
REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI CODROIPO

PAC VENEZIA

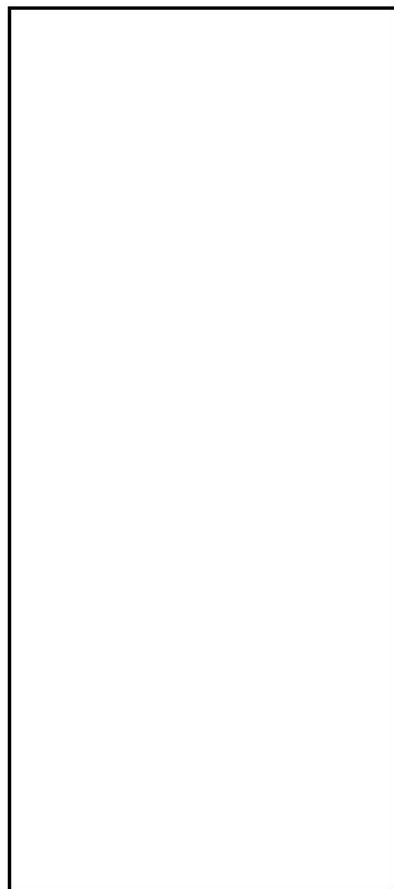
COMMITTENTE:

REALESTATE 2010 SRL società unipersonale

RINALDI SERGIO srl

VENUTI CLAUDIA

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



RELAZIONE TECNICA



DATA :

PROVINCIA DI UDINE
COMUNE DI CODROIPO

OGGETTO: P.A.C. "VENEZIA"
"Zona Residenziale Omogenea C"
Comparti C12 e C13

RELAZIONE TECNICA

A – CARATTERISTICHE GENERALI

UBICAZIONE

L'area oggetto del presente P.A.C., è sita in Codroipo ed è compresa tra Via Fiume e la S.S. 13.

I terreni sono distinti al Catasto al Fg. 26 mapp.li 1034-1066-1062-1064-1065-1037 di complessivi mq. 20364.

PROPRIETÀ'

I proprietari dell'ambito di P.A.C. sono i seguenti:

- REAL ESTATE 2010 s.r.l. –Società unipersonale con sede in Codroipo, Piazza Garibaldi 21/1- C.F. e P. Iva 02619120302, a mezzo del legale rappresentante DE FAZIO ALBERICO nato a Vergato (Bo) il 10.05.1960 domiciliato per la carica a Codroipo P.zza Garibaldi 21/1 proprietaria dei seguenti terreni siti in Codroipo:
 - Fg 26 mapp. 1066 Mq. 2920
 - Fg 26 mapp. 1062 Mq. 3540
 - Fg 26 mapp. 1064 Mq. 3490
 - Fg 26 mapp. 1065 Mq. 2930
- RINALDI SERGIO S.R.L., con sede in Varmo (Ud) Via Belvedere n. 21 C.F.: 02222490308 a mezzo del legale rappresentante RINALDI ANTONELLA nata a Pordenone il 16.02.1975 residente a Varmo Via Belvedere n. 21 e VENUTI CLAUDIA, nata a Udine il 07.10.1960 VNT CLD 60R47 L483V residente a Codroipo Via Pordenone 52/A proprietari dei seguenti terreni siti in Codroipo:
 - Fg. 26 mapp. 1034 Mq. 5580
 - Fg. 26 mapp. 1037 Mq. 1990

PREVISIONI DI P.A.C.

Le aree suddette, ai fini urbanistici, sono comprese in Zona Omogenea C12 e C13.

La proprietà intende redigere un unico P.A.C..

Il mappale 1037 Fo. 26 della superficie di mq. 1990 proviene da Zona B/2 di completamento e pertanto nel progetto di P.R.P.C. ora P.A.C. approvato con deliberazione del C.C. n. 43 del 24.05.2006 era stato compreso nell'ambito con un indice di edificabilità di 1mc./mq., consistenza che viene mantenuta anche nella presente variante.

PROPOSTA PROGETTUALE

Ingresso

Il progetto prevede un unico ingresso all'ambito da Via Fiume.

