

COMUNE DI SESTO AL REGHENA

PROVINCIA DI PORDENONE

committenti: **IMMOBILIARE VALBRUNA s.r.l.**  
sede in Casarsa della Delizia, via Btg. Gemona 7, p.i. 00285240933  
**AGRICOLA DEL BANDUZZO s.a.s.** di Casonato Giuseppe & C  
sede in Casarsa della Delizia, via Btg. Gemona 7, c.f. 01387960287

oggetto: **P.A.C. DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO  
"CAVALLINA" IN LOCALITA' BANDUZZO  
DELIBERA CONSILIARE N.78/2010-VARIANTE N.2  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

data:

14.02.2018

i tecnici:

i committenti:

tavola:

1.8

Ditte proprietarie	I lotti oggetto di intervento sono di proprietà di: - <b>IMMOBILIARE VALBRUNA s.r.l.</b> sede in Casarsa della Delizia, via Battaglione Gemona n.7; p.i. 00285240933; - <b>AGRICOLA DEL BANDUZZO s.a.s.</b> sede in Casarsa della Delizia, via Battaglione Gemona n.7; c.f. 01387960287				
Ubicazione – lotti di proprietà	Comune di Sesto al Reghena - Località Banduzzo				
	proprietà	foglio	mappale	superficie	
IMMOBILIARE VALBRUNA	12	10		5.330 mq	
	12	14		3.240 mq	
	12	33		300 mq	
	12	42		3.140 mq	
	12	43		3.320 mq	
	12	49		110 mq	
	12	70		4210 mq	
	12	71		920 mq	
	12	72		1.310 mq	
	12	73		11.010 mq	
	12	134		1.445 mq	
	12	135		1.700 mq	
	12	16		25.120 mq	
	12	157		28.376 mq	
	12	158		360 mq	
	12	159		34 mq	
	12	150		500 mq	
	12	151		500 mq	
	AGRICOLA DEL BANDUZZO	12	11		20.290 mq
		12	13		6.960 mq
12		15		5.550 mq	
12		29		16.300 mq	
<b>TOTALE superficie catastale</b>				<b>139.525 mq</b>	
Si esclude il mappale 151 di mq 500, precedentemente inserito, in quanto non è stato perfezionato l'acquisto.					
Destinazione di P.R.G.C.	L'area oggetto d'intervento ricade in Z.T.O. N2 "logistica di interesse comunale del Banduzzo", mentre una porzione d'area ad ovest ricade in Z.T.O. S (servizi ed attrezzature collettive).				

<p>Autorizzazioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PAC approvato con Delibera Consiliare n. 78 del 06.08.2010</li> <li>- Permesso di Costruire per Opere di Urbanizzazione n. 10/P05962 del 23.06.2011</li> <li>- S.C.I.A. per opere di completamento n. 16/SO6817 del 03.11.2016</li> <li>- PdC in Sanatoria per ponticello su Cornia n. 16/006755 del 07.11.2016</li> </ul>
<p>Definizione di zona N2-LOGISTICA DI INTERESSE COMUNALE DEL BANDUZZO Variante 42</p>	<p>Comprende le aree tra via Cornia ed il comune di Chions. In quanto prive di infrastrutture, le aree saranno preventivamente dotate di urbanizzazioni primarie e secondarie. La zona sarà riservata prevalentemente all'insediamento di attività logistiche al servizio del produttivo; la superficie coperta complessiva destinata ad attività logistiche dovrà risultare superiore al 50% della superficie coperta complessiva massima prevista nel Piano Attuativo. Con la Variante 42 adottata tale superficie per attività logistica deve essere non meno del 50% della sup. fondiaria. Nell'ambito dei lotti a destinazione logistica è consentito l'insediamento di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) terminal con area di sosta attrezzata per automezzi e conducenti;</li> <li>b) sedi di ditte operanti nel settore della logistica, con relativi magazzini, depositi casse mobili e containers, celle frigorifere, uffici, servizi;</li> <li>c) attività di trasporto di persone e merci, spedizionieri, corrieri, ditte di autotrasporto;</li> <li>d) depositi e magazzini per attività industriali, artigianali, commerciali al dettaglio ed ingrosso;</li> <li>e) officine per assistenza e riparazione degli automezzi, soccorso stradale, impianti per la distribuzione dei carburanti ed autolavaggi, con relativi uffici e servizi;</li> <li>f) uffici doganali o sedi consortili;</li> <li>g) residenza per il custode e/o proprietario limitatamente ad un alloggio, con una superficie abitabile utile massima di 120 mq per ogni attività con sup.utile superiore a 2000 mq;</li> <li>h) attività ricettive e di ristorazione, entro il limite massimo di del 3% della superficie coperta complessiva;</li> <li>i) attrezzature e servizi collettivi pubblici e/o di uso pubblico;</li> <li>l) impianti tecnologici.</li> </ul> <p>Sono ammesse attività di imballaggio e confezionamento delle merci, connesse alle attività di cui ai precedenti punti b) c) d) nel limite del 20% della superficie coperta del lotto. Nei lotti non destinati a funzioni logistiche sono ammesse le destinazioni artigianali/industriali e con esse compatibili, di cui all'art. 28 delle NTA</p>

