

**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**

**- VARIANTE N. 1 -**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

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

**RELAZIONE ECONOMICA**

(D.P.Reg. 086/2008 – art. 7 c. 1 lett. e)

**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)

- I Committenti: **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
- Il Progettista: *Arch. ZULIANI DANIELE*  
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 180 (porzione), 193 (porzione), 195  
(porzione), 324, 325 e 326 (porzione)
- Riferimenti: Progetto originario approvato con delibera della G.C. n. 173  
del 14.11.2016 - convenzione del 02.03.2017 notaio Peresson  
repertorio n. 27353

### **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, dell'energia elettrica, di quella telefonica e dell'illuminazione pubblica.

Lungo via Selvuzzis sono presenti le linee di fognatura separate tra acque bianche e

acque nere, a cui la nuova lottizzazione si allaccerà, e la rete di acquedotto con la quale allacciarsi per chiudere l'anello della nuova lottizzazione.

### PREVISIONI DEL P.A.C.

Nel comparto, ubicato in Zona C – Zone di espansione -, l'edificazione è subordinata al P.A.C. di iniziativa privata già approvato e convenzionato, del quale questa Relazione tecnica illustrativa costituisce variante.

### OBBIETTIVI

Scopo della variante sono modifiche al P.A.C. originario per il superamento di alcune problematiche operative emerse in fase di inizio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

### PROGETTO

La modifica principale, rispetto al P.A.C. approvato, consiste nell'inserimento di una servitù della larghezza di m 3,50, a carico del lotto n. 3 in corrispondenza del confine con il lotto n. 2. Questa fascia è necessaria per il passaggio delle due linee di fognatura, acque bianche e nere separate, della linea di acquedotto e di quella elettrica.

Questa modifica ha comportato una revisione dell'ultimo tratto di viabilità e delle superfici edificabili e volumetrie dei singoli lotti in progetto, con conseguente variazione degli standards urbanistici.

Con questa variante il comparto sarà costituito da sette lotti edificabili con superfici comprese tra i 2.072 mq e i 657 mq sui quali si potranno edificare residenze con tipologia unifamiliare, plurifamiliare e a schiera.

L'indice fondiario dei lotti sarà compreso tra 0,75 mc/mq a 1,30 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 verde sarà sistemata a prato con piantumazioni in 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 degli attraversamenti

pedonali 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.

I nuovi collettori fognari saranno realizzati con tubazioni in PVC pesante del diametro di mm 315 e 400 interno, per quanto riguarda lo scarico delle acque meteoriche, e mm 200, per lo scarico delle acque nere, tutti collegati alle condotte fognarie comunali esistenti su via Selvuzzis. Questo per evitare di acuire la criticità esistente nella linea posta a nord nella quale si prevedeva l'inserimento nel progetto originario.

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

Le caditoie per la raccolta delle acque piovane, posati a intervalli di circa 25 m, saranno del tipo "Udine 3" e collegate 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 160 opportunamente calottate, verrà, inoltre, predisposto un pozzetto d'ispezione sul marciapiede con chiusino in ghisa.

Tutto verrà realizzato secondo le indicazioni e prescrizioni dell'Acquedotto Poiana spa, gestore della rete fognaria comunale.

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, gli allacciamenti ai singoli lotti verranno realizzati sempre con tubazioni in polietilene corrugato a doppia parete.

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

Viene modificato il percorso della linea interrata che andrà a sostituire la linea elettrica aerea esistente e che attraversa il comparto. Come da accordi con l'ENEL spa verrà interrata lungo la servitù di transito agricolo, quindi verso sud nella sede stradale in progetto e nella servitù per gli impianti, poi verso est in prossimità del confine lungo via Selvuzzis. Infine, sempre interrata, attraverserà via Selvuzzis per collegarsi alla cabina elettrica esistente.

La linea telefonica non subirà modifiche sostanziali, ma solo modesti adeguamenti alla nuova viabilità.

Per la distribuzione idrica anche il collegamento per realizzare l'anello con la linea esistente su via Selvuzzis sarà ubicato nella servitù per gli impianti prevista a carico del lotto n. 3 e a confine con il lotto n. 2. Le nuove condutture saranno in ferro tipo DN 80.

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 non subirà modifiche sostanziali , ma solo modesti adeguamenti alla nuova viabilità.

La rete di illuminazione pubblica non subirà modifiche sostanziali , ma solo modesti adeguamenti alla nuova viabilità.

### 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 2018, si prevede un costo complessivo di Euro 203.303,99 (Euro Duecentotremilatrecentotre/99).

### TEMPI PREVISTI E PRIORITA'

Per la realizzazione di tutte le opere in progetto si prevede un arco temporale massimo di dieci anni dalla convenzione del 02.03.2017 tra il comune di Pavia di Udine e i proprietari, redatta dal notaio Peresson con repertorio n. 27353 .

