/2010 (protocollo n . GO0221623)
2	9	226/8		-	SEMINAT IVI	3	12	69		Euro 7,21	Euro 4,59	Tabella di variazione del 29/12/2010 n . 27003 .1/2010 in atti dal 29/12/2010 (protocollo n . GO0221623)

Totale: Superficie 01.03.07 Redditi: Dominicale Euro 58,56 Agrario Euro 37,26

Intestazione degli immobili indicati al n. 41

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

42. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	9	222/7		-	SEMINAT IVI	3	19	90		Euro 11,31	Euro 7,19	FRAZIONAMENTO del 08/07/2010 n . 84980 .1/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . GO0084980) presentato il 08/07/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 85626/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	9	222/8		-	SEMINAT IVI	3	05	35		Euro 3,04	Euro 1,93	FRAZIONAMENTO del 08/07/2010 n . 84980 .1/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . GO0084980) presentato il 08/07/2010; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 85626/2010 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	

Totale: Superficie 25,25 Redditi: Dominicale Euro 14,35 Agrario Euro 9,12

Intestazione degli immobili indicati al n. 42

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

43. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	5	661/8		-	STRADE FONDIARIO		43 20				FRAZIONAMENTO del 25/03/2011 n . 47711 .1/2011 in atti dal 25/03/2011 (protocollo n . GO0047711) presentato il 25/03/2011 ; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 49875/2011 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	
2	5	661/9		-	STRADE FONDIARIO		01 78				FRAZIONAMENTO del 25/03/2011 n . 47711 .1/2011 in atti dal 25/03/2011 (protocollo n . GO0047711) presentato il 25/03/2011 ; EMESSO FOGLIO DI NOTIFICA PROT . N . 49875/2011 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE .	Annotazione

Immobile 2: Annotazione: di immobile: sr

Totale: Superficie 44.98 Redditi: Dominicale Agrario

Intestazione degli immobili indicati al n. 43

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2011

44. Immobili siti nel Comune di VILLESSE(Codice M043) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori			
								ha	are ca			Dominicale	Agrario	
1	9	210/7		-	SEMINAT IVI	4		54	46		Euro 22,50	Euro 18,28	FRAZIONAMENTO del 09/06/2011 n . 73938 .1/2011 in atti dal 09/06/2011 (protocollo n . GO0073938) presentato il 27/05/2011	
2	9	210/8		-	SEMINAT IVI	4		00	84		Euro 0,35	Euro 0,28	FRAZIONAMENTO del 09/06/2011 n . 73938 .1/2011 in atti dal 09/06/2011 (protocollo n . GO0073938) presentato il 27/05/2011	Annotazione

Immobile 2: Annotazione: di immobile: sr

Totale: Superficie 55.30 Redditi: Dominicale Euro 22,85 Agrario Euro 18,56

Intestazione degli immobili indicati al n. 44

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ARCO S.R.L. con sede in BRESCIA	03367980178*	(1) Proprieta` per 1/1

Totale Generale: Superficie 59.07.84 Redditi: Dominicale Euro 2.621,53 Agrario Euro 1.914,36

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

ALLEGATO 23 di 33
 ALL'ATTO INCAVANTE E INDICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO
 COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO IL 11 OTTOBRE 2011
 REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - L'ASSESSORE SANIQA SVINIO
 COMUNE DI VILLESSE - IL SINDACO LUCCO CARASS
 COMUNE DI ROMANO D'ISONDIO - IL SINDACO DAVIDE FURLAN
 IMMOBILIARE ARCO - IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGIATA



sede legale:
 Via F.lli Lechi, 15
 25121 Brescia

sede operativa:
 Via Bariselli, 1
 25017 Lonato (Bs)
 Tel. 030-9913608
 Fax 030-9135949

P.I. 02523190987

R.E.A. Bs n° 456931
 Reg. Imprese Bs n° 02523190987

Info@alfaengineering.it
 www.alfaengineering.it



Il presente elaborato grafico è stato
 realizzato sulla base della cartografia
 fornita dalla committenza, si solleva
 Alfa Engineering per eventuali
 errori conseguenti.

Il presente elaborato grafico è di
 proprietà esclusiva della ditta
 Alfa Engineering s.r.l. che ne vieta
 la riproduzione e la cessione a terzi
 senza autorizzazione scritta.

034

SITO:
 Comune di Villesse, Provincia di Gorizia, Italy

CLIENTE:
 Immobiliare Arco S.r.l.

PROGETTO:
 Richiesta di variante al P.R.P.C. per la realizzazione di
 una zona omogenea Hc approvato in data 28 Febbraio 2008
 delibera n°04 del Consiglio Comunale di Villesse

LIVELLO:
 Pratica urbanistica

CATEGORIA:
 Stato di progetto

OGGETTO:
 Inquadramento territoriale dell'intervento relativo
 all'U.M.I. A e all'U.M.I. B

LIVELLO: SOLUZIONE: LOTTO: CATEGORIA: NUMERO

PU A --- P D2.01

AGGIORNAMENTO	NUM.	DATA	DESCRIZIONE DELLA REVISIONE
	1	31 gennaio 2007	Prima emissione
	2	06 luglio 2007	Aggiornamento
	3	04 maggio 2008	Variante al P.R.P.C.
	4	25 luglio 2011	Variante n°2 al P.R.P.C.

Progettista: **Ing. Ezio Rosa**

Coordinatore:

Direttore Lavori:

Ditta esecutrice:

Committente: **Immobiliare Arco S.r.l.**



IMMOBILIARE ARCO SRL
 Via della Bonifata n. 2
 25123 BRESCIA
 C. F. e P. I.V.A.: 03367980178

Prodotto da	Arch. Angelo Fontana
Controllato da	Geom. Gianpietro Sorncini
Approvato da	Ing. Ezio Rosa

Scala	1:5000
File	TAV 03-01_02_03_04_05_07.dwg
Archivio n°	34/07

LEGENDA

- LIMITE AREA SOGGETTA A P.R.P.C.
- UNITA' MINIMA DI INTERVENTO "A"
 Superficie territoriale (St) 278.424 mq
 L'individuazione grafica della St non è vincolante
- UNITA' MINIMA DI INTERVENTO "B"
 Superficie territoriale (St) 179.292 mq
 L'individuazione grafica della St non è vincolante



ALLEGATO 06 di 03
 AL P.R.P.C. APPROVATO IN DATA 28 FEBBRAIO 2008
 COMMUNALE DI VILLESSE (PROVINCIA DI GORIZIA) - 11 OTTOBRE 2011
 Regione Friuli Venezia Giulia - 15 Nazionale Scuola Superiore
 Comune di Villesse - 15 Nazionale Scuola Superiore
 Comune di Villesse - 15 Nazionale Scuola Superiore
 Comune di Villesse - 15 Nazionale Scuola Superiore

SITO:
 Comune di Villesse, Provincia di Gorizia, Italy

CLIENTE:
Immobiliare Arco S.r.l.

PROGETTO:
 Richiesta di variante al P.R.P.C. per la realizzazione di una zona omogenea Hc approvato in data 28 Febbraio 2008 delibera n°04 del Consiglio Comunale di Villesse

LIVELLO:
Pratica urbanistica

CATEGORIA:
Stato di progetto

OGGETTO:
Planimetria di progetto del verde

LIVELLO SOLUZIONE LOTTO CATEGORIA NUMERO
PU A --- P D2.04

NUM.	DATA	DESCRIZIONE DELLA REVISIONE
1	01 gennaio 2007	Prima emissione
2	06 luglio 2007	Aggiornamento
3	15 febbraio 2008	Aggiornamento
4	04 maggio 2009	Variante al P.R.P.C.
5	25 luglio 2011	Variante n°2 al P.R.P.C.

Progettista: **Ing. Ezio Rosa**

Coordinatore:

Direttore Lavori:

Ditta esecutrice:

Committere: **Immobiliare Arco S.r.l.**



IMMOBILIARE ARCO SRL
 Via della Pace n. 2
 35123 BRESCIA
 C.F. P. I.V.A.: 03367980178

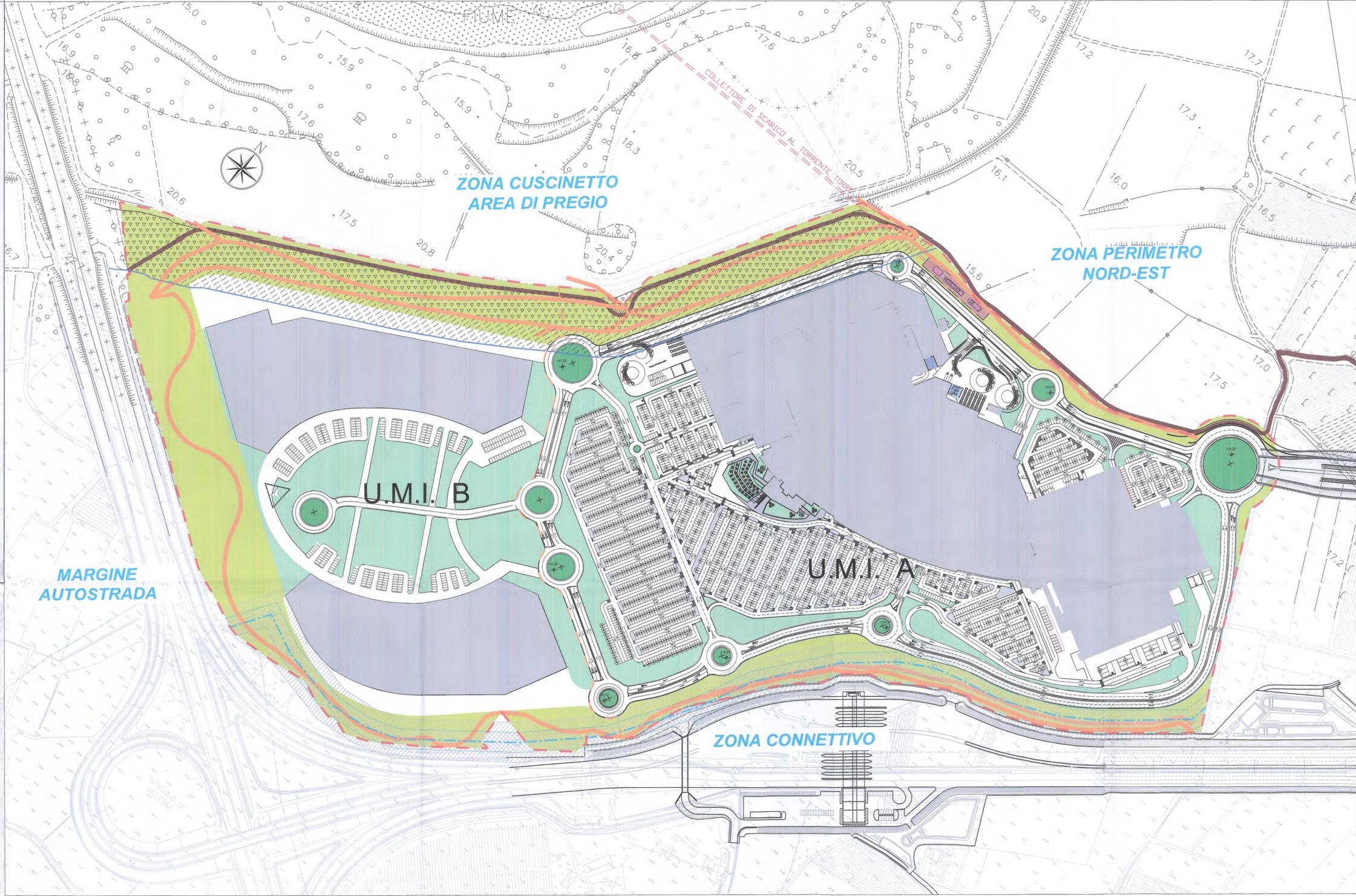
Prodotto da	Arch. Angelo Fontana	Scala	1:2000
Controllato da	Geom. Gianpiero Soncini	File	1999_05_10_10_10_10_10_10
Approvato da	Ing. Ezio Rosa	Archivio n°	3407

engineering consulting

sede legale:
 Via F.lli Lechi, 15
 25121 Brescia

sede operativa:
 Via Barisani, 1
 25017 Lonato (Bs)
 Tel. 030-9913808
 Fax 030-9913949
 P.I. 02523190987
 R.E.A. Bs n° 456931
 Reg. Imprese Bs n° 02523190987

034



- LEGENDA**
- LIMITE AREA SOGGETTA A P.R.P.C.
 - LIMITE INEDIFICABILE DI 60 m DAL PIEDE DELL'ARGINE DEL TORRENTE TORRE
 - VIABILITA' E PARCHEGGI FINITURA SUPERFICIALE IN ASFALTO
 - AREE VERDI (A STANDARD)
 - AREE VERDI ROTATORIE STRADALI (A STANDARD)
 - AREE VERDI - NON COMPUTATE COME STANDARD
 - FASCIA VERDE INEDIFICABILE A 35 m DAL PIEDE DELL'ARGINE ESISTENTE CON PIANTE AD ALTO FUSTO
 - FASCIA VERDE E DI SERVIZIO AL "COMPLESSO COMMERCIALE"
 - ESSENZE ARBOREE DI VARIE TIPOLOGIE
 - AREA TECNOLOGICA
 - PERCORSI PEDONALI DI COLLEGAMENTO CON "ARIA" DEL TORRENTE TORRE
 - CARRAREGGIA AGRICOLA
 - TOTEM PUBBLICITARIO

PLANIMETRIA GENERALE DI SISTEMAZIONE DELLE AREE VERDI (RIFERIMENTO RELAZIONE DI PROGETTO DEL VERDE)

VERIFICA VERDE PERMEABILE	DI NORMA	DI PROGETTO
Minima consentita da P.R.P.C. (Min. 15% St)	min. 15% St 457.716 X 15%= 68.657,40 mq	108.276,79 mq

Le superfici sono state misurate con l'ausilio di sistema CAD (computer aided design)

SITO:
Comune di Villesse, Provincia di Gorizia, Italy

CLIENTE:
Immobiliare Arco S.r.l.

