

**Regione Autonoma Friuli - Venezia Giulia**

**Comune di Roveredo in Piano**

Originale adottato con deliberazione  
della Giunta Comunale  
n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Il Responsabile del Servizio  
Urbanistica - Edilizia Privata  
ed Attività Produttive  
Arch. Domenico Zingaro

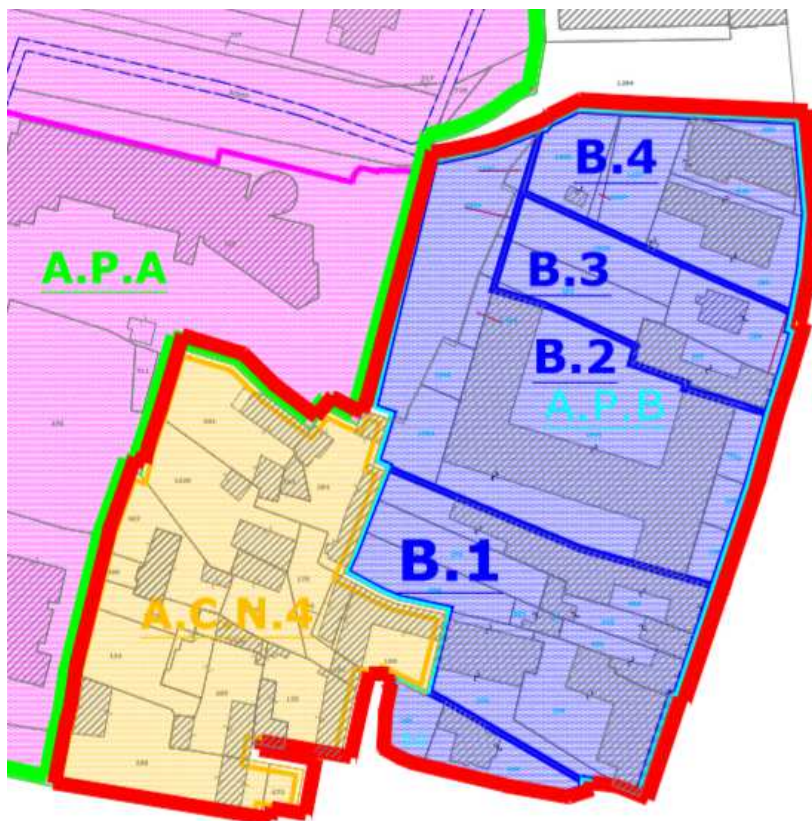


Comune di  
Roveredo in Piano

Originale adottato con deliberazione  
Consiglio Comunale / Giunta Comunale  
n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Il Responsabile del Servizio  
Urbanistica ed Edilizia Privata  
ed Attività Produttive  
Arch. Domenico Zingaro

**VARIANTE N. 1 AL PIANO ATTUATIVO COMUNALE - PAC  
DI INIZIATIVA PUBBLICA N. 2 "AREA CENTRALE  
AREA DI COORDINAMENTO N. 4 - AREA PROGETTO B"  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**



Redattore dell'atto di pianificazione: arch. Domenico Zingaro

Collaboratori Tecnici: geom. Luana Bonfada - geom. Paolo Cardin

**Roveredo in Piano, 02.02.2020**

## Sommario

PREMESSE.....	3
PRESUPPOSTI PER LA VARIANTE N. 1 AL PAC DI INIZIATIVA PUBBLICA N. 2 “AREA CENTRALE – AREA DI COORDINAMENTO N. 4 - AREA PROGETTO B”.....	3
MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE.....	5
MODIFICHE ALL’ALLEGATO 1 ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE N. 1 AL PAC.....	7
MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE N. 1 AL PAC.....	9
COMPATIBILITA’ IDRAULICA.....	10
PREVISIONI DI MASSIMA DELLE SPESE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DEL PAC E TEMPI PREVISTI PER L’ATTUAZIONE DELLO STESSO.....	11
CONCLUSIONI.....	11

## **PREMESSE**

Lo strumento urbanistico generale prevede, per la zona di Centro Storico compresa tra Via Donatori del Sangue e Via Cojazzi, per la parte di tessuto urbano localizzato ad ovest Via XX Settembre, tra Via Julia e Via III Ottobre, per la parte di tessuto urbano localizzato ad est Via XX Settembre, l'attuazione indiretta attraverso Piano Particolareggiato (PRPC) di iniziativa pubblica.