Destinazioni d'uso consentite -INDUSTRIALE -ARTIGIANALE Variante 42	Comprende le aree , i manufatti e gli impianti, esistenti e di nuova individuazione, destinati dal PRGC alle attività produttive industriali, artigianali, nonché alle attività di servizio e supporto alla prevalente destinazione produttiva. ...(omissis)... Le destinazione consentite comprendono: - attività artigianali ed industriali; - attività tecniche, amministrative, spacci aziendali entro il limite di mq 250 di superficie di vendita di prodotti delle attività industriali/commerciali; - depositi e magazzini pertinenti ad attività industriali, artigianali o commerciali; - spedizionieri, corrieri e attività di servizio al produttivo, logistica; - attività di vendita al dettaglio di generi non alimentare basso impatto (omissis...) - attrezzature e servizi collettivi pubblici e/o di uso pubblico.		
Superficie territoriale	<b>Si esclude il mappale 151 come sopra segnalato.</b> La nuova perimetrazione è riscontrabile nelle tavole di Piano Regolatore Comunale (Variante n. 42).		
Superficie fondiaria	Superficie lotti: LOTTO 1(1,2,3,4,5,6,7,8) LOTTO 9 LOTTO 10 LOTTO 11 a LOTTO 11 b LOTTO 12 <b>LOTTO 13</b> <b>LOTTO 14 (14,15,16)</b> <b>TOTALE</b>	Variante 1 68.581mq 4.980 mq 8.555 mq 4.770 mq 360 mq 4.900 mq 12.074 mq 16.195 mq <b>120.415 mq</b>	Variante 2 68.581mq 4.980 mq 8.555 mq 4.770 mq 360 mq 4.900 mq <b>11.848 mq</b> <b>16.059 mq</b> <b>120.053 mq</b>
Suddivisione destinazione d'uso	LOTTO 1 (ex 1,2,3,4,5,6,7,8) LOTTO 9 = LOTTO 10 = LOTTO 11a = LOTTO 11b= LOTTO 12 = LOTTO 13 = LOTTO 14 (ex 14,15,16)=	<b>68.581 mq</b> 4.980 mq 8.555 mq 4.770 mq 360 mq 4.900 mq <b>11.848 mq</b> <b>16.059 mq</b> <b>51472 mq</b>	LOGISTICA ARTIG./IND. ARTIG./IND. ARTIG./IND. ARTIG./IND. ARTIG./IND. ARTIG./IND. ARTIG./IND.
La costituzione di un unico macrolotto costituito dai lotti da 1 a 8 è puramente indicativo. La suddivisione potrà essere modificata mantenendo la proporzione prevista dalle Norme di Piano.			