PROGETTO:
Richiesta di variante al P.R.P.C. per la realizzazione di una zona omogenea Hc approvato in data 28 Febbraio 2008 delibera n°04 del Consiglio Comunale di Villesse

LIVELLO:
Pratica urbanistica

CATEGORIA:
Stato di progetto

OGGETTO:
Rendering dell'insediamento previsto dal PRPC

LIVELLO: PU A --- P D2.07

NUM.	DATA	DESCRIZIONE DELLA REVISIONE
1	28 luglio 2011	Variante n°2 al P.R.P.C.

Progettista: Ing. Ezio Rosa

Coordinatore:

Direttore Lavori:

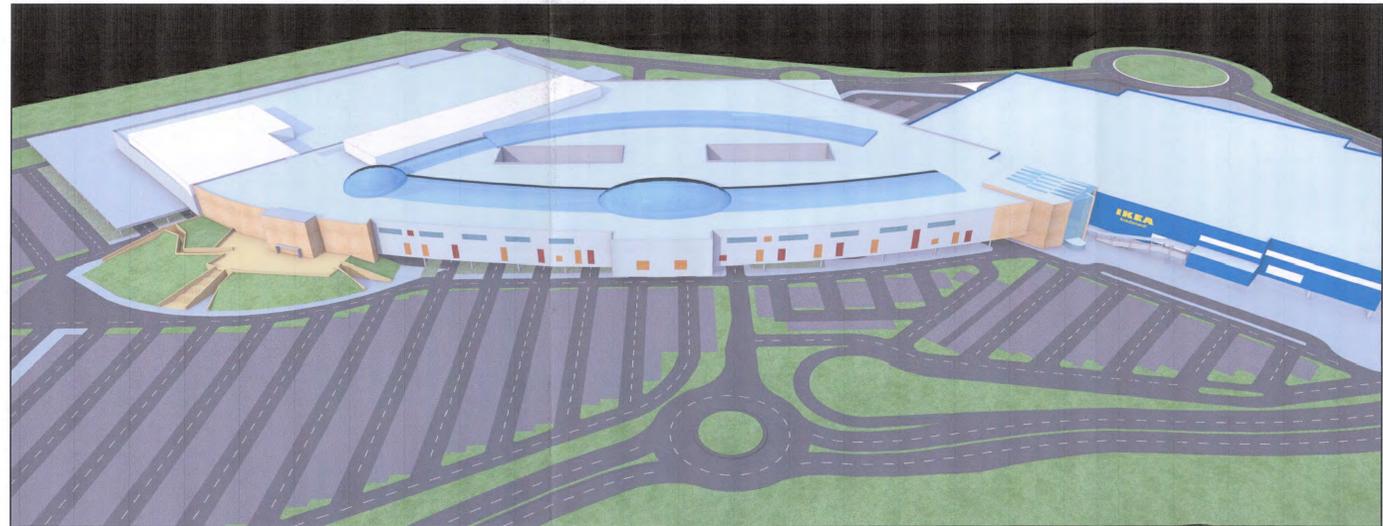
Ditta esecutrice: Immobiliare Arco S.r.l.

IMMOBILIARE ARCO SRL
Via della Libertà n. 2
35125 BRESCIA
C.F. e P. I.V.A.: 03367880178

Prodotto da	Arch. Angelo Fontana	Scala	1:500 (1:1000)
Controllato da	Geom. Gianpiero Soncini	File	1:500 (1:1000)
Approvato da	Ing. Ezio Rosa	Archivio n°	3407



Vista prospettica dall' alto dell' insediamento



Vista prospettica dall' alto dell' insediamento



Vista prospettica dal piazzale



Vista prospettica dal piazzale



KEYPLAN - Viste dell'argine



Viste dell'argine - Vista 1



Viste dell'argine - Vista 2



Viste dell'argine - Vista 3



Viste dell'argine - Vista 4

SITO
Comune di Villesse, Provincia di Gorizia, Italy

CLIENTE
Immobiliare Arco S.r.l.

PROGETTO
Richiesta di variante al P.R.P.C. per la realizzazione di una zona omogenea Hc approvato in data 28 Febbraio 2008 delibera n°04 del Consiglio Comunale di Villesse

LIVELLO
Pratica urbanistica

Stato di progetto

OGGETTO
Viabilità interna di P.R.P.C.

Planimetria e sezioni tipo

PU A P D2.08

REVISIONI	
NO.	DATA
1	01 gennaio 2007
2	04 luglio 2007
3	04 maggio 2008
4	28 luglio 2011

Progettato da: Ing. Elio Rosa

Coordinatore: 

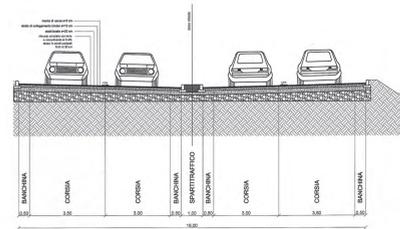
Direttore Lavori: 

Data esecuzione: **Immobiliare Arco S.r.l.**

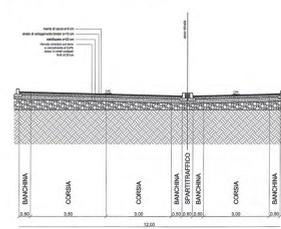
Prodotto da: Arch. Angelo Fontana

Approvato da: Ing. Elio Rosa

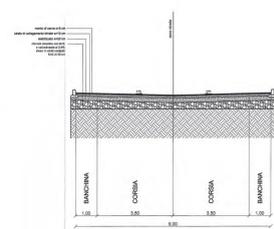
VIABILITA' INTERNA DI PENETRAZIONE (U.M.I. A)
Strada a due carreggiate con doppia corsia per senso di marcia secondo D.M. 5.11.01



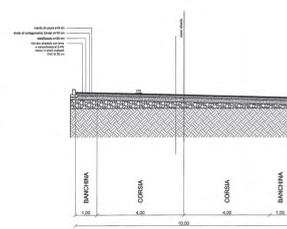
VIABILITA' INTERNA DI DISTRIBUZIONE (U.M.I. A)
Strada a due carreggiate a doppio senso di marcia, con una carreggiata con due corsie e una carreggiata con una corsia secondo D.M. 5.11.01



VIABILITA' INTERNA DI DISTRIBUZIONE (U.M.I. B)
Strada a due carreggiate con una corsia per senso di marcia secondo D.M. 5.11.01

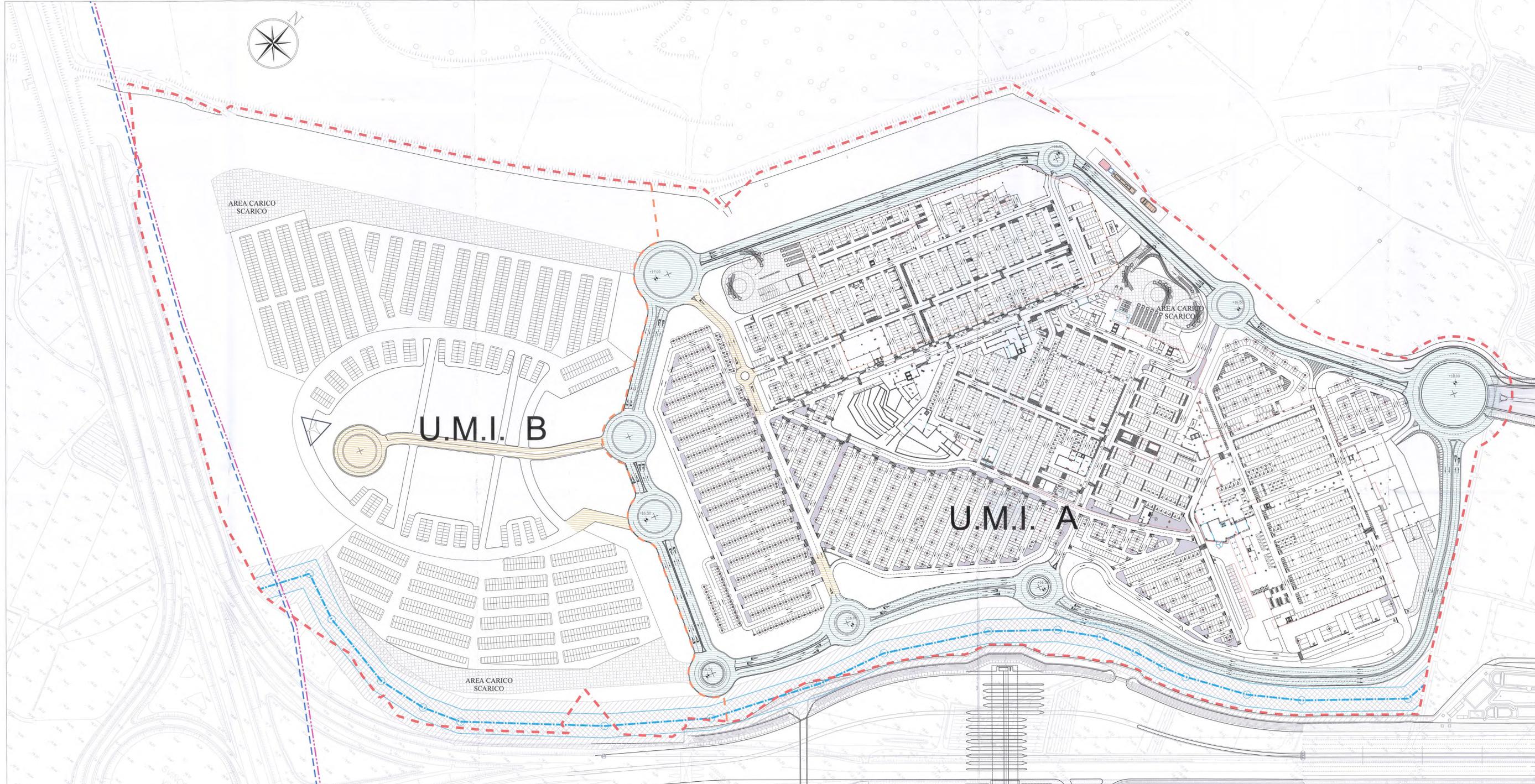


VIABILITA' INTERNA IN ROTATORIA
Strada a due corsie secondo D.M. 5.11.01



LEGENDA

- LIMITE AREA SOGGETTA A P.R.P.C.
- TUBAZIONE METANODOTTO SNAM CON FASCIA DI INEDIFICABILITA' ASSOLUTA DI 10 M DA ENTRAMBE LE PARTI
- FASCIA DI RISPETTO LINEA METANODOTTO SNAM DI 20 M DA ENTRAMBE LE PARTI DALL'ASSE DELLA TUBAZIONE
- BENZINODOTTO-OLEODOTTO ESISTENTE
- VIABILITA' EXTRA AMBITO DI PROGETTO art. 3 Accordo di Programma approvato con delibera di Giunta Regionale n. 2356 del 08/10/2008
- PROGETTO DI AMPLIAMENTO RACCORDO AUTOSTRADALE VILLESSE-GORIZIA DI AUTOVIE VENETE
- VIABILITA' E PARCHEGGI
- VIABILITA' PRINCIPALE DI PENETRAZIONE
- VIABILITA' DI DISTRIBUZIONE
- AREA CARICO SCARICO
- TOTEM PUBBLICITARIO



