
REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI CODROIPO

PAC "VILLA BIANCA"

COMMITTENTE:

REALESTATE 2010 srl
Codroipo

PROGETTISTA: ARCH GIORDANO PARUSSINI VIA G.B.CANDOTTI,34/2 CODROIPO Tel.0432908399

RELAZIONE TECNICA

DATA :

PIANO ATTUATIVO COMUNALE “ex VILLA BIANCA” – CODROIPO (UD)

RELAZIONE TECNICA

Premessa

Il presente Piano Attuativo costituisce la versione definitiva della precedente proposta presentata il 12.07.2010 sulla quale la Commissione Consiliare all'Ambiente e Pianificazione Territoriale del Comune di Codroipo si era espressa nella seduta del 25.08.2010.

Stato di fatto

Il P.R.G.C. prevede un intervento di riqualificazione dell'area “ex Villa Bianca”. L'area in oggetto è compresa tra Viale Duodo e Via Vecchia Postale con una dimensione in larghezza di mt. 85,00 circa e lunghezza media di mt. 140,00 per una superficie complessiva di mq. 14.200.

Con affaccio su Viale Duodo ed a una distanza di mt. 30,00 è ubicato l'edificio “ex Villa Bianca” un tempo adibito a casa di cura e ancora radicata nella memoria dei Codroipesi.

Antistante ad essa esiste il parco con alberature di notevoli dimensioni, con prevalenza di cedri e abeti.

L'edificio è ormai devastato anche con il contributo di un incendio e ridotto a poco più di un rudere e non presenta in sé particolare interesse architettonico. Sul retro, nell'area libera, esistono altre alberature di scarso interesse e comunque senza una particolare organizzazione. Lungo Via Vecchia Postale esistono edifici di servizio prospicienti la pubblica via, di nessun interesse e in gravi condizioni statiche.

Progetto

La versione definitiva del P.A.C. apporta alcune modifiche alla soluzione precedente senza tuttavia stravolgere lo “schema funzionale”.

Le modifiche attuate sono conseguenza di un più approfondito studio della distribuzione delle volumetrie da insediare e in modo particolare alla loro accessibilità veicolare e pedonale, condizionata dal vincolo imposto dalle norme di P.R.G.C. che impediscono la realizzazione di piani interrati o seminterrati ricadendo il P.A.C. in ambito soggetto a possibile esondazione.

Un secondo vincolo di P.R.G.C. tenuto in considerazione e che ha condizionato le scelte distributive è l'esigenza di ricavare per ogni unità immobiliare almeno due posti auto.

Si riporta di seguito le richieste della Commissione espresse nella seduta del 25.08.2010 da tenere in considerazione nella seduta del progetto definitivo:

“ - l'ufficio urbanistica dovrà verificare la proprietà della strada posta a lato del PAC che potrebbe essere utilizzata come percorso ciclopeditone di collegamento con la lottizzazione;

- *valutare la possibilità di inserire dei parcheggi a spina di pesce dove è prevista la realizzazione di un marciapiede della larghezza di 3,00 m lungo Via Vecchia Postale”.*

In merito ad esse si fa presente quanto segue:

- Proprietà della strada posta lungo il lato ovest del P.A.C. ed eventuale utilizzazione a percorso ciclopedonale: La strada è di proprietà dei richiedenti il P.A.C., ma è gravata da una servitù di elettrodotto. Per necessità distributive delle viabilità meccanica e di parcheggio si è preferito non utilizzarla come percorso ciclopedonale, il quale è comunque previsto in posizione centrale all'area.
- Possibilità di ricavare parcheggio a spina di pesce lungo Via Vecchia Postale: E' stata verificata la possibilità di un loro inserimento, ma è risultato di eccessiva interferenza con il traffico, seppur limitato, di Via Vecchia Postale, in particolare in prossimità all'incrocio con Via P. Amalteo. I parcheggi (19) trovano comunque soluzione all'interno dell'ambito e alcuni di essi vicini a Via Vecchia Postale.
- Zona verde adiacente a Viale Duodo da cedere per parco pubblico: Come già espresso nella richiesta precedente, obiettivo del progetto e anche delle norme del P.R.G.C. è la valorizzazione del parco adiacente a Viale Duodo per una superficie pari al 25% della superficie del P.A.C. e quindi mq. 3600 circa. Per il parco si è ritenuto di preservare la sua identità per mantenere la memoria del sito “Villa Bianca” , un tempo casa di cura; che ha esercitato un ruolo importante nel territorio. Come sarà meglio specificato di seguito, al mantenimento dell'identità del sito, contribuirà anche la volumetria principale fronteggiata dal parco.