L'Amministrazione Comunale di Roveredo in Piano ha approvato in data 25.05.2000, con deliberazione del C.C. n. 26, il PRPC di iniziativa pubblica, denominato "Area Centrale" – Aree di coordinamento n. 1 – 2 – 3, relativo alla parte d'ambito localizzata ad est di Via XX Settembre.

Il presente progetto riguarda esclusivamente l'area localizzata ad ovest di Via XX Settembre, per la quale l'Amministrazione Comunale ha approvato in data 03.06.2002, con deliberazione del C.C. n. 21, il PRPC di iniziativa pubblica, denominato "Area Centrale" – Area di coordinamento n. 4 – Aree Progetto A – B, relativo alla parte d'ambito localizzata ad ovest di Via XX Settembre.

Successivamente, per quanto riguarda le Aree Progetto A - B e l'Area di Coordinamento n. 4, sono state adottate ed approvate n. 6 Varianti al PRPC, tutte superate dal nuovo PAC di iniziativa pubblica n. 2 "Area Centrale – Area di Coordinamento n. 4 – Area Progetto B" finalizzato, fra altro, al rinnovo dei vincoli preordinati all'esproprio.

Il PAC è stato approvato con delibera della Giunta Comunale in seduta aperta n. 74 del 18.05.2015 ed è entrato in vigore il 24.06.2015.

## **PRESUPPOSTI PER LA VARIANTE N. 1 AL PAC DI INIZIATIVA PUBBLICA N. 2 "AREA CENTRALE – AREA DI COORDINAMENTO N. 4 - AREA PROGETTO B"**

In data 13.05.2019, prot. 5558/A, è stata richiesta l'approvazione del Progetto di Comparto B.3 ricadente all'interno dell'Area Progetto B di Via XX Settembre Ovest, prima adottato e poi approvato, previa presa d'atto dell'assenza di osservazioni ed opposizioni, con deliberazione n. 7 della Giunta Comunale in seduta aperta al pubblico del 27 gennaio 2020.

In data 02.12.2019, con ancora in corso di pubblicazione il Piano di Comparto B.3 succitato, era pervenuta al Servizio Urbanistica, con prot. 13906/A, presentata dagli stessi proponenti il progetto di comparto B.3, la richiesta di Variante al PAC Area Centrale Area di Coordinamento n. 4 ed Area Progetto B, recepita dal Servizio Urbanistica con il n.195, per introdurre modifiche alle previsioni del Comparto B.3 con la previsione di escludere l'edificabilità dell'immobile di proprietà comunale, catastalmente

identificato al F. 11, mappale n. 1943, ove è presente una cabina ENEL, atteso che tale presenza determina la necessità di realizzare importanti modifiche alle canalizzazioni interrato che arrivano all'interno della stessa cabina, chiedendo, quindi, di trasformare il terreno comunale da edificabile a zona VR – Nucleo Elementare di verde pubblico, riducendo la capacità edificatoria del Piano, anche in contrasto con il Piano delle valorizzazioni degli immobili comunali approvato dal Consiglio Comunale, da cui si prevede un introito importante per le casse comunali.

## MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

La richiesta di Variante al PAC di iniziativa pubblica Area Centrale Area di Coordinamento n. 4 ed Area Progetto B, siglata con il n. 195, dopo l'approvazione del Piano di Comparto B.3, è stata valutata dalla Giunta Comunale meritevole di accoglimento solo parziale, con la decisione finale di trasferire il mappale comunale n. 1943 dal Comparto B.3 al Comparto B.4, ritenendo che la potenzialità edificatoria propria del terreno comunale fosse, da un lato un valore economico da preservare, e dall'altro dando atto che il disegno urbanistico complessivo dell'Area Progetto B esprimesse un valore architettonico da preservare mediante la conferma della cortina continua di edificazione a partire dal citato immobile comunale e fino al ri-congiungimento della stessa, lungo Via XX Settembre, con il l'edificio di progetto ricadente nel Comparto B.3.

In definitiva si è valutato, oltre all'aspetto economico, che il progetto di ristrutturazione urbanistica potesse trovare piena espressione con una progettazione unitaria dell'edificio in occasione della redazione del Piano di Comparto B.4.

La Giunta Comunale ha impartito al Servizio Urbanistica le direttive per redigere la Variante n. 1 al PAC Area Centrale Area di Coordinamento n. 4 – Area Progetto B.

Pertanto il suddetto terreno comunale n. 1943 del F. 11 viene trasferito dal Comparto B.3 al Comparto B.4 per tutta la sua estensione di mq 380.