034

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA-GIULIA
COMUNE DI ROMANS D'ISONZO
 PROVINCIA DI GORIZIA

VARIANTE N° 39 AL PRGC

Variante alle norme di attuazione
 Annessa all'accordo di novazione dell'accordo di programma in data _____

COMMITTENTE:

Amministrazione
 Comunale di Romans
 d'Isonzo

IL SINDACO
 Dott. Davide Furlan



IL PROGETTISTA
 DOTT. ING.
 ANTONIO NONINO



ALLEGATO 30 di 33

ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO
 COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE - IL SINDACO LUCIO CABASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO - IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO - IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA

[Handwritten signature]

N

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 26ter - TESTO VIGENTE

Art. 26ter - TESTO MODIFICATO VARIANTE n°39

serie	versione	data	note	redatto	verificato
-	A	02 Agosto 2011			
numero d'ordine	n° pratica				
-					

COLLABORATORI

Dott ing. ANTONIO NONINO

Viale Trieste n°92 33100 UDINE tel. 0432/294922 -
 fax. 0432/504507 e-mail info@gruppo5.net
 p IVA 01367100300 C.F. NNN NTN 54°07L843H



GRUPPO 5

INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA

PRGC COMUNE DI ROMANS D'ISONZO
VARIANTE N° 39

Art. 26 ter
Testo originale ante variante 39

Art. 26 ter.- Z.t.o. H2.2: - Zona commerciale per il grande dettaglio.

- 1.- La z.t.o. H2.2 individua due ambiti, localizzati a sud del territorio comunale sul confine con il territorio comunale di Villesse, destinati alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali di grande dettaglio con superfici di vendita superiori a 1.500 mq. ma con superficie coperta complessiva inferiori a 15.000 mq.
- 2.- All'interno della zona il piano si attua attraverso un Piano Attuativo Comunale. Tale piano sarà esteso all'intero ambito così come delimitato dalla tav. P/1 di zonizzazione allegata. La perimetrazione dell'ambito non deve essere considerata invariante e può essere modificata in sede di adozione di PAC purché il nuovo perimetro non individui un aumento o una diminuzione delle superfici superiore al 10% delle superfici perimetrate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.C.
3. Soppreso
- 4.- Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. edifici o locali per il commercio al dettaglio e all'ingrosso nei limiti di superficie di vendita massima ammissibile definiti dal Piano di settore per il commercio fino ad un massimo di 15.000 mq di superficie coperta;
 - b. depositi, magazzini e servizi tecnici ed amministrativi a supporto delle attività commerciali insediate;
 - c. attività artigianali di servizio, non moleste, integrabili con il commercio (orafo, parrucchiere, panettiere, elettro riparatore etc.)
 - d. servizi per il personale (mensa, circolo ricreativo, asili nido etc.);
 - e. abitazione del proprietario dell'azienda o del custode limitatamente ad un alloggio unifamiliare, con una superficie massima di 150 mq e comunque per un volume non superiore a 600 mc.
 - f. attività direzionali;
 - g. attività turistico ricettive;
 - h. attività ricreative, sportive e per il tempo libero (cinematografi, palestre, centri benessere, piscine centri per l'abbronzatura etc.)
 - i. silos per parcheggio di autovetture;
 - j. stazioni di servizio carburanti e autolavaggio;
- 5.- Sono ammessi esercizi commerciali di vendita al dettaglio di grande struttura. Ovvero gli esercizi con superficie di vendita superiore a metri quadrati 1.500 così come definiti dalla lettera j) comma 1 art.2 della L.R. 29/2005.
- 6.- E' consentito insediare attività per la commercializzazione sia dei prodotti compresi nel settore merceologico alimentare, così come definito dalla lettera c) del 1° comma dell'art. 2 della L.R. 29/2005 che non alimentare, lettere d); e); f) dell'art. 2 della L.R. 29/2005, nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal piano comunale di settore del commercio e riportati al comma successivo.
7. Soppreso

8.- All'interno della zona si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi

- a) rapporto di copertura massimo: $Q = 0,40$ mq/mq, riferito alla superficie fondiaria;
- b) distanza delle costruzioni dai confini dei lotti:
 - da confini di proprietà 10,00 m;
- c) distanza delle costruzioni dalla viabilità esistente:
 - Da Strada Provinciale 20,00 m
 - Da viabilità interna al comparto 10,00 m
- d) altezza massima delle costruzioni: 12,00 m ad esclusione dei volumi tecnici;
- e) superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, a verde pubblico non inferiore al 10% della superficie territoriale dell'intero ambito;
- f) aree da destinare a parcheggi

attività commerciali le aree da riservare a parcheggi stanziali e di relazione sono quelle indicate dal D.P.Reg 069/Pres. del 23 marzo 2007 ed in particolare:

- non inferiore a 2,00 mq di parcheggi per ogni mq di superficie di vendita;
- aree da destinare al parcheggio del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti.
- per le aziende commerciali che pongono in vendita "generi non alimentari a basso impatto" così come definiti dalla lettera e) 1° comma dell'art. 2 della L.R. 29/2005 la superficie per parcheggi stanziali e di relazione non deve essere inferiore all'80% della superficie di vendita autorizzata
 - attività artigianali: non inferiore a 1 posto auto ogni due addetti;
 - attività direzionali: non inferiore a 1 posto auto ogni due addetti;
 - attività turistico ricettive: non inferiore a 1 posto auto per ogni camera;
 - attività ludiche, di servizio e del tempo libero: non inferiore a 1,00 mq per ogni mq di superficie utile.

La progettazione delle aree parcheggio dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni drenanti e la messa a dimora di piante ad alto fusto con funzioni di ombreggiatura e mascheratura. Le aree destinate a parcheggio dovranno essere settorializzate attraverso la formazione di filari alberati anch'essi di alto fusto. All'interno di ogni settore si dovrà prevedere l'uso di materiali di pavimentazione e degli arredi diversificati in modo da caratterizzare al meglio le diverse porzioni. Nel caso che i parcheggi vengano realizzati sulla copertura dei fabbricati commerciali, le pareti di tamponamento perimetrale dei fabbricati dovranno presentare un'altezza non inferiore a m 1,20 tale da consentire un'efficace azione di mascheramento delle autovetture in sosta. Nel caso invece siano realizzati all'interno di fabbricati multipiano, l'altezza del fabbricato dovrà essere minore di 12,00 m. e presentare gli stessi livelli di finitura esterni dei fabbricati commerciali.

- g) il volume destinato alla residenza non potrà essere superiore ai 600 mc. e la superficie utile non potrà superare i 130 mq. Tali volumetrie sono riferite ad ogni singolo comparto. L'alloggio destinato alla residenza dovrà essere ricavato

all'interno dell'edificio commerciale ovvero in edificio fisicamente aderente a questo. La sua costruzione dovrà essere contemporanea (stesso permesso a costruire) ovvero successiva a quella dell'edificio commerciale e, in questo ultimo caso, il rilascio del certificato di abitabilità dovrà seguire l'ultimazione dei lavori dei locali ad uso commerciale. La tipologia edilizia ed i caratteri architettonici, i materiali, i rivestimenti, la copertura, le finiture, ecc. visibili dall'esterno dovranno essere gli stessi utilizzati per la realizzazione dell'edificio commerciale;

- h) le pareti finestrate degli edifici destinati a residenza dovranno distare almeno 10,00 m dalle pareti di edifici antistanti;
 - i) Il 10 % dell'area dovrà essere sistemato a verde. Il piano attuativo dovrà farsi carico di controllare il rapporto tra l'edificato e l'intorno attraverso il tipo, la forma e l'altezza delle essenze arboree di cui si prescrive la piantumazione. Il progetto delle aree verdi dovrà prevedere la piantumazione di alberi d'alto fusto di essenze autoctone in ragione di una pianta ogni 100 mq di superficie sistemata a verde. Tali alberature dovranno essere disposte principalmente sul fronte Sud della zona omogenea H2.2 e sui fronti Nord ed Ovest del comparto n° 2 in modo da favorire un'azione di mitigazione e mascheramento nei confronti del paesaggio agrario.
 - j) Il 15% della superficie fondiaria dovrà essere mantenuto permeabile.
 - k) Le acque piovane dovranno essere smaltite all'interno del lotto o versate in fossi di scolo. In questo caso si dovranno prevedere delle vasche di raccolta dimensionate per trattenere la prima pioggia per un periodo di 20 minuti prima di essere riversate all'interno dei fossi. Nel piano attuativo si dovrà produrre un dimensionamento di tali vasche atto a dimostrare che capacità delle vasche è compatibile con il volume di acqua di prima pioggia calcolato in base ai dati pluviometrici della zona per un periodo di 20 minuti.
 - l) Il piano attuativo dovrà prevedere che in fase di progettazione dei fabbricati almeno il 10% dell'energia richiesta per il funzionamento delle strutture insediate all'interno dell'ambito derivi da fonti di energia rinnovabile (fotovoltaico, geotermico, biomassa, ecc.) e che i sistemi costruttivi impiegati siano tali da ridurre i consumi energetici del 10% rispetto ai metodi costruttivi "tradizionali" comunque dimensionati nel rispetto della L. 10/91 e s.m.i. ;
 - m) Viabilità. Il PAC dovrà prevedere la realizzazione di una intersezione a raso con la formazione di una rotatoria a circolazione continua tra la strada provinciale e la viabilità interna al comparto. La posizione e le dimensioni della rotatoria e della strada interna al comparto riportata nelle tavole di zonizzazione del piano è da considerarsi indicativa. In sede di formazione del piano attuativo le dimensioni della rotatoria (che comunque non potrà presentare meno di due corsie) dovranno essere preventivamente concordate con l'ente proprietario della strada. La soluzione viabilistica proposta per assicurare l'accessibilità all'esercizio commerciale prevista nell'assetto azionato in fregio al comparto 1, è subordinata alla novazione dell'Accordo di Programma per la modifica della viabilità relativa al parco commerciale di Villesse stipulato in data 19.10.2006 e approvato con D.P.Reg n.0402/Pres del 22.12.2006 con la procedura di cui all'art. 19 della L.R. 7/2000 e s.m.i.”
- 9.- Il rilascio dei permessi a costruire per l'attuazione delle previsioni insediative ed infrastrutturali all'interno della zona omogenea H2.2 è subordinato alla realizzazione ed

al collaudo della strada di collegamento con la viabilità del parco commerciale di Villesse così come previsto dall'accordo di programma sottoscritto in data 19 ottobre 2006 Approvato con DPG n° 402/Pres del 22 dicembre 2006 e di tutte le opere viarie di collegamento previste nella fase A) in detto accordo a supporto del parco commerciale.

- 10.- Il PAC dovrà specificatamente regolamentare lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti sulla base delle classificazioni e delle istruzioni derivanti dal D.P.R. 915/82. In ogni caso i punti di stoccaggio delle diverse tipologie di rifiuti dovranno essere individuati in aree specificatamente predisposte, non accessibili e non visibili dal pubblico. Tra i documenti che dovranno essere allegati al PAC si dovrà prevedere anche il programma di smaltimento dei rifiuti, comprensivo delle modalità di conferimento a Ditte specializzate e la mappa dei punti di raccolta che dovrà essere sottoposta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale assieme al piano particolareggiato.
- 11.- In ottemperanza al parere espresso dal Direttore del Servizio Geologica in merito ai contenuti delle Varianti n° 31 e 32 il piano attuativo dovrà rendere prescrittivo che nella realizzazione dei vani interrati che potrebbero interessare il sottostante acquifero, dovrà essere garantita la loro sicurezza ed integrità mediante opportuna impermeabilizzazione e collaudo della stessa.
- 12.- In assenza del piano attuativo è consentito il solo uso agricolo dei suoli.
13. Nel caso vengano utilizzati sistemi costruttivi che prevedano l'utilizzo di coperture a verde estese all'intero fabbricato o anche a una sola parte di esso vengono applicate le stesse condizioni incentivanti previste ai commi 11 – 12 – 13 – 14 del precedente art. 22.