E' costituita da un'area antistante l'ex Villa Bianca fronteggiante Viale Duodo per una lunghezza di mt. 85,00 circa e una profondità media di mt. 33,00. In posizione pressoché centrale è situato l'ingresso principale che dopo circa 20 mt. si divide formando davanti l'ex Villa un semicerchio delimitato, lungo la semicirconferenza più esterna, da una siepe di bossi che accentua e valorizza il disegno del semicerchio. Due cedri di notevoli dimensioni sono disposti entro il semicerchio in posizione simmetrica ad esso e alla ex Villa.

Un tempo il semicerchio era diviso in tre aiuole: due laterali contenenti i due cedri e una centrale contenente una palma ora secca.

Lo spazio compreso entro la U formata dalla Villa era inghiaiato. Altre alberature disposte “a caso” , alcune di notevoli dimensioni, completano l'area.

Il progetto prevede la semplificazione del disegno originario recuperando e valorizzando i “segni” principali quali quelli del semicerchio, contornato dalla siepe di bossi, che hanno assunto un'altezza di oltre mt. 2,00.

La semplificazione è motivata dal diverso ruolo della viabilità all'interno dell'area, non più carraio ma solo pedonale.

Il percorso centrale prosegue rettilineo attraversando tutto l'ambito, collegando Viale Duodo con Via Vecchia Postale.

L'area, ha una propaggine verso il confine ovest che può essere attrezzato per il gioco bambini.

Distribuzione e tipologie dei nuovi volumi

La volumetria insediabile è pari a 14200 mc. ed è distribuita tra diverse tipologie: condominiali, case uni e bifamiliari e a schiera. Ciò per creare una residenza diversificata, per soddisfare diverse esigenze di mercato.

La destinazione condominiale è suddivisa in tre volumi. Quello principale fronteggia il parco e rievoca l'edificio dell'ex Villa Bianca. Per esso il P.A.C. propone, in variante alle norme di zona, una altezza di quattro piani e quindi superiore di un piano a quella prevista, ciò al fine di mantenere un corretto e proporzionato rapporto con le alberature antistanti, considerato anche che l'edificio esistente ha già un'altezza di mt. 11,50.

Tale volume ha caratteri simmetrici e al centro è ricavato un portico a doppia altezza per consentire il passaggio del percorso pedonale che collega Viale Duodo a Via Vecchia Postale come specificato sopra. Il quarto piano è comunque limitato alla sola parte centrale per creare una conformazione volumetrica dell'edificio rievocativa dell'ex Villa Bianca.

Il rimanente volume condominiale è distribuito in due edifici retrostanti e ubicati nella parte est dell'ambito e fronteggiano il percorso pedonale anzidetto.

Gli accessi carrai sono ricavati da una viabilità interna ai "lotti condominiali" con accesso da Via Vecchia Postale e parallela al confine est.

Solo gli ingressi carrai della metà dell'edificio centrale posto a ovest hanno accesso dalla nuova viabilità interna assoggettata ad uso pubblico e dalla quale accedono anche i lotti destinati alle tipologie delle case uni, bifamiliari e a schiera.

