

PROVINCIA DI UDINE  
COMUNE DI VARMO

OGGETTO: P.A.C. "IL GELSO"  
"Zona Omogenea C – DI ESPANSIONE"

## **RELAZIONE TECNICA**

### **A – CARATTERISTICHE GENERALI**

#### **UBICAZIONE**

L'area oggetto del presente P.A.C., è sita in prossimità di Varmo nella zona che collega il Capoluogo alla frazione di Roveredo, via della Chiesa Vecchia.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA**

I terreni interessati dal P.A.C. sono così distinti al N.C.T. del Comune di Varmo:

Fo	09	Mapp	159	are	23,70
Fo	09	Mapp	351	are	23,70
Fo	09	Mapp	352	are	<u>47,40</u>
TOTALE				are	94,80

L'area rilevata è di 9555 mq.

#### **PROPRIETA'**

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

- IMMOBILIARE F.G.T. SRL di Varmo CF: 02491320301;

La proprietà è stata acquisita con atto di compravendita:

Rep. 77216 Notaio MARASPIN del 17/09/2007

Rep 77187 Notaio MARASPIN del 12/09/2007.

## **PREVISIONI DI P.R.G.C.**

### **ART. 8. ZONA C - DI ESPANSIONE.**

#### **A) Destinazioni d'uso.**

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

- a) artigianale di servizio;
- b) commerciale al minuto;
- c) direzionale;
- d) opera di interesse collettivo;
- e) residenziale.

Le destinazioni d'uso diverse da residenziale non possono superare il 40% del volume teoricamente edificabile totale.

#### **B) Indici.**

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

- a) altezza: m 7,5;
- b) densità di unità immobiliari residenziali: 1 per ogni 400 m<sup>2</sup>, o pari a esistente;
- c) distanza da confine:
  - 1) in genere: m 5;
  - 2) in corrispondenza di edificio *posto* in lotto contiguo a confine: m 0;
  - 3) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;
- d) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;
- e) distanza da strada:
  - 1) di larghezza della piattaforma inferiore a m 7 o a fondo cieco: m 5;
  - 2) di larghezza della piattaforma compresa tra m 7 e m 15, se non a fondo cieco: m 7,5;
  - 3) di larghezza della piattaforma superiore a m 15, se non a fondo cieco: m 10.

Il Prp con indicazione planivolumetrica può prevedere distanza inferiore;
- f) indice di fabbricabilità territoriale: m<sup>3</sup>/ha 8.000;
- g) rapporto di copertura: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,5;
- h) superficie per parcheggio, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:
  - 1) stanziale: 1 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>3</sup>, ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori *in genere*, e 1

*posto auto per ogni 2 addetti per la destinazione d'uso commerciale al minuto;*

2) di relazione:

2.1) di Su artigianale: 10%;

2.2) di Sv commerciale al minuto: 60%;

2.3) di Su direzionale: 30%;

2.4) di Su di opera di interesse collettivo: 80%;

2.5) residenziale: 2 posti auto per ogni unità immobiliare, esterni alla recintazione;

i) superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: m<sup>2</sup> 400.

2. L'indice di di fabbricabilità fondiaria ed il rapporto di copertura sono maggiorati:

a) per realizzazione di interventi che valutati secondo il Protocollo Itaca (15 gennaio 2004) per qualità ambientale esterna, consumo di risorse, carichi ambientali, qualità dell'ambiente interno e qualità del servizio presentino un punteggio complessivamente positivo per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: percentuale doppia del punteggio del progetto, e comunque non superiore al 10%. Il calcolo del punteggio è dimostrato e autocertificato. Resta salva la possibilità del Comune di controllo del calcolo del punteggio;

b) per imboschimento di terreno di seminativi esistenti in zona E4 o F: 1 m<sup>3</sup> per ogni 20 m<sup>2</sup> di imboschimento. Il bosco può avere radure e stagni;

c) per realizzazione di abitazioni particolarmente adatte ad anziani e disabili per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: 10%.

Le maggiorazioni:

a1) sono cumulabili fino a una percentuale massima complessiva del 30% rispetto all'indice già previsto;

a2) sono subordinate a stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo prevedente i tempi e le garanzie per l'attuazione degli interventi che le motivano.

### **C) Attuazione e disposizioni particolari.**

1. Le opere sono realizzate mediante Prp.

2. Il Prp prevede:

a) destinazione a servizi ed attrezzature collettive di una superficie minima di m<sup>2</sup> 3 per parcheggio e m<sup>2</sup> 3 per verde elementare per ogni 100 m<sup>3</sup> di volume previsto dal Prp;

b) viabilità con marciapiedi e alberature proporzionati a dimensione della zona e contesto territoriale;

c) sistemazione di aree scoperte;

d) tipi di recintazione, congrui con quelli tipici storici o comunque di qualità eventualmente presenti nel contesto territoriale;

e) in zona C contigua a zona A (compresa A0): altezze e tipologie edilizie armonizzate con quelle di zona A (compresa A0);

f) a Varmo, via Pedrade, lato est:

1) recupero di edifici di particolare interesse storico-artistico o documentale ed altri eventualmente *di cui viene previsto il mantenimento*;

2) rimozione di edifici *di cui non viene previsto il mantenimento*;

3) *(soppresso)*;

*contestualmente a* edifici di nuova realizzazione.

## PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto prevede la suddivisione dell'area oggetto di P.A.C. in sette lotti edificabili serviti da un'unica viabilità collegata a Via della Chiesa Vecchia attraverso due accessi al fine di agevolare l'ingresso e l'uscita di mezzi pesanti di servizio.

La viabilità attraversa tutta l'area soggetta a P.A.C. al fine di preservare la servitù di transito a favore della proprietà posta nell'angolo nord- est.

La larghezza della carreggiata è di mt 6,00, mentre i marciapiedi laterali hanno larghezze prevalenti di mt 2,00.

Sui marciapiedi è prevista una alberatura di alto fusto per costituire un viale alberato.

I parcheggi sono ricavati in aree autonome e con una accessibilità massima di percorrenza di circa 60 mt, e dispongono di spazi di manovra dimensionalmente adeguati e funzionali. Complessivamente vengono ricavati n. 24 posti auto.

Sull'angolo sud-est dell'area è previsto uno spazio di circa mq 38 per la realizzazione di una ecopiazzola a servizio di tutte le abitazioni che verranno insediate nell'ambito del PAC. L'utilizzo dell'ecopiazzola verrà regolamentata nella convenzione.

## DIMENSIONAMENTO AREE E POSSIBILITÀ COSTRUTTIVE

### A. Area di P.A.C.

La superficie totale dell'area soggetta a P.A.C. è di mq. 9555,00.

### B. Densità di unità immobiliari residenziali

$\frac{9555}{400} = 23$  unità immobiliari residenziali

### C. Possibilità costruttiva del comparto

La volumetria da insediare nel comparto è la seguente:

ha. 0,9555 x 8000 mc/ha = mc. 7644

D. Indice medio fondiario di zona

$\frac{\text{Volume insediabile}}{\text{Superficie fondiaria}} = \frac{\text{mc. } 7644,00}{\text{mq. } 7137,00} = 1,07$  if medio arr.

E. Indice fondiario sub-zone

Lotto	Sup fondiaria mq.	If per singolo lotto	Volume insed. mc.
L1	614	1,07	656,98
L2	830	1,07	888,10
L3	801	1,07	857,07
L4	909	1,07	972,63
L5	906	1,07	969,42
L6	807	1,07	863,49
L7	2270	1,07	2428,90
Totale	Mq 7137		Mc 7636,59

F. STANDARD URBANISTICI

- Viabilità di progetto: mq 1003,00
- Area per ecopiazzola mq 38,00
- Marciapiedi mq 562,00
- Parcheggi: mq 581,00
- Verde elementare mq 234,00
- Aree da cedere complessivamente mq 2418,00
- Superficie fondiaria riservata ai singoli lotti residenziali mq 7137,00

**B – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1- VIABILITÀ PRIMARIA

Le strade di distribuzione interna sono previste delle seguenti dimensioni:

- Larghezza carreggiata veicolare: mt 6,00;
- Larghezza prevalente marciapiedi: mt 2,00 e mt 1,50;
- I marciapiedi sono delimitati da cordona in c.l.s. e rialzati di cm 12-15 rispetto al piano della carreggiata veicolare.
- 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 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 ai singoli lotti: 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.

## 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..

- Condotte principali acque nere: con tubazioni di c.l.s. con innesto a bicchiere munito di guarnizione, oppure con tubazioni in p.v.c. a parete strutturata secondo p.r.E.N. 13476-1/2002. Il diametro sarà di cm. 30 e 40 e comunque rispondenti alle sezioni risultanti dai calcoli di portata.

- Allacciamento ai lotti: sono previsti tubi in PVC del diametro di cm. 16 fino all'interno del lotto dove è previsto un pozzetto della dimensione di cm. 40x40.

- 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 lungo via della Chiesa Vecchia nel canale interrato posto sotto la pista ciclabile.

## 3- RETE IDRICA

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

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.

Gli elementi che lo comporranno saranno i seguenti

- pali del tipo Dalmine con linee di collegamento sotterraneo di sezione adeguata in rame;
- 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.

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

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

Tali rete di distribuzione per l'allacciamento delle singole utenze private saranno realizzate su tutto il P.A.C. mediante una linea indipendente sotterranea, posta in opera all'esterno della recintazione dei singoli lotti, è previsto anche un cavidotto aggiuntivo per un'ulteriore linea telefonica (banda larga).

L'allacciamento avverrà per l'energia elettrica mediante collegamento alla cabina elettrica più vicina all'area in oggetto, o sui punti di allaccio predisposti dall'ENEL e per i telefoni mediante collegamento alla linea esistente sulla Via della Chiesa Vecchia.

#### 6- RETE DI DISTRIBUZIONE DEL METANO PER USO DOMESTICO

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

### **C - PREVISIONE DI SPESA**

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

### **D - 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 sopraccitate; 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 della 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 sopraddetto potrà essere prorogato, su richiesta scritta dei committenti.

Codroipo, lì

IL PROGETTISTA

(Arch. Giordano Parussini)