**PRGC COMUNE DI ROMANS D'ISONZO
VARIANTE N° 39**

Art. 26 Ter

Testo coordinato con le modifiche introdotte con la variante 39

Art. 26 ter.- Z.t.o. H2.2: - Zona commerciale per il grande dettaglio.

- 1.- La z.t.o. H2.2 individua due ambiti, localizzati a sud del territorio comunale sul confine con il territorio comunale di Villesse, destinati alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali di grande dettaglio con superfici di vendita superiori a 1.500 mq. ma con superficie coperta complessiva inferiori a 15.000 mq.
- 2.- All'interno della zona il piano si attua attraverso un Piano Attuativo Comunale. Tale piano sarà esteso all'intero ambito così come delimitato dalla tav. P/1 di zonizzazione allegata. La perimetrazione dell'ambito non deve essere considerata invariante e può essere modificata in sede di adozione di PAC purché il nuovo perimetro non individui un aumento o una diminuzione delle superfici superiore al 10% delle superfici perimetrate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.C.
3. Soppresso
- 4.- Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. edifici o locali per il commercio al dettaglio e all'ingrosso nei limiti di superficie di vendita massima ammissibile definiti dal Piano di settore per il commercio fino ad un massimo di 15.000 mq di superficie coperta;
 - b. depositi, magazzini e servizi tecnici ed amministrativi a supporto delle attività commerciali insediate;
 - c. attività artigianali di servizio, non moleste, integrabili con il commercio (orafo, parrucchiere, panettiere, elettro riparatore etc.)
 - d. servizi per il personale (mensa, circolo ricreativo, asili nido etc.);
 - e. abitazione del proprietario dell'azienda o del custode limitatamente ad un alloggio unifamiliare, con una superficie massima di 150 mq e comunque per un volume non superiore a 600 mc.
 - f. attività direzionali;
 - g. attività turistico ricettive;
 - h. attività ricreative, sportive e per il tempo libero (cinematografi, palestre, centri benessere, piscine centri per l'abbronzatura etc.)
 - i. silos per parcheggio di autovetture;
 - j. stazioni di servizio carburanti e autolavaggio;
- 5.- Sono ammessi esercizi commerciali di vendita al dettaglio di grande struttura. Ovvero gli esercizi con superficie di vendita superiore a metri quadrati 1.500 così come definiti dalla lettera j) comma 1 art.2 della L.R. 29/2005.
- 6.- E' consentito insediare attività per la commercializzazione sia dei prodotti compresi nel settore merceologico alimentare, così come definito dalla lettera c) del 1° comma dell'art. 2 della L.R. 29/2005 che non alimentare, lettere d); e); f) dell'art. 2 della L.R. 29/2005, nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal piano comunale di settore del commercio e riportati al comma successivo.

7. Soppresso

8.- All'interno della zona si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi

- a) rapporto di copertura massimo: $Q = 0,40$ mq/mq, riferito alla superficie fondiaria;
- b) distanza delle costruzioni dai confini dei lotti:
 - da confini di proprietà 10,00 m;
- c) distanza delle costruzioni dalla viabilità esistente:
 - Da Strada Provinciale 20,00 m
 - Da viabilità interna al comparto 10,00 m
- d) altezza massima delle costruzioni: 12,00 m ad esclusione dei volumi tecnici;
- e) superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, a verde pubblico non inferiore al 10% della superficie territoriale dell'intero ambito;
- f) aree da destinare a parcheggi

attività commerciali le aree da riservare a parcheggi stanziali e di relazione sono quelle indicate dal D.P.Reg 069/Pres. del 23 marzo 2007 ed in particolare:

- non inferiore a 2,00 mq di parcheggi per ogni mq di superficie di vendita;
- aree da destinare al parcheggio del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti.
- per le aziende commerciali che pongono in vendita "generi non alimentari a basso impatto" così come definiti dalla lettera e) 1° comma dell'art. 2 della L.R. 29/2005 la superficie per parcheggi stanziali e di relazione non deve essere inferiore all'80% della superficie di vendita autorizzata
 - attività artigianali: non inferiore a 1 posto auto ogni due addetti;
 - attività direzionali: non inferiore a 1 posto auto ogni due addetti;
 - attività turistico ricettive: non inferiore a 1 posto auto per ogni camera;
 - attività ludiche, di servizio e del tempo libero: non inferiore a 1,00 mq per ogni mq di superficie utile.

La progettazione delle aree parcheggio dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni drenanti e la messa a dimora di piante ad alto fusto con funzioni di ombreggiatura e mascheratura. Le aree destinate a parcheggio dovranno essere settorializzate attraverso la formazione di filari alberati anch'essi di alto fusto. All'interno di ogni settore si dovrà prevedere l'uso di materiali di pavimentazione e degli arredi diversificati in modo da caratterizzare al meglio le diverse porzioni. Nel caso che i parcheggi vengano realizzati sulla copertura dei fabbricati commerciali, le pareti di tamponamento perimetrale dei fabbricati dovranno presentare un'altezza non inferiore a m 1,20 tale da consentire un'efficacia azione di mascheramento delle autovetture in sosta. Nel caso invece siano realizzati all'interno di fabbricati multipiano, l'altezza del fabbricato dovrà essere minore di 12,00 m. e presentare gli stessi livelli di finitura esterni dei fabbricati commerciali.

- g) il volume destinato alla residenza non potrà essere superiore ai 600 mc. e la superficie utile non potrà superare i 130 mq. Tali volumetrie sono riferite ad ogni

singolo comparto. L'alloggio destinato alla residenza dovrà essere ricavato all'interno dell'edificio commerciale ovvero in edificio fisicamente aderente a questo. La sua costruzione dovrà essere contemporanea (stesso permesso a costruire) ovvero successiva a quella dell'edificio commerciale e, in questo ultimo caso, il rilascio del certificato di abitabilità dovrà seguire l'ultimazione dei lavori dei locali ad uso commerciale. La tipologia edilizia ed i caratteri architettonici, i materiali, i rivestimenti, la copertura, le finiture, ecc. visibili dall'esterno dovranno essere gli stessi utilizzati per la realizzazione dell'edificio commerciale;

- h) le pareti finestrate degli edifici destinati a residenza dovranno distare almeno 10,00 m dalle pareti di edifici antistanti;
 - i) Il 10 % dell'area dovrà essere sistemato a verde. Il piano attuativo dovrà farsi carico di controllare il rapporto tra l'edificato e l'intorno attraverso il tipo, la forma e l'altezza delle essenze arboree di cui si prescrive la piantumazione. Il progetto delle aree verdi dovrà prevedere la piantumazione di alberi d'alto fusto di essenze autoctone in ragione di una pianta ogni 100 mq di superficie sistemata a verde. Tali alberature dovranno essere disposte principalmente sul fronte Sud della zona omogenea H2.2 e sui fronti Nord ed Ovest del comparto n° 2 in modo da favorire un'azione di mitigazione e mascheramento nei confronti del paesaggio agrario.
 - j) Il 15% della superficie fondiaria dovrà essere mantenuto permeabile.
 - k) Le acque piovane dovranno essere smaltite all'interno del lotto o versate in fossi di scolo. In questo caso si dovranno prevedere delle vasche di raccolta dimensionate per trattenere la prima pioggia per un periodo di 20 minuti prima di essere riversate all'interno dei fossi. Nel piano attuativo si dovrà produrre un dimensionamento di tali vasche atto a dimostrare che capacità delle vasche è compatibile con il volume di acqua di prima pioggia calcolato in base ai dati pluviometrici della zona per un periodo di 20 minuti.
 - l) Il piano attuativo dovrà prevedere che in fase di progettazione dei fabbricati almeno il 10% dell'energia richiesta per il funzionamento delle strutture insediate all'interno dell'ambito derivi da fonti di energia rinnovabile (fotovoltaico, geotermico, biomassa, ecc.) e che i sistemi costruttivi impiegati siano tali da ridurre i consumi energetici del 10% rispetto ai metodi costruttivi "tradizionali" comunque dimensionati nel rispetto della L. 10/91 e s.m.i. ;
 - m) Viabilità. Il PAC dovrà prevedere la realizzazione di una intersezione a raso con la formazione di una rotatoria a circolazione continua tra la strada provinciale e la viabilità interna al comparto. La posizione e le dimensioni della rotatoria e della strada interna al comparto riportata nelle tavole di zonizzazione del piano è da considerarsi indicativa. In sede di formazione del piano attuativo le dimensioni della rotatoria (che comunque non potrà presentare meno di due corsie) dovranno essere preventivamente concordate con l'ente proprietario della strada.
- 9.- Il rilascio dei permessi a costruire per l'attuazione delle previsioni insediative ed infrastrutturali all'interno della zona omogenea H2.2 è subordinato alla realizzazione ed al collaudo della strada di collegamento con la viabilità del parco commerciale di Villesse così come previsto dall'accordo di programma sottoscritto in data 19 ottobre 2006 Approvato con DPG n° 402/Pres del 22 dicembre 2006 e di tutte le opere viarie di collegamento previste nella fase A) in detto accordo a supporto del parco commerciale.

9 bis.- L'agibilità dei fabbricati realizzati nel primo comparto della zona H2.2 del Comune di Romans è in ogni caso subordinata:

- a) alla completa realizzazione e positivo collaudo delle opere di viabilità già indicate nell'Accordo in correlazione all'UMI A e non ancora completate o realizzate e precisamente:
 - rotatoria posta alla confluenza tra la SR 351 (ex SS 351) e il nuovo sovrappasso al raccordo autostradale Villesse/Gorizia, ricadente su porzione dell'area di proprietà della Società ERG Petroli S.p.A.;
 - rotatoria nel Comune di Villesse lungo la SR 351 all'intersezione tra la via Aquileia e la via Monte Santo;
 - ampliamento della sede stradale in margine alla SR 351 per il tratto previsto al progetto allegato all'accordo di programma sottoscritto in data 19 ottobre 2006 Approvato con DPG n° 402/Pres del 22 dicembre 2006.
- b) alla completa realizzazione e positivo collaudo delle opere di viabilità locale indicate nella variante n. 31 e precisamente della rotatoria e dello snodo posti sulla variante alla SP 3, opera corrispondente all'attuazione della riserva regionale apposta in sede di approvazione della variante n. 31;
- c) al collaudo tecnico - ovvero fattispecie equipollente secondo il codice degli appalti - dell'opera di difesa spondale riferita all'innalzamento e messa in sicurezza dell'argine maestro del torrente Torre.

10.- Il PAC dovrà specificatamente regolamentare lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti sulla base delle classificazioni e delle istruzioni derivanti dal D.P.R. 915/82. In ogni caso i punti di stoccaggio delle diverse tipologie di rifiuti dovranno essere individuati in aree specificatamente predisposte, non accessibili e non visibili dal pubblico. Tra i documenti che dovranno essere allegati al PAC si dovrà prevedere anche il programma di smaltimento dei rifiuti, comprensivo delle modalità di conferimento a Ditte specializzate e la mappa dei punti di raccolta che dovrà essere sottoposta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale assieme al piano particolareggiato.

11.- In ottemperanza al parere espresso dal Direttore del Servizio Geologica in merito ai contenuti delle Varianti n° 31 e 32 il piano attuativo dovrà rendere prescrittivo che nella realizzazione dei vani interrati che potrebbero interessare il sottostante acquifero, dovrà essere garantita la loro sicurezza ed integrità mediante opportuna impermeabilizzazione e collaudo della stessa.

12.- In assenza del piano attuativo è consentito il solo uso agricolo dei suoli.

13. Nel caso vengano utilizzati sistemi costruttivi che prevedano l'utilizzo di coperture a verde estese all'intero fabbricato o anche a una sola parte di esso vengono applicate le stesse condizioni incentivanti previste ai commi 11 – 12 – 13 – 14 del precedente art. 22.