Sistemazione fronte Via Vecchia Postale e nuova viabilità di accesso e distribuzione /parcheggi

Il presente P.A.C. propone una variante alle previsioni del P.R.G.C. per quanto riguarda la "fascia di 10 mt. lungo Via Vecchia Postale".

Considerato che tra gli obiettivi del P.A.C. c'è anche quello di consentire l'attraversamento dell'ambito sia pure limitato a biciclette e pedoni, è stato ritenuto che la superficie costituente la "fascia di 10 mt. in Via Vecchia Postale" abbia una migliore utilità se disposta perpendicolarmente a Via Vecchia Postale.

I vantaggi sono indubbi:

- avvicinarsi all'area verde su Viale Duodo, con possibilità di parcheggio per chi voglia usufruire del parco pubblico e in particolare alla parte di area destinata al gioco bambini;
- utilizzazione della stessa viabilità per gli accessi alle residenze nonché per la gran parte di reti tecnologiche, limitando così al minimo indispensabile le superfici pavimentate che costituiscono occlusione del suolo;
- separare la viabilità meccanica di accesso alle residenze da quella pedonale per conferire una migliore qualità urbana al nuovo insediamento.

Opere di urbanizzazione

1- VIABILITÀ PRIMARIA – ATTRAVERSAMENTO PEDONALE

Le strade di distribuzione interna sono previste delle seguenti dimensioni:

- Larghezza carreggiata veicolare: mt. 6,00;
- Larghezza prevalente marciapiedi: mt. 1,50;
- Larghezza percorso pedonale centrale: mt. 2,50 e conforme alle vigenti normative in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- I marciapiedi sono delimitati da cordona in c.l.s.;
- La sede stradale sarà realizzata previa l'asportazione dello strato di terra vegetale, il riporto di materiale ghiaioso proveniente dalla frantumazione degli edifici in demolizione, costipato e vibrato e la successiva stesura della pavimentazione in conglomerato bituminoso (binder) dello spessore di cm. 8 e finitura superficiale con tappeto pure in conglomerato bituminoso dello spessore di cm. 4.
- Marciapiedi: sono previsti con pavimentazione in c.l.s. dello spessore di cm. 8 rinforzati con rete elettrosaldata oppure con elementi in cls tipo "betonella".
- Accessi carrai: sono previsti in ogni lato e verranno realizzati come da dettaglio costruttivo di progetto.
- Rampe disabili: sono posizionate in modo da rendere percorribili tutti i marciapiedi e la discesa sulla sede stradale per l'attraversamento pedonale e l'accesso ai parcheggi riservati ai disabili.
- Spazi di sosta e parcheggio: verranno realizzati con caratteristiche analoghe alle carreggiate veicolari. Saranno identificati con idonea segnaletica verticale ed orizzontale.
- Percorso pedonale : potrà avere pavimentazione in c.l.s. o in elementi di c.l.s. tipo "betonella" o in conglomerato bituminoso.

2- FOGNATURE

La rete fognaria sarà distinta per le acque meteoriche e per le acque nere provenienti dagli insediamenti previsti nell'ambito del P.A.C..

- Fognature acque nere: La condotta principale delle acque nere è prevista in tubi in PVC-U conformi alle norme UNI EN 1401-1 aventi rigidità nominale a SN8 KN/m² con giunti a bicchiere e guarnizione di tenuta elastomerica. Le condotte di diametri di cm. 25-20-16 saranno posate su letto di sabbia, e rinfiancate e ricoperte pure con sabbia. La condotta principale sarà resa ispezionabile ogni circa 35 mt. attraverso pozzetti in c.l.s. delle dimensioni interne di cm. 80x80 muniti di chiusino in ghisa leggera di forma circolare. Gli allacciamenti ai lotti sono previsti con tubi in PVC-U conformi alle norme UNI EN 1401-1 con rigidità nominale a SN8 KN/m². La condotta di allaccio sarà posizionata ortogonalmente alla rete principale e l'innesto verrà realizzato con braga.