Insieme al terreno viene quindi ricompresa nella nuova delimitazione di Comparto B.4 la sagoma dell'edificio su area comunale con la stessa potenzialità edificatoria derivante dal massimo ingombro volumetrico della scatola edilizia di progetto.

Conseguentemente a questa ridefinizione del limite di Comparto B.3, è stata proposto alla Giunta Comunale, quale Autorità Competente ad adottare il Piano, di spostare la previsione della parte terminale del porticato di uso pubblico dall'interno della corte dell'edificio oggetto di ristrutturazione urbanistica, al lato esterno dello stesso, portandolo su Via XX Settembre, in analogia alla soluzione planimetrica adottata alla fine degli anni ottanta per l'edificio realizzato sul lato nord di Via Donatori del Sangue, all'incrocio con Via XX Settembre.

Tale soluzione planivolumetrica, oltre ad inserirsi opportunamente nel contesto del Centro Storico, offre una modalità d'uso dell'edificio di nuova realizzazione sicuramente più attrattiva per il futuro insediamento al piano terra di attività commerciali e di servizio.

In posizione tangente al porticato dell'edificio di progetto, viene mantenuta la previsione di realizzare il sottopasso per collegare Via XX Settembre con Piazzale Aldo Moro mediante un nuovo percorso ciclo-pedonale.

Tale percorso sarà di uso pubblico e, come già previsto nel contesto del Piano di Comparto B.3 approvato con la citata deliberazione giuntale n. 7, ma la manutenzione dello stesso resterà in capo alla proprietà privata, essendo necessario realizzare nell'interrato i parcheggi stanziali relativi alle abitazioni di nuova realizzazione ai piani primo e secondo.

Contestualmente viene rideterminato il contenitore di sagoma del Comparto B.3 ove applicare la potenzialità edificatoria.

Per effetto delle suddette modifiche della delimitazioni dei Comparti B.3 e B.4 non variano gli standard a parcheggio complessivi di PAC.

Ulteriore modifica riguarda il numero di piani del Comparto B.3 che viene opportunamente definito in maniera tale da dare spazio alle migliori soluzioni prospettiche, con alternanza della previsione di 2 e 3 piani fuori terra a partire da Via XX Settembre e fino a Piazzale Aldo Moro.

Ma ovviamente sarà poi il Piano di Comparto a fare le scelte definitive sull'andamento prospettico del nuovo edificio.

*Fig. 1 – Limiti del Comparto B.3 del PAC vigente*

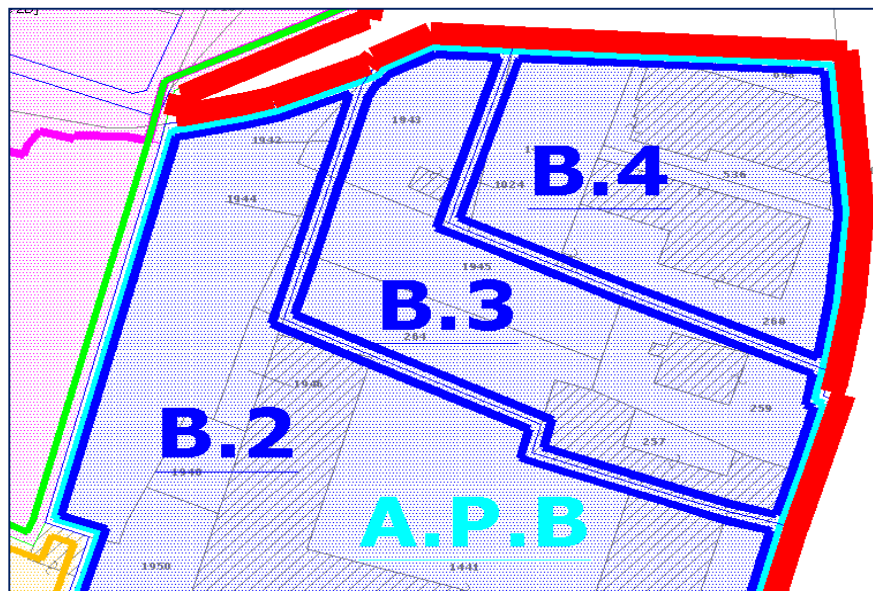
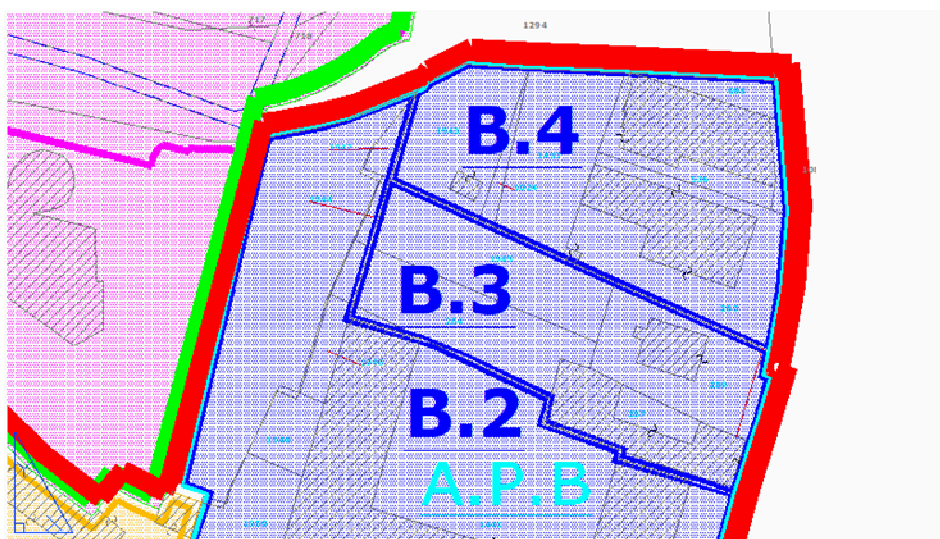