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA-GIULIA
COMUNE DI ROMANS D'ISONZO
 PROVINCIA DI GORIZIA

VARIANTE N° 39 AL PRGC

Variante alle norme di attuazione
 Annessa all'accordo di novazione dell'accordo di programma in data _____

COMMITTENTE:

Amministrazione
 Comunale di Romans
 d'Isonzo

IL SINDACO
 Dott. Davide Furlan

IL PROGETTISTA
 DOTT. ING.
 ANTONIO NONINO



ALLEGATO 31 di 33

ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE - IL SINDACO LUCIO CABASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO - IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO - IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA

(Handwritten signatures and initials)

R

RELAZIONE

serie

-

versione

data

note

redatto

verificato

A

02 Agosto 2011

numero d'ordine

n° pratica

-

COLLABORATORI

-

Dott ing. ANTONIO NONINO

Viale Trieste n°92 33100 UDINE tel. 0432/294922 -
 fax. 0432/504507 e-mail info@gruppo5.net
 p IVA 01367100300 C.F. NNN NTN 54°07L843H



GRUPPO 5

INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO

PROVINCIA DI GORIZIA

Strumento urbanistico vigente:

**Piano Regolatore Generale
adeguato al P.U.R.G.**

Esecutività del P.R.G.C.:

**D.P.G.R. n. 0427/Pres.
dd. 22.12.1997**

VARIANTE N. 39

ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PRGC

Annessa all'accordo di novazione parziale dell'accordo di programma in data

1) PREMESSE

La presente variante ha per oggetto alcune modifiche alla sola norma tecnica di attuazione afferente la zona territoriale omogenea H2.2 - Zona commerciale per il grande dettaglio, regolamentata dall'art. 26 ter, ed è finalizzate a:

- recepire le innovazioni apportate, all'Accordo di Programma sottoscritto in data 19.10.2006 con la novazione del 2011 - in connessione al quale la presente variante è approvata - relativamente: al raccordo tra l'attuazione degli interventi e l'esecuzione delle opere viabilistiche correlativamente previste; alle previsioni inerenti la realizzazione di opere di difesa idraulica.
- superare le modifiche introdotte dal Presidente della Giunta Regionale con DPR n. 021/Pres del 03.02.2010 in merito alla approvazione della variante n° 31 al PRGC del Comune di Romans d'Isonzo

2) VICENDE PREGRESSE DELLA NORMATIVA OGGETTO DI VARIANTE

In data 19.10.2006 veniva stipulato, tra Regione Friuli Venezia Giulia, Comune di Villesse, Comune di Romans d'Isonzo, e Elena srl, Accordo di Programma, susseguentemente approvato con Decreto Presidente Friuli Venezia Giulia in data 22.12.2006, n. 420/Pres., pubblicato sul BUR n. 52/2006, che ha costituito contestuale approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici di Romans d'Isonzo (variante n. 26), e di Villesse (variante n. 12) conseguenti alle previsioni viabilistiche di servizio alla nuova zona commerciale di tipo HC che era stata individuata sul territorio comunale di Villesse.

In virtù di tale accordo veniva realizzata una nuova viabilità in comune di Romans d'Isonzo in collegamento tra la S.R. 252 e la S.R. 351 nel territorio comunale di Villesse in variante alla Strada Provinciale n. 3.

La zona territoriale omogenea H2.2 a carattere commerciale per il grande dettaglio è stata introdotta nel piano regolatore generale del Comune di Romans d'Isonzo

con la variante n. 31 al PRGC, adottata con deliberazione consiliare n. 37 del 16.12.2008. La citata delibera di adozione è stata pubblicata sul BUR n. 16 del 22.04.2009.

La Giunta regionale ha espresso nel merito con propria deliberazione n. 1884 del 06.08.2009 le proprie riserve vincolanti motivate dal contrasto fra il piano e le norme vigenti o le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati.

Conseguentemente, il Consiglio Comunale di Roman d'Isonzo, in sede di approvazione della variante, con deliberazione consiliare n. 42 del 30.11.2009, si è pronunciato motivatamente sulle riserve regionali ed ha approvato lo strumento urbanistico suddetto introducendo, negli elaborati tecnici, le modifiche conseguenti al recepimento delle riserve regionali e delle osservazioni, presentate da parte dei cittadini e depositate presso la segreteria comunale nel periodo di pubblicazione della variante. In merito alle riserve regionali l'Amministrazione Comunale riteneva di non recepire e pertanto contro deduceva, rigettandolo, il punto della riserva che faceva riferimento agli aspetti della viabilità e, nello specifico:

“... la soluzione viabilistica prevista per assicurare l'accessibilità all'esercizio commerciale previsto nel comparto n. 1, che dovrà essere subordinata alla novazione dell'Accordo di Programma per la modifica della viabilità relativa al parco commerciale di Villesse, atteso che la rotatoria non rientra fra le opere inserite nel progetto allegato all'accordo originario. Tale condizione dovrà essere esplicitamente richiamata in norma attraverso l'integrazione dell'art. 26 ter in modo da tradurre gli effetti della riserva in presupposto procedurale tale da vincolare la realizzazione dell'insediamento commerciale alla soluzione viabilistica prevista dalla variante ma non conforme all'Accordo di Programma siglato in data 22.09.2006 per la realizzazione del parco commerciale di Villesse.”

Nel merito delle determinazioni assunte dal Comune il Direttore del servizio della Pianificazione Regionale con proprio parere n. 07/10 d.d. 25.01.2010 non riteneva superata la riserva regionale e di conseguenza subordinava l'attuazione della viabilità di ingresso alla zona commerciale H2.2 di Romans d'Isonzo (rotatoria) che andava ad interessare direttamente le opere viabilistiche oggetto dell'accordo di programma citato alla novazione dell'accordo di programma stesso.

L'esecutività della variante veniva confermata, introducendo delle modifiche, dal Presidente della Regione con proprio Decreto n. 21/Pres. del 03 febbraio 2010, su conforme deliberazione della Giunta regionale:

“E' confermata l'esecutività della deliberazione consiliare n. 42 del 30.11.2009, con cui il comune di ROMANS D'ISONZO ha approvato la variante n. 31 al Piano regolatore generale comunale, con l'introduzione, nella variante stessa, della modifica indicata nell'allegato parere del Direttore della Direzione centrale pianificazione territoriale, autonomie locali e sicurezza n. 07/10 del 25.1.2010, da ritenersi indispensabile al totale superamento delle riserve formulate in ordine alla variante medesima.”

La modifica introdotta al testo delle norme di attuazione del piano riferite all'art. 26 ter è il seguente:

“l'art. 26 ter, comma 8, lettera m) delle norme di attuazione del PRGC relativo alle opere di viabilità, va integrato con la seguente disposizione:

La soluzione viabilistica proposta per assicurare l'accessibilità all'esercizio commerciale prevista nell'assetto azzonativo in fregio al comparto 1, è subordinata alla novazione dell'Accordo di Programma per la modifica della viabilità relativa al parco commerciale di Villesse stipulato in data 19.10.2006 e approvato con D.P.Reg n.0402/Pres del 22.12.2006 con la procedura di cui all'art. 19 della L.R. 7/2000 e s.m.i."

3) CONTENUTI E FINALITA' DELLA VARIANTE N° 18

La variante ha per oggetto circoscritte modifiche di adeguamento al testo del solo art. 26 ter riferito alla zona territoriale omogenea "H2.2 - Zona commerciale per il grande dettaglio"

Tali modifiche si rendono necessarie per superare la riserva regionale richiamata in premessa e di conseguenza dare piena operatività ai contenuti della variante n° 31 al PRGC del comune di Romans d'Isonzo.

Il fatto di stralciare il testo riferito alla riserva regionale che subordina la realizzazione della "rotatoria" a servizio del comparto 1 della zona commerciale H2.2 del Comune di Romans d'Isonzo alla novazione dell'accordo di programma impone ora che vengano rispettate altre e specifiche condizioni sulle quali la stessa variante n° 31 si fondava e nello specifico::

- a) alla completa realizzazione e positivo collaudo delle opere di viabilità già indicate nell'Accordo in correlazione all'UMI A e non ancora completate o realizzate e precisamente:
 - rotatoria posta alla confluenza tra la SR 351 (ex SS 351) e il nuovo sovrappasso al raccordo autostradale Villesse/Gorizia, ricadente su porzione dell'area di proprietà della Società ERG Petroli S.p.A.;
 - rotatoria nel Comune di Villesse lungo la SR 351 all'intersezione tra la via Aquileia e la via Monte Santo;
 - realizzazione di una corsia aggiuntiva in margine alla SR 351
- b) alla completa realizzazione e positivo collaudo delle opere di viabilità locale indicate nella variante n. 31 e precisamente della rotatoria e dello snodo posti sulla variante alla SP 3, opera corrispondente all'attuazione della riserva regionale apposta in sede di approvazione della variante n. 31;
- c) al completamento dell'opera di innalzamento dell'argine maestro del torrente Torre.
- d) lo stralcio delle integrazioni all'art. 26 ter, comma 8, lettera m) delle norme di attuazione del PRGC relativo alle opere di viabilità introdotte dalla Regione in sede di dichiarazione conferma della esecutività della variante n° 31 e la riproposizione del testo licenziato dal Consiglio Comunale in sede di approvazione della variante stessa.

In allegato si riporta il testo della norma, recante l'evidenziazione in grassetto delle parti di testo introdotte, e con il carattere barrato delle parti di testo stralciate.

Art. 26 ter.- Z.t.o. H2.2: - Zona commerciale per il grande dettaglio.

- 1.- La z.t.o. H2.2 individua due ambiti, localizzati a sud del territorio comunale sul confine con il territorio comunale di Villesse, destinati alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali di grande dettaglio con superfici di vendita superiori a 1.500 mq. ma con superficie coperta complessiva inferiori a 15.000 mq.
- 2.- All'interno della zona il piano si attua attraverso un Piano Attuativo Comunale. Tale piano sarà esteso all'intero ambito così come delimitato dalla tav. P/1 di zonizzazione allegata. La perimetrazione dell'ambito non deve essere considerata invariante e può essere modificata in sede di adozione di PAC purché il nuovo perimetro non individui un aumento o una diminuzione delle superfici superiore al 10% delle superfici perimetrate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.C.
3. Soppresso
- 4.- Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. edifici o locali per il commercio al dettaglio e all'ingrosso nei limiti di superficie di vendita massima ammissibile definiti dal Piano di settore per il commercio fino ad un massimo di 15.000 mq di superficie coperta;
 - b. depositi, magazzini e servizi tecnici ed amministrativi a supporto delle attività commerciali insediate;
 - c. attività artigianali di servizio, non moleste, integrabili con il commercio (orafo, parrucchiere, panettiere, elettro riparatore etc.)
 - d. servizi per il personale (mensa, circolo ricreativo, asili nido etc.);
 - e. abitazione del proprietario dell'azienda o del custode limitatamente ad un alloggio unifamiliare, con una superficie massima di 150 mq e comunque per un volume non superiore a 600 mc.
 - f. attività direzionali;
 - g. attività turistico ricettive;
 - h. attività ricreative, sportive e per il tempo libero (cinematografi, palestre, centri benessere, piscine centri per l'abbronzatura etc.)
 - i. silos per parcheggio di autovetture;
 - j. stazioni di servizio carburanti e autolavaggio;
- 5.- Sono ammessi esercizi commerciali di vendita al dettaglio di grande struttura. Ovvero gli esercizi con superficie di vendita superiore a metri quadrati 1.500 così come definiti dalla lettera j) comma 1 art.2 della L.R. 29/2005.
- 6.- E' consentito insediare attività per la commercializzazione sia dei prodotti compresi nel settore merceologico alimentare, così come definito dalla lettera c) del 1° comma dell'art. 2 della L.R. 29/2005 che non alimentare, lettere d); e); f) dell'art. 2 della L.R. 29/2005, nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal piano comunale di settore del commercio e riportati al comma successivo.

7. Soppresso

8.- All'interno della zona si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi

- a) rapporto di copertura massimo: $Q = 0,40$ mq/mq, riferito alla superficie fondiaria;
- b) distanza delle costruzioni dai confini dei lotti:
 - da confini di proprietà 10,00 m;
- c) distanza delle costruzioni dalla viabilità esistente:
 - Da Strada Provinciale 20,00 m
 - Da viabilità interna al comparto 10,00 m
- d) altezza massima delle costruzioni: 12,00 m ad esclusione dei volumi tecnici;
- e) superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, a verde pubblico non inferiore al 10% della superficie territoriale dell'intero ambito;
- f) aree da destinare a parcheggi

attività commerciali le aree da riservare a parcheggi stanziali e di relazione sono quelle indicate dal D.P.Reg 069/Pres. del 23 marzo 2007 ed in particolare:

- non inferiore a 2,00 mq di parcheggi per ogni mq di superficie di vendita;
- aree da destinare al parcheggio del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti.
- per le aziende commerciali che pongono in vendita "generi non alimentari a basso impatto" così come definiti dalla lettera e) 1° comma dell'art. 2 della L.R. 29/2005 la superficie per parcheggi stanziali e di relazione non deve essere inferiore all'80% della superficie di vendita autorizzata
 - attività artigianali: non inferiore a 1 posto auto ogni due addetti;
 - attività direzionali: non inferiore a 1 posto auto ogni due addetti;
 - attività turistico ricettive: non inferiore a 1 posto auto per ogni camera;
 - attività ludiche. di servizio e del tempo libero: non inferiore a 1,00 mq per ogni mq di superficie utile.

