

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

MATELLON Geom. Paolo ZULIANI Arch. Daniele BERTOLDI Per. ind. ed. Raffaele MARNICCO Per. ind. ed. Massimo

COMUNE DI PAVIA DI UDINE
PROVINCIA DI UDINE

PROGETTO

per la realizzazione, nel capoluogo, di un P.A.C.
di iniziativa privata denominato "Alba"

Proprietari

**TULISSO ENZO
FABRIS ELSA
MANSUTTI LUCA**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

(D.P.Reg. 086/2008 – art. 7 c. 3 lett. a)

DATI TECNICI – STANDARDS URBANISTICI
NORME DI ATTUAZIONE

Pavia di Udine, lì

IL TECNICO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

(D.P.Reg. 086/2008 – art. 7 c. 3 lett. a)

COMMITENTI:	TULISSO ENZO (C.F.: TLS NZE 52S15 G389E) residente in Comune di Pavia di Udine, via Verdi, 1/B FABRIS ELSA (C.F.: FBR LSE 31L68 G389Y), residente in Comune di Pavia di Udine, via Selvuzzis, 19 MANSUTTI LUCA (C.F.: MNS LCU 86M01 L483B) residente in Comune di Pavia di Udine, via G. Giusti, 3
PROGETTISTA:	<i>Arch. ZULIANI DANIELE</i> con studio in Comune di Pavia di Udine frazione Lauzacco, via del Molino, 11 C.F.: ZLN DNL 59R08 L483Q
OGGETTO DELL'INTERVENTO:	Progetto per la realizzazione di un P.A.C. di iniziativa privata in Pavia di Udine denominato "ALBA"
UBICAZIONE DELL'INTERVENTO:	Comune di Pavia di Udine Foglio 16 mappali 193 (porzione), 195 (porzione) e 287 (porzione)

STATO DI FATTO

L'area oggetto del piano di lottizzazione è situata nella parte Sud del capoluogo con accesso da Via G. Verdi.

Nella zonizzazione del P.R.G.C. vigente, l'area è inserita in zona omogenea "C" - Zone di espansione.

Il comparto confina a Est e Sud con Zona V – Verde privato, a Ovest con Zona E6 agricola e a Nord con Zona B3 – residenziale di completamento dell'edilizia rada esistente, Zona B4.5 – ex comparto di Zona C e Zona E6 agricola.

L'area è di forma pressoché rettangolare con una propaggine verso Nord, l'andamento è pianeggiante con un dislivello, rispetto a via Selvuzzis, di circa +100 cm.

L'ambito non presenta caratteristiche morfologiche particolari e attualmente è utilizzato a fini agricoli.

Dal rilievo celerimetrico effettuato la superficie complessiva del comparto risulta essere di mq 9.061.

INFRASTRUTTURE ESISTENTI

L'accesso da via G. Verdi garantisce la presenza delle reti per la fornitura dell'acqua, del gas metano e dell'energia elettrica, oltre al collegamento alle reti di fognatura, telefonica e illuminazione pubblica.

PREVISIONI DEL P.A.C.

Nel comparto, ubicato in Zona C – Zone di espansione -, l'edificazione è subordinata alla

approvazione di un P.A.C. di iniziativa privata, così come definito nel art. 8.1.2 delle norme di attuazione del P.R.G.C., allegate alla documentazione di progetto.

OBIETTIVI

Scopo del presente progetto è la realizzazione di un complesso di opere finalizzate alla trasformazione di un'area, marginale al capoluogo comunale, attualmente destinata ad attività agricola, a fini edilizi residenziali.

Queste opere sono a completamento di una lottizzazione privata confinante, oramai conclusa, secondo quanto previsto dal vigente P.R.G.C.

PROGETTO

Nella redazione del piano di Lottizzazione ci si è attenuti alle norme di cui all'art. 8 Zona C (zone di espansione) delle norme di attuazione del P.R.G.C., mentre si è tenuto conto solo parzialmente delle indicazioni della cartografia del P.R.G.C., per quanto riguarda la viabilità di progetto, in quanto non ritenute coerenti con le esigenze della committenza e le richieste del mercato immobiliare.

L'accesso alla lottizzazione è situato sul lato Nord da via G. Verdi, della quale si prevede la prosecuzione verso Sud per un breve tratto e quindi la svolta verso Ovest dove la viabilità termina con parcheggi e un "cul de sac".