<p>Parametri di P.A.C. Cavallina Zona Logistica Variante 42</p>	<p>Per la superficie interessata dal attività logistica il P.A.C. è stato predisposto ed approvato in ottemperanza ai seguenti parametri, calcolati sulla superficie territoriale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densità minima: 25 addetti/ha</li> <li>- Rapporto di copertura max: 0,50 mq/mq</li> <li>- Altezza massima: 10,5 m (misurata all'intradosso della struttura di copertura, al netto degli eventuali carriponte o sovrastrutture fisse.</li> <li>- Distanze dai confini: 5 m</li> </ul> <p>E' consentita l'edificazione a confine, nel caso di aderenza ad edificio esistente ovvero, in assenza nel caso di progetto unitario sottoscritto anche dalle ditte confinanti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Distanze da strade: <ul style="list-style-type: none"> <li>6 m (interne all'ambito)</li> <li>10 m (da viabilità PRGC esterne all'ambito)</li> </ul> </li> <li>- Distanze tra edifici: 3 m sempre nel rispetto della Dpf</li> <li>- Distanze tra pareti finestrate: 10 m e pareti di edifici antistanti</li> <li>- Distanze dalla ferrovia dismessa: 30 m dalla rotaia più esterna (salvo deroghe su specifica richiesta all'ente competente)</li> <li>- Distanza da acque pubbliche: 10 m</li> </ul> <p>Per i volumi accessori le prescrizioni sulle distanze si applicano, nel rispetto del C.C., previo accordo tra i proprietari e con l'esclusione della parti del lotto che prospettano verso i limiti di zona.</p> <p><b>STANDARD URBANISTICI</b></p> <p>Spazi pubblici:</p> <p>La superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con esclusione delle sedi viarie non potrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria destinata agli insediamenti, così ripartita:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggi pubblici per mezzi pesanti in misura non inferiore al 2% della superficie fondiaria;</li> <li>- verde attrezzato in misura non inferiore al 5% della superficie fondiaria</li> </ul> <p>Le restanti superfici potranno essere destinate ad attività collettive o ad incremento delle superfici di cui sopra.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Addetti/ha: n. 25</li> </ul> <p>Per la zona interessata da attività industriale/artigianale il P.A.C. ha i seguenti parametri, calcolati sulla superficie territoriale:</p>
---	---

- Densità minima: 25 addetti/ha
  - Rapporto di copertura max: 0,50 mq/mq da destinare alla produzione o alle funzioni strettamente connesse con le produttive; 0,10 mq/mq per funzioni complementari ed accessorie (uffici e spazi direzionali, servizi al personale, mense, infermerie, mostre esposizioni, spacci aziendali, ecc.)
  - Altezza massima: 12,5 m (misurata all'intradosso della struttura di copertura, al netto degli eventuali carriponte o sovrastrutture fisse.
  - Distanze dai confini: 5 m  
E' consentita l'edificazione a confine, nel caso di aderenza ad edificio esistente ovvero, in assenza nel caso di progetto unitario sottoscritto anche dalle ditte confinanti.
  - Distanze da strade:  
6 m (interne all'ambito)  
10 m (da viabilità PRGC esterne all'ambito)
  - Distanze tra edifici: 3 m sempre nel rispetto della Dpf
  - Distanze tra pareti finestrate: 10 m e pareti di edifici antistanti
  - Distanze dalla ferrovia dismessa: 30 m dalla rotaia più esterna (salvo deroghe su specifica richiesta all'ente competente)
  - Distanza da acque pubbliche: 10 m
- Per i volumi accessori le prescrizioni sulle distanze si applicano, nel rispetto del C.C., previo accordo tra i proprietari e con l'esclusione della parti del lotto che prospettano verso i limiti di zona.
- STANDARD URBANISTICI**
- Spazi pubblici:  
La superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con esclusione delle sedi viarie non potrà essere inferiore a 15 mq/addetto.  
Si assume il parametro di 25 addetti per Ha.
- La Variante n. 42 interessa la scheda 40 dell'ambito 'Zona logistica di previsione – Banduzzo, PAC 'Cavallina' per la sola modifica allo sviluppo della viabilità di collegamento con il Comune di Chions, mentre restano inalterati parametri urbanistici e prescrizioni. Viene eliminato il collegamento con Chions con la viabilità di progetto dalla rotatoria esistente.