La progettazione delle aree parcheggio dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni drenanti e la messa a dimora di piante ad alto fusto con funzioni di ombreggiatura e mascheratura. Le aree destinate a parcheggio dovranno essere settorializzate attraverso la formazione di filari alberati anch'essi di alto fusto. All'interno di ogni settore si dovrà prevedere l'uso di materiali di pavimentazione e degli arredi diversificati in modo da caratterizzare al meglio le diverse porzioni. Nel caso che i parcheggi vengano realizzati sulla copertura dei fabbricati commerciali, le pareti di tamponamento perimetrale dei fabbricati dovranno presentare un'altezza non inferiore a m 1,20 tale da consentire un'efficace azione di mascheramento delle autovetture in sosta. Nel caso invece siano realizzati all'interno di fabbricati multipiano, l'altezza del fabbricato dovrà essere minore di 12,00 m. e presentare gli stessi livelli di finitura esterni dei fabbricati commerciali.

- g) il volume destinato alla residenza non potrà essere superiore ai 600 mc. e la superficie utile non potrà superare i 130 mq. Tali volumetrie sono riferite ad

ogni singolo comparto. L'alloggio destinato alla residenza dovrà essere ricavato all'interno dell'edificio commerciale ovvero in edificio fisicamente aderente a questo. La sua costruzione dovrà essere contemporanea (stesso permesso a costruire) ovvero successiva a quella dell'edificio commerciale e, in questo ultimo caso, il rilascio del certificato di abitabilità dovrà seguire l'ultimazione dei lavori dei locali ad uso commerciale. La tipologia edilizia ed i caratteri architettonici, i materiali, i rivestimenti, la copertura, le finiture, ecc. visibili dall'esterno dovranno essere gli stessi utilizzati per la realizzazione dell'edificio commerciale;

- h) le pareti finestrate degli edifici destinati a residenza dovranno distare almeno 10,00 m dalle pareti di edifici antistanti;
- i) Il 10 % dell'area dovrà essere sistemato a verde. Il piano attuativo dovrà farsi carico di controllare il rapporto tra l'edificato e l'intorno attraverso il tipo, la forma e l'altezza delle essenze arboree di cui si prescrive la piantumazione. Il progetto delle aree verdi dovrà prevedere la piantumazione di alberi d'alto fusto di essenze autoctone in ragione di una pianta ogni 100 mq di superficie sistemata a verde. Tali alberature dovranno essere disposte principalmente sul fronte Sud della zona omogenea H2.2 e sui fronti Nord ed Ovest del comparto n° 2 in modo da favorire un'azione di mitigazione e mascheramento nei confronti del paesaggio agrario.
- j) Il 15% della superficie fondiaria dovrà essere mantenuto permeabile.
- k) Le acque piovane dovranno essere smaltite all'interno del lotto o versate in fossi di scolo. In questo caso si dovranno prevedere delle vasche di raccolta dimensionate per trattenere la prima pioggia per un periodo di 20 minuti prima di essere riversate all'interno dei fossi. Nel piano attuativo si dovrà produrre un dimensionamento di tali vasche atto a dimostrare che capacità delle vasche è compatibile con il volume di acqua di prima pioggia calcolato in base ai dati pluviometrici della zona per un periodo di 20 minuti.
- l) Il piano attuativo dovrà prevedere che in fase di progettazione dei fabbricati almeno il 10% dell'energia richiesta per il funzionamento delle strutture insediate all'interno dell'ambito derivi da fonti di energia rinnovabile (fotovoltaico, geotermico, biomassa, ecc.) e che i sistemi costruttivi impiegati siano tali da ridurre i consumi energetici del 10% rispetto ai metodi costruttivi "tradizionali" comunque dimensionati nel rispetto della L. 10/91 e s.m.i. ;
- m) Viabilità. Il PAC dovrà prevedere la realizzazione di una intersezione a raso con la formazione di una rotatoria a circolazione continua tra la strada provinciale e la viabilità interna al comparto. La posizione e le dimensioni della rotatoria e della strada interna al comparto riportata nelle tavole di zonizzazione del piano è da considerarsi indicativa. In sede di formazione del piano attuativo le dimensioni della rotatoria (che comunque non potrà presentare meno di due corsie) dovranno essere preventivamente concordate con l'ente proprietario della strada.
~~La soluzione viabilistica proposta per assicurare l'accessibilità all'esercizio commerciale prevista nell'assetto azzonativo in fregio al comparto 1, è subordinata alla novazione dell'Accordo di Programma per la modifica della viabilità relativa al parco commerciale di Villesse stipulato in data 19.10.2006 e approvato con D.P.Reg n.0402/Pres del 22.12.2006 con la procedura di cui all'art. 19 della L.R. 7/2000 e s.m.i."~~

9.- Il rilascio dei permessi a costruire per l'attuazione delle previsioni insediative ed infrastrutturali all'interno della zona omogenea H2.2 è subordinato alla realizzazione ed al collaudo della strada di collegamento con la viabilità del parco commerciale di Villesse così come previsto dall'accordo di programma sottoscritto in data 19 ottobre 2006 Approvato con DPG n° 402/Pres del 22 dicembre 2006 e di tutte le opere viarie di collegamento previste nella fase A) in detto accordo a supporto del parco commerciale.

9 bis.- L'agibilità dei fabbricati realizzati nel primo comparto della zona H2.2 del Comune di Romans è in ogni caso subordinata:

a) alla completa realizzazione e positivo collaudo delle opere di viabilità già indicate nell'Accordo in correlazione all'UMI A e non ancora completate o realizzate e precisamente:

- **rotatoria posta alla confluenza tra la SR 351 (ex SS 351) e il nuovo sovrappasso al raccordo autostradale Villesse/Gorizia, ricadente su porzione dell'area di proprietà della Società ERG Petroli S.p.A.;**
- **rotatoria nel Comune di Villesse lungo la SR 351 all'intersezione tra la via Aquileia e la via Monte Santo;**
- **ampliamento alla sede stradale in margine alla SR 351 così come previsto dal progetto allegato all'accordo di programma sottoscritto in data 19 ottobre 2006 Approvato con DPG n° 402/Pres del 22 dicembre 2006.**

b) alla completa realizzazione e positivo collaudo delle opere di viabilità locale indicate nella variante n. 31 e precisamente della rotatoria e dello snodo posti sulla variante alla SP 3, opera corrispondente all'attuazione della riserva regionale apposta in sede di approvazione della variante n. 31;

c) al collaudo tecnico - ovvero fattispecie equipollente secondo il codice degli appalti - dell'opera di difesa spondale riferita all'innalzamento e messa in sicurezza dell'argine maestro del torrente Torre.

10.- Il PAC dovrà specificatamente regolamentare lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti sulla base delle classificazioni e delle istruzioni derivanti dal D.P.R. 915/82. In ogni caso i punti di stoccaggio delle diverse tipologie di rifiuti dovranno essere individuati in aree specificatamente predisposte, non accessibili e non visibili dal pubblico. Tra i documenti che dovranno essere allegati al PAC si dovrà prevedere anche il programma di smaltimento dei rifiuti, comprensivo delle modalità di conferimento a Ditte specializzate e la mappa dei punti di raccolta che dovrà essere sottoposta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale assieme al piano particolareggiato.

11.- In ottemperanza al parere espresso dal Direttore del Servizio Geologica in merito ai contenuti delle Varianti n° 31 e 32 il piano attuativo dovrà rendere prescrittivo che nella realizzazione dei vani interrati che potrebbero interessare il sottostante acquifero, dovrà essere garantita la loro sicurezza ed integrità mediante opportuna impermeabilizzazione e collaudo della stessa.

- 12.- In assenza del piano attuativo è consentito il solo uso agricolo dei suoli.
13. Nel caso vengano utilizzati sistemi costruttivi che prevedano l'utilizzo di coperture a verde estese all'intero fabbricato o anche a una sola parte di esso vengono applicate le stesse condizioni incentivanti previste ai commi 11 – 12 – 13 – 14 del precedente art. 22
-

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI GORIZIA

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO

VARIANTE N° 39 AL PRGC

ASSEVERAZIONE

Comma 9, art. 17 DPG 086/2008 art. 22 L.R. 5/2007

Il sottoscritto dott. ing. Antonio Nonino, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Udine al n° 1186 di posizione, in qualità di tecnico incaricato per la redazione della variante n° 39 al Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Romans d'Isonzo, ai sensi del 9 comma, dell'art. 17 del DPG 086/2008 e dell'art. 22 della L.R. 5/2007;

visti i punti contenuti al comma 1 dell'art. 17 del DPG 086/2008;

considerato che la presente variante al Piano Regolatore Generale Comunale è stata predisposta ai sensi della lettera a) comma 5) dell'art. 63 della L.R. n° 5/2007 (- adottare con le procedure stabilite dal regolamento di attuazione varianti non sostanziali agli strumenti urbanistici che non siano in contrasto con il PTR;) ed in conformità al disposto dell'art. 17 Regolamento di attuazione della parte I urbanistica della L.R. 5/2007 (DPR 086/Pres del 20 marzo 2008) in quanto rientra nei limiti richiamati alla lettera alla lettera d) del citato comma 1 dell'art. 17 del DPG 086/2008,

ASSEVERA

che la citata variante allo strumento urbanistico generale rientra nelle condizioni previste alla lettera d) comma 1) dell'art. 17 del citato decreto ovvero: "*hanno ad oggetto le norme di attuazione che non incrementino l'indice di edificabilità territoriale e fondiaria ed il rapporto di copertura,*".

Udine, 02/08/2011

Il professionista incaricato
Dott. ing. Antonio Nonino



REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI GORIZIA

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO

VARIANTE N° 39 AL PRGC

Il sottoscritto dott. ing. Antonio Nonino in qualità di tecnico incaricato della redazione della variante in oggetto con la presente

CERTIFICA

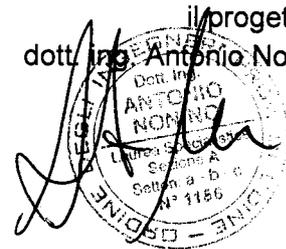
che le modifiche apportate allo strumento urbanistico generale comunale non hanno per oggetto variazioni alla destinazione d'uso ed alle modalità d'intervento su beni immobili:

- a) appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato;
- b) appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile della Regione;
- c) di competenza degli Enti di cui all'art. 63bis, comma 3 – lettera g), della L.R. n. 5/2007;
- d) tutelati ai fini del Titolo II del Decreto Legislativo 22/01/2004 n° 42.