Il comparto sarà costituito da sette lotti edificabili con superfici comprese tra i 2.127 mq e i 631 mq sui quali si potranno edificare residenze con tipologia unifamiliare, plurifamiliare e a schiera.

L'indice fondiario dei lotti varia da 0,75 mc/mq a 1,70 mc/mq.

I parcheggi pubblici sono distribuiti in due gruppi, con sistemazione a "pettine" e in "linea", lungo la viabilità di progetto, ed è previsto uno stallo per portatori di Handicap.

Questo stallo sarà indicato tramite segnaletica verticale, mentre i singoli posti auto verranno delimitati con una verniciatura a linea continua.

La pavimentazione dei parcheggi sarà in conglomerato bituminoso.

L'area destinata a verde pubblico sarà posta a Est della viabilità.

L'area verde sarà sistemata a prato con essenze arboree a cespuglio e di medio fusto.

La sede stradale, avrà una larghezza complessiva di m 9,00 (m 6,00 di carreggiata e m 1,50 + m 1,50 di marciapiede).

Nella curvatura viaria il raggio minimo interno sarà di m 5,50.

Le carreggiate saranno pavimentate in conglomerato bituminoso dello spessore di cm 8 con sovrastante tappeto di usura di cm 3, delimitate da cordone stradali in cls opportunamente raccordate in corrispondenza dei passi carrai e dell'attraversamento pedonale al fine di consentire il passaggio anche a persone con impedita o ridotta capacità motoria.

I marciapiedi saranno realizzati in calcestruzzo armato con rete metallica elettrosaldata, dello spessore complessivo di cm 10 lisciato e con finitura scopata.

La viabilità sarà completata con la segnaletica orizzontale e verticale.

Il nuovo collettore fognario sarà realizzato con tubazioni in cls del diametro di cm 40 interno e collegato alla condotta fognaria comunale esistente su via G. Verdi, anch'essa del diametro di cm 40 interno.

I pozzetti di ispezione, con chiusini in ghisa, saranno posti a intervalli di circa 50 m.

I pozzetti con caditoia per la raccolta delle acque piovane, posati a intervalli di circa 25 m, saranno collegati al collettore con tubazioni in PVC pesante del diametro di mm 160 opportunamente calottate.

Tutti i lotti saranno collegati al collettore fognario tramite tubazioni in PVC pesante del diametro di mm 200 opportunamente calottati, verrà, inoltre, predisposto un pozzetto d'ispezione sul marciapiede con doppio chiusino anti odore.

I cavi delle linee elettriche saranno posti in tubazioni in polietilene corrugato interrate lungo la viabilità con pozzetti nel numero e nelle dimensioni prescritte dall'ENEL spa, mentre gli allacciamenti ai singoli lotti verranno realizzati sempre con tubazioni in polietilene corrugato a doppia parete.

L'allacciamento alla rete esistente avverrà sempre da via G. Verdi.

La linea elettrica aerea esistente che attraversa il comparto, come da accordi con l'ENEL spa, verrà interrata lungo la servitù di transito, quindi prima verso sud nella sede stradale in progetto e poi nuovamente verso est in prossimità del confine tra i lotti n. 1 e n. 2. Infine, sempre interrata, attraverserà via Selvuzzis per collegarsi alla cabina esistente.

La linea telefonica sarà interrata sotto la sede stradale, in tubazioni in polietilene corrugato con pozzetti e predisposizioni per armadietti secondo le prescrizioni della Telecom spa.

L'allacciamento alla rete esistente avverrà da via G. Verdi.

Per la distribuzione idrica verrà prolungata la linea esistente su via G. Verdi e si realizzerà un anello di collegamento con la linea esistente su via Selvuzzis passando in prossimità del confine tra i lotti n. 2 e n. 3.

Le nuove condutture saranno in ferro tipo DN 65, è prevista una saracinesca al termine della tubazione.

Tutto verrà realizzato secondo le indicazioni e prescrizioni dell'Acquedotto Poiana spa, compreso i particolari costruttivi per gli allacciamenti ai singoli lotti.

La rete del gas metano verrà allacciata alla condotta in bassa pressione esistente su via G. Verdi.

La nuova tubazione sarà in PEAD DN 110, collegata alla tubazione esistente DN 80 in acciaio, e sarà realizzata secondo le prescrizioni dell'AcegasApsAmga spa.