Come previsto dal regolamento di fognatura ogni allaccio sarà dotato di pozzetto sifonato tipo HOFIT posizionato a margine marciapiede stradale.

L'innesto del nuovo ramo di fognatura nella condotta di Via Vecchia Postale sarà dotato di pozzetto d'ispezione in c.a. delle dimensioni di cm. 100x100.

- Acque meteoriche : verranno raccolte in pozzetti caditoia sifonati, delle dimensioni di cm. 40x40 e convogliate nelle condotte principali con tubo di allacciamento del diametro di cm. 16 rinforzato con c.l.s.. Le caditoie saranno in ghisa leggera sferoidale. Le acque

meteoriche saranno disperse nel sottosuolo con pozzi perdenti del diametro di cm. 150 da posizionare nell'area parcheggi.

3- RETE IDRICA

L'approvvigionamento idrico verrà assicurato mediante il collegamento alla pubblica rete dell'acquedotto su via Vecchia Postale.

La rete verrà realizzata con tubazioni in ghisa complete di pezzi speciali, delle dimensioni prescritte dal C.A.F.C. al quale verrà sottoposto il progetto per il parere di competenza.

La derivazione dalla condotta principale ai singoli lotti verrà eseguita con un tubo del diametro proporzionato alle utenze previste.

All'interno dei singoli lotti verrà predisposto un pozzetto del tipo "CAFC" per l'installazione dei singoli contatori.

4- IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE DI STRADE E SPAZI PUBBLICI

L'impianto di illuminazione pubblica di tutte le strade e delle aree di parcheggio, verrà predisposto come indicato schematicamente nella planimetria allegata.

L'alimentazione dell'impianto verrà realizzata mediante l'allacciamento alla rete di illuminazione pubblica.

I cavidotti saranno in polietilene corrugati flessibili con predisposizione di sonda tiracavi.

Gli elementi che lo comporranno saranno i seguenti

- pali del tipo Dalmine con linee di collegamento sotterraneo di sezione adeguata in rame e corpo illuminante come da progetto;
- pozzetto di ispezione del tipo FAEBER o similari.

Il relativo progetto sarà sottoposto all'approvazione dell'ENTE erogatore e verrà predisposto in modo da poter effettuare lo spegnimento anche parziale.

L'impianto di illuminazione del parco e pista ciclabile saranno realizzate con corpi illuminanti su pali ad emissione luminosa indiretta tipo MAXI TOSCA ARES, disposti come da elaborati grafici.

La seduta lungo viale Duodo verrà illuminata con corpi illuminanti da incasso tipo WALKY GUZZINI, mentre il percorso centrale sarà illuminato con luce radente.

Il tutto sarà costruito secondo le norme C.E.I. e sarà cura dei lotti lottizzati richiedere, presso gli enti competenti, l'autorizzazione alla sua costruzione ed all'esercizio.

5- RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E LINEA TELEFONICA

Verrà realizzata come da schema di progetto che comunque sarà sottoposto all'approvazione agli enti preposti. In linea generale si specifica che saranno predisposti cavidotti corrugati in pvc flessibili con sonda tiracavi, diametro 125 mm. interrati ad una profondità dalla parete superiore del tubo di almeno 80 cm.

I cavidotti saranno posati su letto di sabbia e pure ricoperti con sabbia. Le condotte saranno segnalate con apposito nastro. I pozzetti sono previsti in c.l.s. con invito a campana a due o più vie in relazione alle esigenze. I chiusini dei pozzetti saranno in ghisa leggera.

Il collegamento alle reti esistenti è previsto in Via Vecchia Postale.

6- RETE DI DISTRIBUZIONE DEL METANO PER USO DOMESTICO

La stessa verrà realizzata in conformità a quanto verrà precisato dalla ditta concessionaria del servizio.

Codroipo li

IL PROGETTISTA

PARUSSINI Arch. GIORDANO