Udine, 02/08/2011

In fede,

il progettista
dott. ing. Antonio Nonino



REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI GORIZIA

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO

VARIANTE N° 39 AL PRGC

ASSEVERAZIONE

Art. 9bis, comma 4 lett. c), e Art. 11 LR27/1988

Il sottoscritto dott. ing. Antonio Nonino, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Udine al n° 1186 di posizione, in qualità di tecnico incaricato per la redazione della Variante n° 39 al Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Romans d'Isonzo, ai sensi del 5° comma, dell'art. 1 della Legge n° 1/78;

Visti tutti i pareri espressi della Direzione Regionale dell'Ambiente - Servizio Difesa del Suolo in merito alla compatibilità delle diverse zone;

Considerato che i suesposti pareri sono tutti favorevoli, non sono stati emessi con riserve ma con prescrizioni recepite dallo strumento urbanistico generale

ASSEVERA

che per la citata variante allo strumento urbanistico generale non si rende necessario il parere geologico di cui agli artt. 9bis comma 4 lett. c) e 11 della L.R. 27/88, come modificata ed integrata dalla LL.RR. 15/92 e n° 8/94,

Udine, 02/08/2011

Il progettista incaricato
dott. ing. Antonio Nonino



REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA-GIULIA
COMUNE DI ROMANS D'ISONZO
 PROVINCIA DI GORIZIA

VARIANTE N° 39 AL PRGC

Variante alle norme di attuazione
 Annessa all'accordo di novazione dell'accordo di programma in data _____

COMMITTENTE:

Amministrazione
 Comunale di Romans
 d'Isonzo

IL SINDACO
 Dott. *David Furlan*



IL PROGETTISTA
 DOTT. ING.
 ANTONIO NONINO



ALLEGATO 32 di 33

ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO
 COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE - IL SINDACO LUCIO CABASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO - IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO - IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA

SIC

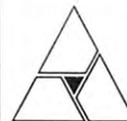
VALUTAZIONE D'INCIDENZA

serie		versione	data	note	redatto	verificato
-		A	02 Agosto 2011			
numero d'ordine	n° pratica					
-						

COLLABORATORI

Dott ing. ANTONIO NONINO

Viale Trieste n°92 33100 UDINE tel. 0432/294922 -
 fax. 0432/504507 e-mail info@gruppo5.net
 p IVA 01367100300 C.F. NNN NTN 54°07L843H



GRUPPO 5

INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO

PROVINCIA DI GORIZIA

Strumento urbanistico vigente:

**Piano Regolatore Generale
adeguato al P.U.R.G.**

Esecutività del P.R.G.C.:

**D.P.G.R. n. 0427/Pres.
dd. 22.12.1997**

VARIANTE N. 39

**RELAZIONE ESPLICATIVA
INERENTE LA VALUTAZIONE D'INCIDENZA**

--00000--

Sul territorio comunale di Romans d'Isonzo non sono presenti siti di interesse comunitario né zone di protezione speciale. Tra i comuni confinanti è presente un sito SIC solo nel comune di Medea

L'ambito Sic è catalogato come:

- IT 3330002 COLLE DI MEDEA

così come disposto con deliberazione della Giunta Regionale n. 228 del 10.02.2006, ai sensi della direttiva 92/43 CEE e del DPR 357/1997 e s.m.i., nonché della direttiva 79/409/CEE.

In riferimento alla Valutazione di incidenza di cui all'art. 5 del DPR 57/1997, si ritiene che l'attuazione delle modifiche apportate con la variante n° 39 non comportino alcuna interferenza nei confronti della valenza naturalistico-ambientale dei siti di importanza comunitaria della rete Natura 2000, e pertanto non sia necessaria l'attivazione della procedura di valutazione di incidenza come prevista dalla DGR 2600 dd 18.07.2002.

Riferendo che la distanza che intercorre tra le aree oggetto di modifica e gli ambiti sottoposti o specifica tutela è tale che non sia necessario affrontare valutazioni di merito su eventuali impatti e interferenze.

La variante n°39 al PRGC introduce modifiche alle norme di attuazione del vigente Piano regolatore comunale che riguarda la zona omogenea H2.2. “- Zona commerciale di grande dettaglio ed è allegata alla novazione dell'Accordo di programma stipulato in data 19.10.2006, tra Regione Friuli Venezia Giulia, Comune di Villesse, Comune di Romans d'Isonzo, e Elena srl. Accordo di

Programma, che è stato approvato con Decreto Presidente Friuli Venezia Giulia in data 22.12.2006, n. 420/Pres., pubblicato sul BUR n. 52/2006,

Come detto la variante in oggetto prevede una modifica alle norme di attuazione riferite alla zona omogenea H2.2 per poter stralciare una indicazione normativa introdotta da Presidente della Giunta Regionale in sede di approvazione della variante n° 31 al PRGC che individuava la nuova zona omogenea H2.2 e per recepire specifiche indicazioni disciplinate dalla novazione dell'accordo di programma.

Le modifiche apportate alle norme di attuazione riguardano quindi aree già antropizzate e compromesse nel loro stato naturale, non modificano l'estensione né la destinazione d'uso di tali aree e producono effetti irrilevanti rispetto all'intero sistema urbano. Riguardo agli impatti che l'attuazione di queste previsioni comporta sul SIC "Colle di Medea" sono da ritenersi nulle in quanto non collegate né in maniera diretta né indiretta a questo habitat.

La localizzazione delle aree alle quali si riferiscono le modifiche è posta a notevole distanza dai siti di interesse naturalistico; tali aree non presentano nessun tipo d'interferenza con le principali relazioni ecologiche che determinano la struttura e la funzione dei siti.

Di seguito si riporta una valutazione sulle interferenze riferita all'attuazione delle previsioni indicate dalla variante n°18:

	Alto	Basso	Nulla
Riduzione di habitat prioritari			X
Frammentazione di habitat prioritari			X
Perturbazione di specie in termini di spostamenti, riduzione frammentazione della popolazione			X
Riduzione nella densità della specie			X
Variazioni negli indicatori chiave del valore di conservazione			X
Cambiamenti microclima			X

La variante riguarda principalmente ambiti non collegati in modo diretto agli ambiti di interesse naturalistico e non provoca alcun effetto in termini di:

- perdita di habitat
- frammentazione
- distruzione
- perturbazione
- cambiamenti negli elementi principali del sito

In conclusione si afferma che le modifiche introdotte con la presente variante non producono interazioni sul contesto ambientale posto a tutela in quanto le trasformazioni consentite e previste non sono in nessun modo relazionate con le aree definite SIC e ZPS.

Il tecnico incaricato
dott. ing. Antonio Nonino

Udine, 02/08/2011

A circular professional stamp for an engineer (INGEGNERI) is visible, partially obscured by a handwritten signature in black ink. The stamp contains text including 'INGEGNERI', 'dott. ing.', and 'ANTONIO NONINO'.

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA-GIULIA
COMUNE DI ROMANS D'ISONZO
 PROVINCIA DI GORIZIA

VARIANTE N° 39 AL PRGC

Variante alle norme di attuazione
 Annessa all'accordo di novazione dell'accordo di programma in data _____



.....

COMMITTENTE:

Amministrazione
 Comunale di Romans
 d'Isonzo

IL SINDACO
 Dott. Davide Furlan



IL PROGETTISTA
 DOTT. ING.
 ANTONIO NONINO



ALLEGATO 33 di 33
 ALL'ATTO NOVATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO
 COMMERCIALE IN COMUNE DI VILLESSE, SOTTOSCRITTO L'11 OTTOBRE 2011

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA - L'ASSESSORE SANDRA SAVINO

COMUNE DI VILLESSE - IL SINDACO LUCIO CABASS

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO - IL SINDACO DAVIDE FURLAN

IMMOBILIARE ARCO - IL CONSIGLIERE DELEGATO GABRIELE FOGLIATA

VAS

**VALUTAZIONE AMBIENTALE
 STRATEGICA - SCREENING**

serie	versione	data	note	redatto	verificato
-	A	02 Agosto 2011			
numero d'ordine	n° pratica				
-					

COLLABORATORI

Dott ing. ANTONIO NONINO

Viale Trieste n°92 33100 UDINE tel. 0432/294922 -
 fax. 0432/504507 e-mail info@gruppo5.net
 p IVA 01367100300 C.F. NNN NTN 54°07L843H



GRUPPO 5

INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA

PREMESSA

Il presente documento viene redatto con il fine di identificare, descrivere e valutare i potenziali effetti sull'ambiente connessi alle previsioni introdotte dalla variante urbanistica n. 39 al PRGC vigente del Comune di Romans d'Isonzo.

Ai sensi dell'art. 6 (commi 3 e 3bis) del Dlgs.152/2006, in via preliminare all'attivazione della procedura di VAS per piani e programmi inerenti piccole aree a livello locale o che comprendano modifiche di rilevanza minore, nonché per i piani e programmi - diversi da quelli di cui all'art. 6 comma 2 - che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, viene effettuata una verifica della necessità o meno di assoggettare i suddetti piani alla valutazione ambientale. Tali piani e programmi sono soggetti a VAS qualora ne vengano accertati effetti significativi sull'ambiente applicando la procedura di verifica indicata dall'art. 12 del decreto legislativo.

Da un'analisi degli elementi a disposizione si è verificato che le caratteristiche territoriali ed i contenuti della variante non interferiscono con elementi tali da attivare direttamente la procedura di valutazione ambientale strategica ai sensi del comma 2 dell'art. 6 Dlgs.152/2006 e s.m.i.

La variante in oggetto si configura, ai sensi dell'art. 63 comma 5 della LR n. 5/2007 e dell'art. 17 del Regolamento di Attuazione della Parte I Urbanistica, come "variante non sostanziale" agli strumenti urbanistici comunali, in quanto concerne esclusivamente disposizioni relative alle modalità organizzative e cronologiche di attuazione degli insediamenti, invariati restando il perimetro di area di intervento, le destinazioni d'uso, le capacità edificatorie, le prescrizioni di natura paesistico - ambientale ed ogni altro contenuto dello strumento generale. Di conseguenza l'iter da seguire nella procedura di valutazione è quello indicato nell'art. 6 comma 3 e 3 bis del Dlgs.152/2006, così come disposto dall'art. 4 della L.R. 16/2008 ai commi 2 e 3.

Si ritiene pertanto che le previsioni della variante n. 39 debbano essere valutate preventivamente negli effetti ambientali attraverso la procedura di verifica di cui all'art.12 del Dlgs.152/2006 più sopra richiamato.

Il presente documento viene redatto nei contenuti dell'allegato I del Dlgs. 4/2008 ovvero nei criteri dell'allegato II della direttiva comunitaria 2001/42/CE.

1. Caratteristiche della variante, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

1.1) in quale misura la variante stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse

La presente variante urbanistica al Piano Regolatore Generale del Comune di Romans d'Isonzo, individuata con il numero progressivo n. 39, è stata redatta sulla base dei contenuti della novazione dell'accordo di programma sottoscritto in data 19.10.2006 tra Regione Friuli Venezia Giulia, Comune di Villesse, Comune di Romans d'Isonzo, e Elena srl. Accordo di Programma, susseguentemente approvato con Decreto Presidente Friuli Venezia Giulia in data 22.12.2006, n. 420/Pres., pubblicato sul BUR n. 52/2006,

Il documento di variante interviene quindi con una modifica puntuale apportata agli elaborati della norme di attuazione del piano.

Al fine di individuare in quale misura la variante stabilisca un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, si propone di seguito una sintesi dei punti oggetto di valutazione:

Subordinare la completa attuazione della zona commerciale di Romans d'Isonzo alle seguenti condizioni

- a) alla completa realizzazione e positivo collaudo delle opere di viabilità già indicate nell'Accordo in correlazione all'UMI A e non ancora completate o realizzate e precisamente:

- rotatoria posta alla confluenza tra la SR 351 (ex SS 351) e il nuovo sovrappasso al raccordo autostradale Villesse/Gorizia, ricadente su porzione dell'area di proprietà della Società ERG Petroli S.p.A.;
 - rotatoria nel Comune di Villesse lungo la SR 351 all'intersezione tra la via Aquileia e la via Monte Santo;
 - realizzazione di una corsia aggiuntiva in margine alla SR 351
- b) alla completa realizzazione e positivo collaudo delle opere di viabilità locale indicate nella variante n. 31 e precisamente della rotatoria e dello snodo posti sulla variante alla SP 3, opera corrispondente all'attuazione della riserva regionale apposta in sede di approvazione della variante n. 31;
- c) al completamento dell'opera di innalzamento dell'argine maestro del torrente Torre.
- d) lo stralcio delle integrazioni all'art. 26 ter, comma 8, lettera m) delle norme di attuazione del PRGC relativo alle opere di viabilità introdotte dalla Regione in sede di dichiarazione conferma della esecutività della variante n° 31 e la riproposizione del testo licenziato dal Consiglio Comunale in sede di approvazione della variante stessa.

In allegato si riporta il testo della norma, recante l'evidenziazione in grassetto delle parti di testo introdotte, e con il carattere barrato delle parti di testo stralciate.

Art. 26 ter.- Z.t.o. H2.2: - Zona commerciale per il grande dettaglio.