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 inghiaiaata, 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.

Gli elaborati tecnici redatti per il progetto originario e approvati con Deliberazione Giunta n. 173 del 14.11.2016 denominati:

- Allegato n. 3 – Visure catastali, estratto di mappa catastale, estratto norme di attuazione P.R.G.C., estratto cartografia P.R.G.C., corografia – estratto C.T.R. e documentazione fotografica;
- Allegato n. 8 – Relazione di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;
- Allegato n. 9 – Relazione semplificata relativa al SIC IT3320029 “Confluenza fiumi Torre e Natisone”;

vengono ripresi integralmente, in quanto la variante n. 1 in progetto non comporta modificazioni a quanto in essi riportato.

Per quanto concerne il D.P.R. n. 083/Pres. Del 27.03.2018 “ Regolamento recante disposizioni per l’applicazione del principio dell’invarianza idraulica di cui all’art. 14, comma 1, lettera k) della L.R. n. 11 del 29.04.2015 (Disciplina organica in materia di difesa del suolo e di utilizzazione delle acque), la presente variante n. 1 in progetto va a

modificare le superfici pavimentate impermeabili con un minima riduzione delle stesse, rispetto al progetto originario, di mq 1,50. Si considera, quindi, la presente variante esclusa dall'ambito di applicazione del decreto stesso.

Per ulteriori chiarimenti e misure vedasi gli elaborati grafici allegati.

Pavia di Udine, lì

IL TECNICO

**RELAZIONE ECONOMICA**  
(D.P.Reg. 086/2008 – art. 7 c. 1 lett. e)

Nell'area oggetto del piano di lottizzazione i principali fattori di costo previsti per la sua realizzazione sono i seguenti:

- per la realizzazione della viabilità stradale asfaltata, completa della relativa segnaletica orizzontale e verticale e dei marciapiedi in calcestruzzo circa Euro 60.900,00;
- per la realizzazione dell'illuminazione pubblica della viabilità in progetto circa Euro 9.600,00;
- per la realizzazione delle opere di fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche della viabilità e delle acque bianche e nere degli insediamenti circa Euro 41.300,00;
- per la realizzazione della rete di allacciamento e distribuzione ai lotti dell'energia elettrica circa Euro 36.400,00;
- per la realizzazione dell'allacciamento alla rete esistente e ai lotti della rete di comunicazione telefonica circa Euro 10.800,00;
- per la realizzazione della rete di approvvigionamento idrico, comprensiva della predisposizione degli allacciamenti ai lotti circa Euro 31.700,00;
- per la realizzazione della rete di distribuzione del gas metano con la predisposizione degli allacciamenti ai singoli lotti circa Euro 8.500,00;
- per la sistemazione delle aree verdi destinate all'uso pubblico circa Euro 4.100,00.

Conseguentemente per la realizzazione del PAC in progetto si prevede un costo complessivo ammontante a circa Euro 203.300,00.

Pavia di Udine, lì

IL TECNICO

## DATI TECNICI

LOTTO	Superficie mq	Superficie Coperta max mq	Indice Fondiaro mc/mq	Volume edificabile max mc	Abitanti insediabili n.
1	2.072	622	0,85	1.761	18
2	1.090	327	0,75	818	8
3	828	248	1,00	828	8
4	657	197	1,10	723	7
5	852	256	1,30	1.108	11
6	1.081	324	1,30	1.405	14
7	1.129	339	1,30	1.468	15
	-----	-----		-----	-----
<b>TOTALE</b>	<b>7.709</b>	<b>2.313</b>	<b>/</b>	<b>8.111</b>	<b>81</b>

## STANDARDS URBANISTICI

		<b>DA NORME DI ATTUAZIONE P.R.G.C.</b>	<b>DI PROGETTO</b>
- Superficie comparto	mq	/	9.061
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/ha max	10.000	8.952
- Volumetria edificabile	mc	/	8.111
- Abitanti insediabili	n	/	81,11
- Superficie fondiaria edificabile	mq	/	7.709
- Parcheggi pubblici	mq - min	202,78	215,00
- Nucleo elementare di verde	mq - min	243,33	243,33
- Verde di quartiere e aree gioco	mq - min	892,21	1,67 (da monetizzare mq 890,54)
- Superficie viabilità	mq	/	892,00

## 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.v1, 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.v1 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.

Nel lotto n. 3, in considerazione della presenza della servitù per il passaggio di impianti tecnologici, la distanza dal confine del lotto n. 2 è di 6,00 m, così come indicato nella tavola P2.v1.

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.v1 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.v1 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 posta a est, della superficie di mq 245, è consentita l'installazione 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