<p>Opere approvate in progetto e variante n.1</p>	<p><b>1. PER L'AMBITO PRINCIPALE:</b>  La viabilità interna del PAC si sviluppa sia verso il Comune di Chions, collegandosi al PAC Bancospino, sia verso l'uscita autostradale.  Tutti i tratti stradali hanno larghezza di 13,50 m: con carreggiata da 9,00 m, pista ciclabile da 2,50+0,50 m e marciapiede da 1,50.  Il tratto stradale previsto dal precedente PRGC verso il Comune di Chions ed escluso dall'attuale variante al PRGC n.42, viene realizzato nella forma di viabilità interna a servizio dell'accesso ai lotti fino al limite della proprietà privata.</p> <p><b>2. PER L'ASSETTO IDRAULICO</b>  Area di laminazione delle acque provenienti da precipitazioni meteoriche, in misura non inferiore a 100 mc/ha in corrispondenza della porzione di lotti ricadenti nella sottozona verde pubblico.  Il bacino di mq 3440 con capacità 4038 mc è adiacente all'area ricadente nel comparto Biancospino e costituisce con essa un unico invaso.  Il manufatto di laminazione, che funge da limitatore di portata, è costituito da un tubo in cemento e interposto un pannello con doppia foratura a servizio sia di Cavallina che della laminazione dell'adiacente Biancospino.  Lo scarico avviene nel fosso Cornia.</p> <p><b>3. PER LA SCHERMATURA P.A.C. – VERDE ALBERATO</b>  Le due fasce di schermatura, verso la viabilità di via Cornia e verso la ferrovia dimessa, entrambe con profondità di 5 m, sono previste come barriera schermante e non di standard al PAC e possono essere realizzate per il soddisfacimento del verde interno ai lotti.  Detta schermatura dovrà essere assolta con il primo intervento edificatorio, indipendentemente dallo sfruttamento totale o parziale del max rapporto di copertura Q.  La fascia di schermatura verde dovrà essere completata e collaudata prima del certificato di agibilità del primo intervento edificatorio.  Le aree a verde interne ai lotti, saranno prioritariamente individuate lungo i confini di zona, in modo da creare una fascia verde della profondità di almeno 5 m.</p> <p><b>4. PER I PARCHEGGI PUBBLICI</b>  Gli spazi sono costituiti da aree scoperte alberate con le modalità prescritte e recintate con doppia siepe di arbusti a formare filtro per le emissioni gassose.  I parcheggi pubblici per le autovetture con superficie maggiore a 400 mq saranno sistemati con pavimentazione</p>
---	---

	<p>non contigua che consenta la crescita dell'erba.  Con esclusione del parcheggio dei TIR in quanto tale pavimentazione non è consona ai mezzi pesanti e per poter ottemperare alla disoleazione delle acque del piazzale.</p> <p><b>5. PER LA MANUTENZIONE DEI CANALI E/O FOSSI</b>  E' prevista la realizzazione di una fascia erbosa o in asfalto comunque libera da impedimenti di percorso permettendo ai mezzi operanti di eseguire manutenzioni al corso d'acqua.  I passaggi hanno larghezza di 4 m mantenuti liberi da qualsiasi impedimento al transito.</p> <p><b>6. PER IL RISPETTO DALLA FERROVIA DISMESSA</b>  Il tracciato ferroviario è in fase di dismissione e cessione in proprietà ad altro ente (Livenza Tagliamento Acque).  Poiché verrà convertito in pista ciclabile sono state ridotte le distanze di rispetto ferroviario considerando limite max edificabile a 6 m in conformità alle min. distanze da strade.  Nel sottosuolo, in corrispondenza del medesimo tracciato, verrà posta una linea di condotta fognaria, a servizio della zona industriale di Sesto al Reghena e di Chions, collegata al depuratore di Chions.</p>
Opere in variante n.2	<p><b>1. PER L'AMBITO PRINCIPALE:</b>  L'area complessiva d'intervento viene ridotta in quanto è stato escluso il mappale 151 a scapito delle aree edificabili.  Viene abbandonata la previsione di realizzare una rotatoria in prossimità dello svincolo dell'Autostrada, al suo posto si propone il tracciato stradale per un'immissione diretta nell'incrocio esistente su via Cornia.</p>
Verifica standard	<p><b>STANDARD RICHIESTI</b></p> <p><b>Zona Logistica mq 68.581</b> 57% &gt; 50%  ST = 57% di 139.525 = 79.529 mq  Addetti n.25/Ha x Ha 7,9529 = n. 198,82 arrotond. a n. 200  Verde-laminazione &gt; 5% = 3.430 mq  Parcheggi TIR 2% SF = 1.372 mq  Aree da cedere min 10% SF (V+P) 6.858 mq</p> <p><b>Zona Ind./Art. mq 51.870</b> 43%  ST = 43% di 139.525 = 59.996 mq  Addetti n.25/Ha x Ha 5,9996 = n. 150  Aree da cedere (V+P) 15 mq/add = 2.250 mq</p> <p><b>Totale aree da cedere per standard:</b>  Area verde+Parcheggi  minima da calcolo 6.858+2.250 = 9.108 mq  minima da scheda 7.344+3.783 = 11.127 mq</p>