- m Viabilità. Il PAC dovrà prevedere la realizzazione di una intersezione a raso con la formazione di una rotatoria a circolazione continua tra la strada provinciale e la viabilità interna al comparto. La posizione e le dimensioni della rotatoria e della strada interna al comparto riportata nelle tavole di zonizzazione del piano è da considerarsi indicativa. In sede di formazione del piano attuativo le dimensioni della rotatoria (che comunque non potrà presentare meno di due corsie) dovranno essere preventivamente concordate con l'ente proprietario della strada. ~~La soluzione viabilistica proposta per assicurare l'accessibilità all'esercizio commerciale prevista nell'assetto azzonativo in fregio al comparto 1, è subordinata alla novazione dell'Accordo di Programma per la modifica della viabilità relativa al parco commerciale di Villesse stipulato in data 19.10.2006 e approvato con D.P.Reg n.0402/Pres del 22.12.2006 con la procedura di cui all'art. 19 della L.R. 7/2000 e s.m.i."~~
- 9.- Il rilascio dei permessi a costruire per l'attuazione delle previsioni insediative ed infrastrutturali all'interno della zona omogenea H2.2 è subordinato alla realizzazione ed al collaudo della strada di collegamento con la viabilità del parco commerciale di Villesse così come previsto dall'accordo di programma sottoscritto in data 19 ottobre 2006 Approvato con DPG n° 402/Pres del 22 dicembre 2006 e di tutte le opere viarie di collegamento previste nella fase A) in detto accordo a supporto del parco commerciale.
- 9 bis.- L'agibilità dei fabbricati realizzati nel primo comparto della zona H2.2 del Comune di Romans è in ogni caso subordinata:**
- a) **alla completa realizzazione e positivo collaudo delle opere di viabilità già indicate nell'Accordo in correlazione all'UMI A e non ancora completate o realizzate e precisamente:**

- **rotatoria posta alla confluenza tra la SR 351 (ex SS 351) e il nuovo sovrappasso al raccordo autostradale Villesse/Gorizia, ricadente su porzione dell'area di proprietà della Società ERG Petroli S.p.A.;**
 - **rotatoria nel Comune di Villesse lungo la SR 351 all'intersezione tra la via Aquileia e la via Monte Santo;**
 - **ampliamento alla sede stradale in margine alla SR 351 così come previsto dal progetto allegato all'accordo di programma sottoscritto in data 19 ottobre 2006 Approvato con DPG n° 402/Pres del 22 dicembre 2006.**
- b) alla completa realizzazione e positivo collaudo delle opere di viabilità locale indicate nella variante n. 31 e precisamente della rotatoria e dello snodo posti sulla variante alla SP 3, opera corrispondente all'attuazione della riserva regionale apposta in sede di approvazione della variante n. 31;**
- c) al collaudo tecnico - ovvero fattispecie equipollente secondo il codice degli appalti - dell'opera di difesa spondale riferita all'innalzamento e messa in sicurezza dell'argine maestro del torrente Torre.**
-

1.2) in quale misura la variante influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati

Le modifiche proposte nella variante n.39, oggetto di valutazione del presente documento, non influenzano piani e programmi sovraordinati in quanto intervengono all'interno dei contenuti strutturali del Piano, ovvero non incidono sugli obiettivi e sulle strategie di cui all'art 63 bis della LR 5/2007.

Pertanto le previsioni in capo alla variante non intervengono con modifiche al livello strutturale del Piano Regolatore. La variante inoltre non presenta influenze né interferenze nei livelli di pianificazione gerarchicamente ordinati.

1.3) la pertinenza delle varianti per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile

La variante n. 39, intervenendo all'interno della flessibilità concessa nel piano struttura, rientra nei punti di cui all'art. 17 del regolamento attuativo della parte I Urbanistica della LR 5/07.

Le caratteristiche della presente variante, più sopra esposte, ed in particolare la non sostanzialità dei contenuti individuati con le modifiche puntuali ad un articolo delle norme tecniche di attuazione non permette oggettivamente di stabilire, soprattutto per il livello di dettaglio, se via sia un'integrazione delle considerazioni ambientali finalizzate alla promozione dello sviluppo sostenibile.

Per quanto riguarda le considerazioni ambientali, si ritiene che la normativa complessiva del Piano Regolatore Comunale, considerando sia l'assetto vigente sia le lievi modifiche apportate con la presente variante, abbia un discreto livello di integrazione delle componenti ambientali finalizzate alla promozione dello sviluppo sostenibile.

Appare di interesse, in tal senso, l'eliminazione della prevista realizzazione del nuovo argine in comune di Villesse, che avrebbe comportato rilevanti movimenti di terra ed una significativa alterazione dell'assetto planialtimetrico della zona, di maggior valenza e tutela, posta nella fascia di rispetto del Torre.

In assenza dell'argine, l'area originariamente destinata ad essere da questo occupata sarà interamente conservata allo stato naturale, formando oggetto di interventi di implementazione delle

armature arboree ed arbustive, come già previsto dal PRPC approvato, che comprende dette aree in "Zona cuscinetto di pregio ambientale".

1.4) problemi ambientali pertinenti alla variante

La variante viene redatta sulla base ampie discussioni sviluppate in ogni sede che hanno portato alla novazione dell'Accordo di programma in precedenza richiamato, tuttavia tutte le modifiche previste trovano coerenza all'interno degli obiettivi e strategie fissate all'interno della pianificazione strutturale del Comune di Romans d'Isenzo. Gli interventi sono confinati all'interno dei limiti di flessibilità individuati dal piano ed in questo senso garantiscono a priori una sostenibilità degli interventi rispetto ad un disegno complessivo di sviluppo individuato nella pianificazione strutturale del territorio.

Effettuando una valutazione dei problemi ambientali imputabili alle modifiche, si ritiene che le previsioni in esse contenute non presentino punti di criticità ambientale di cui si renda necessario un approfondimento.

1.5) la rilevanza della variante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente

I contenuti della variante non sono tali da individuare elementi per l'attuazione della normativa comunitaria del settore dell'ambiente.

2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

2.1) probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

Una volta verificata la sostenibilità funzionale delle previsioni, è anche necessario focalizzare l'attenzione sugli eventuali ribaltamenti negativi che le modifiche introdotte sono suscettibili di rivestire, in modo da valutare e mitigare futuri potenziali impatti.

Le previsioni introdotte, oggetto di valutazione del presente documento, possono essere quindi analizzate stabilendo i principali effetti ad ogni singola componente ambientale o antropica che possono essere causati dalle modifiche apportate:

Componente	Valutazione	Descrizione Effetti
Suolo	-	Le modifiche introdotte non consentono maggiori superfici edificabili pertanto non comportano una maggiore occupazione di suolo
Acqua	=	La portata delle modifiche introdotte non è tale da individuare particolari criticità nel prelievo della risorsa.
Aria	=	Le modifiche introdotte non sono tali da introdurre sorgenti puntuali per l'incremento degli attuali livelli atmosferici.
Biodiversità	=	Si ritiene che le modificazioni in oggetto non influiscano su ambiti che presentano particolari elementi da salvaguardare per le loro caratteristiche naturali.
Paesaggio patrimonio culturale	=	Le modifiche non intervengono nel merito di considerazioni di carattere paesaggistico, né creano interferenze con aspetti del territorio rilevanti dal punto di vista del paesaggio o del patrimonio culturale.
Rumore	=	Le modifiche introdotte non sono tali da introdurre sorgenti

		puntuali per l'incremento degli attuali livelli acustici o previsioni che possano creare delle condizioni di criticità.
Popolazione	=	La variante non introduce previsioni che vadano ad incidere sui principali fattori di interferenza della salute umana.
Traffico e viabilità	=	Le modifiche introdotte con la presente variante non andranno a generare flussi di traffico tali da interferire con la rete infrastrutturale.
Economia	=	Le modifiche non introducono previsioni che vadano ad incidere in modo significativo sulla sfera economica.

2.2) carattere cumulativo degli impatti

Le previsioni individuate con la presente variante possono ritenersi di portata irrilevante per quanto riguarda il carattere cumulativo degli impatti.

2.3) natura transfrontaliera degli impatti

A seguito dell'emanazione della Direttiva 42/2001/CE e soprattutto nelle leggi di recepimento introdotte ai diversi livelli di governo del territorio, è stato posto l'accento sulla necessità di valutare la transfrontalierità degli effetti connessi a piani e programmi.

Affrontare una valutazione sulla natura transfrontaliera degli effetti connessi al livello di dettaglio territoriale della variante risulta essere difficoltoso sia in termini di contenuti da sviluppare sia in termini di risultati attesi dal processo di verifica.

Da un'analisi dello scenario di sviluppo connesso alle modifiche proprie della variante n. 39, si sostiene che gli interventi consentiti non provochino impatti di natura transfrontaliera tali da introdurre effetti negativi sulle matrici ambientali dell'area vasta o tali da rendere necessario un coinvolgimento delle autorità extraconfine.

2.4) rischi per la salute umana o per l'ambiente

Le caratteristiche e la tipologia della variante proposta sono tali da non individuare particolari rischi per la salute umana o per l'ambiente.

2.5) entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)

Le caratteristiche e la tipologia della variante proposta sono tali da non individuare particolari impatti negativi sia sulle aree geografiche che sulla popolazione.

2.6) valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;

All'interno del territorio comunale di Romans d'Isonzo non vi sono ambiti di particolare rilevanza dal punto di vista delle caratteristiche naturali. Gli elementi puntuali (edifici, complessi di edifici e loro pertinenze) presenti sul territorio del Comune che risultano di particolare interesse storico-culturale o del paesaggio si trovano in punti del territorio che non sono relazionabili con l'area oggetto di modifica; si ritiene inoltre che l'attuazione delle previsioni contenute nella variante non crei alcun tipo di interferenza con gli ambiti di interesse storico, culturale e paesaggistico sopra citati.

Per quanto riguarda siti che presentano particolare interesse ambientale, si rileva la presenza sul territorio dei limitrofi comuni di Fogliano Redipuglia e Ronchi dei Legionari del Sito di Interesse

Comunitario che arriva fino ai territori di Trieste denominato "IT 3330006 – CARSO GORIZIANO E TRIESTINO" e nel limitrofo comune di Medea denominato - IT 3330002 COLLE DI MEDEA.

.Si valuta tuttavia che la modifica introdotta non intervenga con previsioni tali da produrre impatti significativi all'interno di questa zona.

Le verifiche affrontate all'interno del presente documento hanno comunque valutato le ricadute ambientali connesse alla previsioni, confermando la non sostanzialità della variante sia in termini strutturali che ambientali.

Inoltre, la predisposizione della documentazione afferente la valutazione di incidenza sui Siti di Interesse Comunitario ha posto l'attenzione sulle possibili interazioni con aree di rilevante interesse dal punto di vista delle caratteristiche naturali escludendo, di fatto, possibili effetti significativi.

2.7) valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo

Le modifiche normative introdotte con la variante non sono tali da comportare il superamento dei livelli di qualità ambientale, in quanto intervengono in contesti già antropizzati e privi di particolari problematiche dal punto di vista della vulnerabilità ambientale; le modifiche inoltre risultano di dimensioni tali da non intervenire sulle principali componenti ecosistemiche.

2.8) effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

Il territorio del Comune di Romans d'Isonzo non presenta aree riconosciute come "protette" a livello locale, nazionale, comunitario o internazionale. Nei limitrofi comuni di Fogliano Redipuglia e Ronchi dei Legionari è presente un Sito di Interesse Comunitario che arriva fino ai territori di Trieste denominato "IT 3330006 – CARSO GORIZIANO E TRIESTINO". Mentre nel comune di Medea è presente il sito denominato "IT 3330002 COLLE DI MEDEA".

Le modifiche introdotte con la presente variante non hanno caratteristiche tali da ritenere possibile una loro interferenza sulla componente paesaggistica indicata al presente paragrafo per l'estensione decisamente modesta e per la previsione di utilizzo (che non presenta rischi legati ad un inquinamento su scala locale o diffusa) delle superfici interessate dalla variante.

CONCLUSIONI

In conclusione, sulla base dei contenuti sviluppati e degli elementi di verifica individuati all'interno della presente Relazione, si ritiene che l'attuazione della variante n. 39 al PRGC di Romans d'Isonzo non produca potenziali effetti significativi sull'ambiente tali da rendere necessaria l'attivazione della procedura di valutazione ambientale strategica, in quanto la verifica in questa sede effettuata non ha segnalato la presenza di potenziali effetti di significatività tale da rendere necessaria l'attivazione di ulteriori approfondimenti ovvero la previsione di altri elementi di mitigazione, oltre a quelli già individuati e regolamentati nel piano di interventi vigente.