La rete di illuminazione pubblica sarà costituita da tubazioni in polietilene corrugato a doppia parete interrate al di sotto dei marciapiedi e sarà in prosecuzione a quella esistente su via G. Verdi.

I punti luce saranno posti a intervalli di circa 25 m, con i pali in metallo ubicati in prossimità delle future recinzioni al fine di non costituire ostacolo o pericolo al transito.

I pali, di m 6,00 di altezza, saranno conformi a quelli già in uso sul territorio comunale e al progetto generale della illuminazione pubblica, avranno diffusori in polimetilmetacrilato infrangibile e l'impalcatura e il corpo illuminante conformi alla L.R. 15/07 art. 8 comma 1.

PREVISIONE DI SPESA

Per la realizzazione delle opere descritte al punto precedente, utilizzando come riferimento il Preziario regionale dei lavori pubblici del F.V.G. anno 2015, si prevede un costo complessivo di Euro 142.193,91 (Euro Centoquarantadueimilacentonovantatre/91).

TEMPI PREVISTI E PRIORITA'

Per la realizzazione di tutte le opere in progetto si prevede un arco temporale massimo di dieci anni dalla data di stipula della convenzione tra il comune di Pavia di Udine e i proprietari delle aree da lottizzare.

La priorità verrà data alla realizzazione delle reti tecnologiche (fognaria, idrica, energia elettrica, gas metano, telefonica e illuminazione pubblica, parte interrata) e della sede viaria inghiaata, che verranno realizzate entro tre anni dalla data di stipula.

Successivamente si provvederà alla asfaltatura della sede stradale, alla realizzazione della segnaletica stradale orizzontale e verticale, alla formazione dei marciapiedi, alla fornitura, posa in opera e collegamento dei pali dell'illuminazione pubblica e alla sistemazione dell'area di verde pubblico.

Tutti i lavori per la realizzazione del comparto saranno realizzati a regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia.

Per ulteriori chiarimenti e misure vedasi gli elaborati grafici allegati.

Pavia di Udine, lì

IL TECNICO

DATI TECNICI

LOTTO	Superficie mq	Superficie Coperta max mq	Indice Fondiario mc/mq	Volume edificabile max mc	Abitanti insediabili n.
1	2.127	638	0,85	1.808	18
2	1.307	392	0,75	980	10
3	644	193	1,10	708	7
4	631	189	1,10	694	7
5	851	255	1,30	1.106	11
6	1.075	322	1,70	1.827	18
7	1.054	316	0,90	949	9
	-----	-----		-----	-----
TOTALE	7.689	2.305	/	8.072	80

STANDARDS URBANISTICI

		DA NORME DI ATTUAZIONE P.R.G.C.	DI PROGETTO
- Superficie comparto	mq	/	9.061
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/ha max	10.000	8.909
- Volumetria edificabile	mc	/	8.072
- Abitanti insediabili	n	/	80,72
- Superficie fondiaria edificabile	mq	/	7.689
- Parcheggi pubblici	mq - min	201,80	206
- Nucleo elementare di verde	mq - min	242,16	242,16
- Verde di quartiere e aree gioco	mq - min	887,92	17,84 (da monetizzare mq 870,08)
- Superficie viabilità	mq	/	906

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 1

La parte del territorio comunale di Pavia di Udine, individuata nelle tavole grafiche in scala 1:2000 e 1:250 facenti parte del progetto di lottizzazione convenzionata, è assoggettata alle norme urbanistiche e di edificazione stabilite dagli articoli seguenti.

ART. 2

Nel progetto di lottizzazione convenzionata il comparto è stato suddiviso in 7 lotti edificabili, così come indicato nella Tavole P2, sui quali è consentita la realizzazione di abitazioni singole, bifamiliari, plurifamiliari e a schiera.

E' consentito l'accorpamento di due o più lotti.

E' consentito il frazionamento dei lotti e il seguente accorpamento dei nuovi lotti con i lotti confinanti.

ART. 3

Nel caso di accorpamento di due o più lotti la superficie coperta e il volume edificabile è dato dalla somma dei relativi valori nei singoli lotti.

Sempre nel caso di accorpamento la distanza da strade e confini di proprietà si applica al nuovo lotto frutto dell'accorpamento.