Viabilità di distribuzione

La viabilità di distribuzione ai lotti residenziali insieme alle aree destinate a parcheggio formano un anello con una appendice verso nord, pure destinata a parcheggio, che ha anche la funzione di collegamento con la zona destinata a verde.

Parcheggi

Le due aree destinate a parcheggi sono ubicate una a ridosso del lato di ponente del P.A.C. e una a nord-est dell'ambito.

Complessivamente hanno una superficie di mq. 1201 superiore alla superficie prevista dalla normativa (mq. 1035) nelle due zone sono ricavati complessivamente n. 35 posti auto di cui due aventi caratteristiche idonee a persone disabili.

Zona a verde

Ha una superficie di mq. 1990 ed è disposta lungo tutto il fronte sulla S.S. 13 per una profondità di mt. 15,00. Una parte di tale fascia potrebbe essere destinata alla complanare della S.S. 13 qualora dovesse concretizzarsi la sua realizzazione.

Il progetto di P.A.C. prevede, lungo tutta la striscia, la formazione di una duna inverdita con arbusti e alberature per formare una barriera acustica a protezione della zona residenziale dal rumore del traffico proveniente dalla S.S. 13. La barriera sarà oggetto di uno studio acustico specifico.

Alberature lungo le strade

Per costituire un verde urbano significativo distribuito sull'intero P.A.C. è prevista un'alberatura di alto fusto sul marciapiede formante l'anello centrale. Allo scopo di

destinare un adeguato spazio all'apparato radicale, il marciapiede è previsto di una larghezza di mt. 1,80.

Il tipo di essenza arborea verrà individuata successivamente.

Anche il parcheggio su lato ovest sarà alberato (una pianta ogni tre stalli) e avrà lo scopo, oltre di ombreggiamento, di creare una barriera visiva verso retri piuttosto degradati.

Pista ciclabile

Come prescritto dalle norme di zona il progetto prevede un tratto di pista ciclabile di collegamento di Via Fiume con la S.S.13.

DIMENSIONAMENTO AREE E POSSIBILITÀ COSTRUTTIVE

A. Area di P.A.C.

La superficie totale dell'area soggetta a P.A.C. è di mq. 20364 e precisamente mq.18374 in Zona Omogenea C/12 e C/13 e mq.1990 in Zona Omogenea B/2

B. Possibilità costruttiva del comparto

La volumetria da insediare nel comparto è la seguente:

mq. 1990 x 1,00 mc/mq = mc. 1990,00

mq. 18374 x 1,438663 mc/mq = mc. 26434,00
mc. 28424,00

C. Indice fondiario di zona

<u>Volume insediabile</u>	<u>mc. 28424,00</u>	= if . 2,00
Superficie fondiaria	mq. 14212,00	

D. Standard urbanistici

- Rapporto sup. fondiaria / sup. territoriale : 0,698
- Viabilità di progetto: mq. 6152
- Parcheggi: mq. 1201
- Superficie fondiaria riservata ai lotti residenziali mq. 14212

B – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I°

ART. 1- CONTENUTO DEL P.A.C. "VENEZIA"

Il P.A.C. soggetto alle presenti Norme Tecniche di Attuazione è formato ai sensi della L.R. 5 del 23/02/2007 e successive modifiche e riguarda l'area delimitata nelle planimetrie di P.A.C. mediante linea a punti quadri di colore rosso.

ART. 2 ALLEGATI

Il P.A.C. si compone dei seguenti allegati:

- 1- Relazione Tecnica –Illustrativa;
- 2- Grafici: Tav. 1 Planimetria Catastale;
Tav. 2 Rilievo plano-altimetrico;
Tav. 3 Dimostrazione numerica ;
Tav. 4 Planimetria stato di progetto;
Tav. 5 Planimetria di progetto con suddivisione in moduli;
Tav. 6 Zonizzazione indicazioni planovolumetriche;
Tav. 7 Indicazioni tipologiche;
Tav. 8 Smaltimento acque reflue e meteoriche;
Tav. 9 Impianto illuminazione stradale;
Tav. 10 Linea distribuzione energia elettrica;
Tav. 11 Rete telefonica;
Tav. 12 Rete distribuzione gas-metano;
Tav. 13 Linea adduzione acqua potabile;
Tav. 14 Aree da cedere al Comune relative alle opere di urbanizzazione;
Tav. 15 Superamento delle barriere architettoniche;
Tav. 16 Planimetria Viabilità;
Tav. 17 Dettagli costruttivi;
Tav. 18 Dettagli costruttivi;
- 3- Elenchi catastali delle aree soggette a P.A.C.;
- 4- Estratto del P.R.G.C. e delle norme relative;

TITOLO II°

ART. 3 DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

L'ambito del P.A.C. è suddiviso in aree aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Zona a prevalente destinazione residenziale;
- b) Area per la viabilità , i parcheggi, il verde, i marciapiedi, la pista ciclabile.

ART. 4 ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

E' destinata prevalentemente alla residenza.

Sono anche consentite le attività commerciali, attività professionali, attività direzionali, attività artigianali di servizio compatibili con la residenza.

I lotti sono suddivisibili in moduli di varia dimensione in relazione alle esigenze e tipologie edilizie da inserire, fatti salvi i parametri edilizi di altezza, distanze dai confini, etc. specificati di seguito.

Nel caso di destinazione residenziale, sono ammesse tipologie di fabbricati unifamiliari, plurifamiliari, condominiali, case a schiera.

A. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Indice di fabbricabilità max

Lotto N. 1 2,00

Lotto N. 2 2,00

Lotto N. 3 2,00

Lotto N. 4 2,00

- Q max : 0,30 mq./mq.
- H max : 8,50 mt.
- DS : 5,00 mt.
- DS su via Fiume : 6,00 mt.
- DC : 5 mt. minimo
- Df : 10 mt. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

- - per i nuovi edifici è prescritta la distanza (Df) minima di 10,00 mt tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

In caso di alloggi da aggregarsi a schiera o in bifamiliari con progetto unitario, sono ammesse distanze tra porzioni di fabbricati non minori di mt. 6,00.

TITOLO III° NORME GENERALI

ART. 5 RECINTAZIONI

Le recinzioni dovranno avere un'altezza non superiore a mt. 1,60 dalla quota del marciapiede stradale.

Il cancello carraio dovrà essere arretrato dalla strada di almeno mt. 5,00 per agevolare l'ingresso alla proprietà privata oppure potrà essere realizzato a filo strada con cancello la cui apertura sia automatizzata.

Per la protezione degli accessi pedonali, e dei relativi impianti posti in prossimità (campanelli, citofoni, cassette posta, ect.) sono consentiti “tettucci” piani fino ad una profondità di circa mt. 1,20 da realizzarsi con materiali visivamente leggeri (vetro, acciaio, lamiera)

ART. 6 VIABILITÀ E PARCHEGGI

La definizione di tali aree nonché le caratteristiche tecniche delle sedi stradali per la viabilità meccanica e pedonale e per le aree di parcheggio sono fissate nelle tavole grafiche.

ART. 7 VERDE

Per il verde valgono le seguenti prescrizioni:

- Le essenze da piantumare dovranno essere prevalentemente di tipo autoctono.

Pur non escludendo altre specie e varietà si indicano alcune essenze:

Tiglio nostrano (*Tilia platyphyllos*);

Acero oppio (*Acer campestre*);

Acero montano (*Acer pseudoplatanus*);

Tiglio selvatico (*Tilia cordata*);

Bagolaro (*Celtis australis*);

Farnia (*Quercus robur*);

Ciliegio selvatico (*Prunus Avium*);

Carpini;

Pioppo;

Noce (*Juglans regia*);

Leccio;

Piante rampicanti di vario tipo.

ART. 8 ACCESSI AI LOTTI

Gli accessi ai lotti potranno essere variati di posizione e aumentati o diminuiti di numero , previa comunicazione al Comune, in relazione alle esigenze edificatorie dei singoli lotti, senza che la variazione comporti una diminuzione dei parcheggi stradali.