Fig. 2 - Nuovi limiti del Comparto B.3 di cui alla presente Variante n. 1 al PAC



## **MODIFICHE ALL'ALLEGATO 1 ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE N. 1 AL PAC**

Per effetto delle modifiche ai limiti dei Comparti B.3 e, di conseguenza, B.4, sono ridefinite le tabelle della superficie netta dell'edificazione del PAC, parametro superficiale che esprime le potenzialità edificatorie dell'Ambito di Piano Particolareggiato.

Contestualmente al trasferimento della potenzialità edificatoria dell'area di proprietà comunale, sono verificate le effettive possibilità insediative di tutti i Comparti, in maniera tale da evitare, come già successo ed evidenziato con l'approvato Piano di Comparto B.3, che la capacità teorica di insediabilità all'interno delle massime sagome di progetto determinasse l'impossibilità a realizzare le superfici per eccesso di previsione contenuta nell'Allegato 1.

Pertanto la citata tabella della potenzialità delle superfici nette dell'edificazioni e degli altri parametri di progetto viene ridefinita come di seguito indicato, evidenziando che il totale della superficie netta del limite di edificazione resta invariato:

Comparto	Superficie dei portici di uso pubblico	Superficie dei sottopassi	Superficie netta del limite di edificazione	Superficie lorda del limite di edificazione
Comparto B.4 (Panificio)	270,66	62,40	2.535,00	2.868,06
Comparto B.3 (Villetta)	200,42	45,12	1.725,15	1.970,69
Comparto B.2 (Ex benzinaio)	96,39	231,84	3.018,58	3.346,81
Comparto B.1 (Leon Bianco)	129,47	0	3.442,00	3.571,47
Comparto B.0 (Via Cojazzi)	Stato di fatto	Stato di fatto	Stato di fatto	Stato di fatto
<b>Totali</b>	<b>696,94</b>	<b>339,36</b>	<b>10.720,73</b>	<b>11.757,03</b>



## **MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE N. 1 AL PAC**

Con la Variante n. 1 al PAC di cui alla presente sono operate n. 3 modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del Pac:

L'art. 20.5 che viene così integrato (in corsivo le parti aggiunte):

### **<< 20.5 – Modalità di intervento nei comparti**

La realizzazione degli edifici, consentita esclusivamente all'interno dei limiti di nuova edificazione, determina l'obbligo di osservare la distanza minima di 10 m tra parete finestrata e parete antistante *di edifici appartenenti allo stesso comparto. Tale obbligo non sussiste per edifici nuovi nei confronti di edifici esistenti in comparti adiacenti non ancora attuati, dovendosi osservare soltanto le norme del Codice Civile.*

Nel caso di pareti antistanti non finestrate, è possibile edificare pareti non finestrate fino al limite del comparto o al confine di proprietà, con eventuale costruzione in aderenza. >>.