Nel caso di accorpamento tra lotti con I.F. diverso, l'I.F. del nuovo lotto frutto dell'accorpamento sarà dato dalla sommatoria dei volumi edificabili diviso fra la sommatoria delle superfici dei lotti originari.

Il nuovo lotto, frutto dell'accorpamento di due o più lotti, costituirà la pertinenza urbanistica di eventuali costruzioni.

Nel caso di frazionamento del lotto la superficie coperta dei nuovi lotti derivati dal frazionamento è data dal rapporto di copertura prevista dalle norme di P.R.G.C. all'art. 8.1.4 (indici urbanistici ed edilizi), mentre la somma dei volumi edificabili dei nuovi lotti deve risultare uguale al volume edificabile del lotto originario.

ART. 4

La superficie fondiaria, la superficie coperta massima, l'indice fondiario e il volume edificabile massimo indicato nella Tavola P2 per ogni singolo lotto, è vincolante.

I nuovi edifici dovranno in ogni caso rispettare le norme di P.R.G.C. di cui all'art. 8 (Zona C - zone di espansione) **comprese negli elaborati del piano**, in particolare per quanto riguarda l'altezza massima, le distanze dagli edifici, dai confini e dalle strade.

Per i lotti n. 1, 2, 3, 4 e 5 la distanza dal confine nei confronti della zona omogenea V (verde privato), non si applica nell'eventualità che la proprietà del lotto edificabile e del verde privato contiguo sia la stessa.

ART. 5

E' consentito il trasferimento di volumetria edificabile da un lotto a un altro nel rispetto della volumetria edificabile complessiva di progetto del comparto.

ART. 6

Le modifiche al comparto che non intervengono sugli indici urbanistici ed edilizi di progetto saranno oggetto della sola trasmissione degli elaborati di variante al progetto di lottizzazione agli uffici municipali.

ART. 7

Le aree libere da edificazione e permeabili dei lotti edificabili dovranno essere almeno il 30% della superficie del lotto stesso. Esse saranno destinate parte a prato e giardino con piantumazioni di medio fusto e arbustive, realizzate con soluzioni tecniche tali da aumentare la capacità drenante delle superfici stesse.

ART. 8

Per le acque meteoriche provenienti dalle coperture dei futuri fabbricati è incentivata la realizzazione di vasche di raccolta, da utilizzare per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le eventuali acque eccedenti dovranno essere disperse all'interno del relativo lotto tramite pozzi perdenti dotati di sfioratore per il troppo pieno da collegarsi alla rete fognaria. La realizzazione di tali vasche costituisce titolo di merito per usufruire di specifici incentivi da specificare con apposita delibera comunale.

ART. 9

Le recinzioni prospicienti il fronte strada e le aree pubbliche dovranno essere realizzate in muratura in cls a vista per una altezza minima di cm 50 dal piano del marciapiede e sovrastante inferriata fino a una altezza complessiva massima di cm 150.

Nella Tav. P4 sono indicate le tipologie da adottare.

Sono escluse staccionate in legno, griglie in materiale plastico e rete metallica plastificata.

Per i confini interni l'altezza massima consentita è di cm 200.

Sono ammesse soluzioni migliorative.

ART. 10

Le tettoie a protezione degli ingressi pedonali dovranno avere una altezza dal marciapiede minima di cm 220 e massima di cm 300, inoltre non dovranno sporgere sul marciapiede pubblico di oltre 20 cm.

Nella Tav. P4 sono indicate le tipologie da adottare.

Sono ammesse soluzioni migliorative.

ART. 11

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di m. 5,00 dal limite di proprietà. Si potrà derogare dall'arretramento dotando i cancelli di movimento elettrificato con comando di apertura a distanza.

ART. 12

Nell'area destinata a verde pubblico al servizio delle abitazioni è consentita la realizzazione di attrezzature per il gioco e la sosta.

ART. 13

Il rilascio delle licenze edilizie relative ai progetti edilizi che ricadono nella lottizzazione convenzionata è subordinato al rispetto integrale delle norme di attuazione e dei parametri edilizi stabiliti nei precedenti articoli.

Il rilascio dei certificati di abitabilità è subordinato alla verifica di conformità tra gli elementi di progetto e i manufatti realizzati e all'adempimento degli obblighi assunti dai lottizzanti tramite l'apposita convenzione con il Comune.

Pavia di Udine, lì

IL TECNICO