ART. 9 RIFERIMENTI AGLI ELABORATI GRAFICI

- Le indicazioni tipologiche di cui alle Tavole 5 e 7 hanno valore indicativo e non prescrittivo in quanto gli edifici potranno subire variazioni compositive in fase di progettazione definitiva;
- Le previsioni impiantistiche di cui alla Tavola 8, 9, 10, 11, 12, 13 , hanno valore indicativo poiché saranno oggetto di progettazioni ed autorizzazioni specifiche, da parte degli enti competenti, prima della loro realizzazione.

ART. 10 RIFERIMENTI ALLE NORME DEL PRGC

Per tutto quello che non è contemplato nelle presenti norme di PAC si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC vigente ed alle altre norme in materia.

C - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1- VIABILITÀ PRIMARIA

Le strade di distribuzione interna sono previste delle seguenti dimensioni:

- Larghezza carreggiata veicolare: mt. 6,00;
- Larghezza marciapiedi: mt. 1,50 e mt. 1,80;
- Larghezza pista ciclabile: mt. 2,50;
- I marciapiedi sono delimitati da cordonata in c.l.s. e possono essere rialzati rispetto al piano della carreggiata di cm. 12-15 circa, o in alternativa possono essere realizzati quasi a raso con un rialzo minimo (cm. 3-5 circa);
- Tutti i percorsi pedonali sono previsti conformemente alle vigenti normative in materia di superamento delle barriere architettoniche.
- Alberature: i lati della strada saranno alberati con piante di alto fusto.
- La sede stradale sarà realizzata previa l'asportazione dello strato di terra vegetale, il riporto di materiale ghiaioso in natura e/o proveniente da riciclo previa frantumazione, 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. 3- 4;
- Marciapiedi: sono previsti con pavimentazione in c.l.s. dello spessore di cm. 8 rinforzati con rete elettrosaldata. In alternativa alla pavimentazione in c.l.s. può essere prevista una pavimentazione in masselli di c.l.s. con tipologia da definire in fase di progettazione esecutiva;

- Accessi carrai: sono previsti 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.

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 Fiume 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 nelle aree a verde.

3- RETE IDRICA

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

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.

Verrà comunque acquisito parere dell'Ente erogatore.

4- IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE DI STRADE E SPAZI PUBBLICI

L'impianto di illuminazione pubblica di tutte le strade e delle aree di parcheggio, verrà 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.

Le opere saranno costruite in conformità alle norme C.E.I. e sarà cura dei lottizzanti 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 Fiume.

6- RETE DI DISTRIBUZIONE DEL METANO PER USO DOMESTICO

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

D - PREVISIONE DI SPESA

Le previsioni di spesa per la realizzazione delle opere sopraelencate ammontano, come da preventivo allegato .

E - TEMPI DI REALIZZAZIONE

1) Fognatura, illuminazione pubblica, canalizzazione per rete telefonica, acquedotto, rete stradale in macadem, contemporaneamente alla costruzione dei singoli fabbricati e prima della loro ultimazione.

2) L'asfaltatura delle strade sarà effettuata dopo un congruo termine dall'ultimazione di cui al punto 1); per favorire gli assestamenti connessi alla realizzazione delle opere e comunque non più tardi del 1° anno dalle data di ultimazione delle opere sopracitate; nel frattempo la manutenzione sarà a carico dei lottizzanti.

3) La rete di energia elettrica e del metanodotto prima dell'ultimazione dei singoli fabbricati e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e sempre in anticipo sui lavori di pavimentazione bitumata delle sedi stradali. Salvo che per tale data venga predisposta la rete principale.

Le opere soprascritte saranno completate entro e non oltre tre anni dalla data di rilascio delle concessione alla realizzazione del P.A.C.

Per cause di forza maggiore e per gli altri motivi gravi sopravvenuti, valutabili discrezionalmente dall'amministrazione comunale, l'ultimo termine sopraddeito potrà essere prorogato, su richiesta scritta dei committenti.

Codroipo, lì

IL PROGETTISTA

(Arch. Giordano Parussini)