Seppure non ci fossero dubbi sulla giusta interpretazione dell'articolo in questione, ricordato che l'aggiunta si rende opportuna anche a seguito di recenti precisazioni in materia sia della normativa regionale del Friuli Venezia Giulia (circolare della Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio n. 88444/P del 17/08/2017), sia delle pronunce giurisprudenziali (varie sentenze della Corte di Cassazione e del Consiglio di Stato, tra le quali si segnala la Cass. civ. Sez. II, Sent., 18-11-2019, n. 29867), che riconoscono come all'interno dei Piani Particolareggiati (obbligatori per attuare interventi di nuova realizzazione nelle Zone Territoriali Omogenee "A") le distanze sono disciplinate dalle norme grafiche definite nel planivolumetrico, nel rispetto delle norme del Codice Civile, derogando quindi dall'obbligo di rispettare i dieci metri di distanza.

Ma è giusto ed opportuno evidenziare che, già nel 2016 la Giunta Comunale, Autorità Competente ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/2007 all'adozione ed approvazione dei PAC, con propria deliberazione n. 117, aveva esplicitato l'interpretazione autentica dell'articolo in questione.

Ad abundantiam, si è ritenuto utile recepire questa interpretazione autentica, precisando la norma, pur senza modificarla.

### **Art. 20ter – INTERVENTI DI ATTIVITA' LIBERA**

Viene aggiornato il riferimento normativo che consente di realizzare le tettoie che non è più la lettera j), comma 1, art. 16 della L.R. n. 19/2009, bensì l'art. 16, comma 1, *lett. n)*, specificando che tali interventi sono sog-

getti a controllo edilizio, come da dettato normativo sovraordinato come da dettato normativo sovraordinato di cui alla L.R. n. 6/2019.

#### **Art. 20ter – INTERVENTI DI ATTIVITA' LIBERA**

Sempre nel contesto dell'art. 20ter viene aggiunto un nuovo ultimo comma per rendere possibili eventuali interventi minimali di ampliamento entro il limite massimo di sagoma del piano terra, comunque fino ad un massimo di 20 mq, escludendo la possibilità, per tale ampliamento, di realizzare coperture piane.

Si vuole anche evitare la realizzazione di piane aderenti a coperture a falde, ammettendo soltanto la possibilità di realizzare una copertura a padiglione per la parte ampliata.

Tale aggiunta recita:

*<<In aggiunta a quanto sopra, all'interno dell'Area di Coordinamento n. 4 è possibile ampliare la sagoma dei piani superiori al piano terra nel limite di 20 metri quadrati, nel rispetto della sagoma massima prevista per il piano terra, con esclusione di realizzare, per tali ampliamenti, coperture piane, che dovranno, invece, proseguire l'andamento della falda prevista o esistente oppure, realizzare una copertura a padiglione.>>.*

#### **COMPATIBILITA' IDRAULICA**

La presente Variante n. 1 al PAC "Area Centrale – Area di Coordinamento n. 4 – Area Progetto B" riguarda, di fatto, soltanto la riduzione della delimitazione del Comparto B.3, mentre non sono previste modifiche agli altri comparti.

Si evidenzia che con la presente Variante n. 1 è ridotta la superficie impermeabilizzata, considerato che non verrà realizzato il parcheggio interrato con la relativa pavimentazione impermeabilizzante al di sopra dell'area comunale.

Per tale motivo è possibile affermare che con il presente strumento attuativo si aumenta la superficie drenante ed, atteso che per il Comparto B.3, in data 25.07.2019, prot. 8765/A, è stato acquisito il parere regionale di compatibilità idraulica, quest'ultimo viene assunto con valore prescrittivo per questa Variante n. 1 al PAC, a cui dovranno conformarsi gli interventi da realizzarsi nello stesso Comparto B.3.

In ogni caso, non viene aggravato il procedimento con

l'acquisizione del nuovo parere regionale di invarianza idraulica, che però dovrà trovare conferma nel contesto del procedimento amministrativo del nuovo Piano di Comparto B.3, oltre che nel progetto delle opere di realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'edificio.

### **PREVISIONI DI MASSIMA DELLE SPESE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DEL PAC E TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE DELLO STESSO**

Con la presente Variante n. 1 al PAC di iniziativa pubblica n. 2 <<Area Centrale – Area di Coordinamento n. 4 – Area Progetto B>> non vengono modificate sostanzialmente le previsioni di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'approfondimento verrà effettuato con i suoi costi delle opere di urbanizzazione verrà fatto nel contesto del Piano di Comparto.

Anche le previsioni di aree eventualmente da espropriare restano equivalenti, come pure i tempi di attuazione delle opere.

### **CONCLUSIONI**

Per tutte le considerazioni svolte si conclude che la presente Variante n. 1 al PAC, per l'entità delle modifiche previste, è da considerarsi non sostanziale.

IL TECNICO INCARICATO  
arch. Domenico Zingaro