	<p><b>STANDARD IN VARIANTE</b> (vedi variante 1, inalterati)</p> <p>verde 2.969 mq  fitodepuratore 950 mq  laminazione 3.440 mq  <u>totale verde-fito-laminazione mq 7.359 &gt; 7.344</u></p> <p>parcheggio auto mq 2.116  parcheggio tir mq 2.393 &gt; 1.372  <u>totale parcheggi mq 4.509 &gt; 3.783</u></p> <p><u>totale generale mq 11.868 &gt; 11.127</u></p>
Verde pubblico	Vedi Variante 1, previsioni inalterate.
Parcheggi pubblici	Vedi Variante 1, previsioni inalterate.
Strade e camminamenti	Vedi Variante 1, previsioni inalterate.
Rete fognaria	Vedi Variante 1, previsioni inalterate.
Rete idrica	Vedi Variante 1, previsioni inalterate.
Rete gas metano	Vedi Variante 1, previsioni inalterate.
Rete antincendio	Vedi Variante 1, previsioni inalterate.
Illuminazione pubblica	Vedi Variante 1, previsioni inalterate.
Rete elettrica	Vedi Variante 1, previsioni inalterate.
Rete telefonica	Vedi Variante 1, previsioni inalterate.

<p>Vincoli autostradali (Pratica CF 933 e CF 933B)</p>	<p>Riferimento Autostrada A28 Portogruaro – Conegliano progressiva km 8+810 carreggiata nord. Vengono rispettate tutte le prescrizioni citate nell'autorizzazione di deroga n. U/9732 del 12.03.2012 e successiva U/8241 del 05.03.2015 ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- esecuzione di fabbricati, opere di urbanizzazione con relativi impianti ed ogni intervento edilizio ad una distanza minima di m 30,00 dal confine di proprietà autostradale;</li> <li>- adeguata sistemazione idraulica per evitare l'immissione delle acque superficiali, nei fondi e/o fossi di proprietà autostradale;</li> <li>- impiantare le alberature nel rispetto delle distanze minime, dal confine di proprietà autostradale;</li> <li>- rispetto fascia stradale 10,00 dalla via i Maggio (tratto di proprietà S.p.A. Autovie Venete);</li> <li>- non installare alcuna insegna d'esercizio visibile dall'utenza autostradale, senza preventiva autorizzazione;</li> <li>- non acconsentire, all'interno del compendio, forme di pubblicità visibili dall'autostrada diverse dall'eventuale insegna d'esercizio;</li> <li>- realizzare corpi illuminanti orientati in modo da non arrecare disturbo visivo agli utenti che percorrono l'itinerario dell'autostrada e relative rampe di svincolo;</li> <li>- a rimuovere, a propria cura e spese, tutte le opere di cui sopra, qualora le stesse venissero ad interferire con futuri interventi per esigenze autostradali.</li> </ul> <p>Si specifica che la fascia di larghezza 4 m per la manutenzione del fosso verrà mantenuta a prato (senza pavimentazione) per i tratti perimetrali al bacino di laminazione, fitodepuratore e aree entro il rispetto autostradale.</p>
--	--