

R

Giugno

2019

P.A.C. - Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata -

AMBITO RTU.2 - Ambito urbano di connessione all'area SAS -

Ditta proprietaria: **BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A.**

Ditta utilizzatrice: **ZAFFIRO SVILUPPO S.r.l.**

PROGETTA S.r.l.s.

Sede legale: Viale Ledra n°1 - 33100 Udine (UD)

Sede operativa: Via Giuseppe Ungaretti n°4/I - 33061 Rivignano Teor (UD)

R.I. UD/P.I. 02821260300; CCIAA-NREA: UD-290645

E-Mail: bottarchi@iol.it

PEC: progetta_srls@pec.it

- Relazione illustrativa

- Dati urbanistici e quantità

- Norme di attuazione

- Estratto norme P.R.G.C.

- Dichiarazione di conformità

- Asseverazione

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

Il comparto denominato "Ambito RTU.2" è stato istituito a seguito delle direttive impartite con Delibere di Consiglio Comunale n°25 del 26 marzo 2009 e n°30 del 26 aprile 2010, con le quali sono state affinate progressivamente le strategie d'intervento.

Analisi stato di fatto

L'ambito, collocato a pochi passi dalla "Tarabane", luogo con funzioni di centralità a Rivignano, a seguito della realizzazione della nuova casa di riposo, struttura sanitaria protetta, ha assunto un ruolo di cerniera tra il centro urbano e l'area SAS (Area per servizi socio assistenziali).

È costituita da un lotto privato e da strade pubbliche comunali, la parte iniziale di via Nazario Sauro ed un tratto di via Luigi Cadorna, i quali definiscono, rispettivamente a settentrione ed ad occidente, l'intero comparto.

Il limite meridionale dell'area di progetto è rappresentato da un modesto corso d'acqua.

Il territorio ha una forma pianialtimetrica grossomodo regolare e pianeggiante ed è priva di vegetazione significativa. Inoltre il PAIR (Piano strategico d'assetto idrogeologico dei bacini d'interesse regionale) classifica il sito con pericolosità moderata P1, quindi gli edifici così come indicato nella norma di sicurezza, dovranno avere il piano di calpestio elevato di almeno 50 Cm. sopra il piano di campagna esistente ed è fatto divieto di realizzare vani accessibili al di sotto di tale quota.

Rispettando queste indicazioni sull'area progetto, non vengono modificate le condizioni geologiche ed idrauliche del territorio e del sottosuolo.

La superficie dell'ambito misura 5.357,00 Mq., mentre l'area di proprietà privata è di 3.910,00 Mq. catastali, quindi per differenza le aree pubbliche risultano di 1.447,00 Mq..

Il luogo presenta un punto di criticità importante costituito dalla svolta a gomito nella viabilità principale in via Luigi Cadorna.

Obiettivi del Piano

Gli obiettivi del P.A.C. riguardano principalmente l'adeguamento della viabilità d'accesso al complesso sanitario assistenziale, il raccordo con la viabilità esistente, il suo miglioramento insieme a quello delle

infrastrutture e la realizzazione di parcheggi, così come di seguito indicato nell'estratto delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. alla pagina n°21 "...Il piano attuativo avrà i seguenti obiettivi:

- proporre un'adeguata viabilità di accesso al complesso sanitario assistenziale, raccordandola con la viabilità esistente, i parcheggi da realizzare e le reti infrastrutturali esistenti; la connessione di via Cadorna con la nuova viabilità di accesso alla struttura SAS dovrà essere progettata con una rotatoria (o aiuola spartitraffico) in modo da dissuadere la utilizzazione passante della viabilità a vantaggio della sicurezza;
- proporre le possibili compensazioni fra aree pubbliche della viabilità esistente e la nuova viabilità di accesso alla struttura SAS;
- indicare la planivolumetrica degli edifici per attività commerciali e direzionali, prevalentemente connesse o complementari alla struttura SAS, da realizzare nel rispetto dei parametri successivamente indicati..."

Progetto

L'intervento, per aggiungere gli obiettivi sopra indicati, consiste nella suddivisione dell'ambito in due parti, quasi equivalenti nell'estensione planimetrica, attraverso un tracciato viario posizionato in direzione del primo tratto di via Luigi Cadorna, che parte dalla "Tarabane".

Su questa strada sono collocate n°2 rotatorie: la prima connette la restante parte di via Luigi Cadorna al sistema stradale, la seconda, posizionata in modo ortogonale, unisce con un nuovo breve tratto, collocato sul lato orientale dell'area, la via Armando Diaz. Inoltre, a Sud di queste due rotatorie trovano spazio altrettanti parcheggi pubblici.

L'ingresso all'area SAS è collegato alla strada che serve il parcheggio della seconda rotatoria, mentre dal parcheggio della prima rotatoria è possibile, attraverso la realizzazione di un ponticello, unire la pista ciclabile indicata nel Piano Regolatore, collocata fuori ambito, a sud del corso d'acqua e proveniente dalla zona dei campi sportivi.

Il primo tratto di via Nazario Sauro, viene rimosso, diventando parte integrante di uno dei due lotti fabbricabili che completano la zonizzazione.

I due lotti differiscono tra loro di pochi metri di superficie e la costruzione degli edifici potrà essere effettuata anche a filo strada, ma ad una distanza minima di 5,00 Mt. dai confini privati e 10,00 Mt. dal corso d'acqua. L'altezza dei fabbricati sarà al massimo di 9,00 Mt. ed il piano di calpestio delle superfici utili abitabili, per effetto delle indicazioni del PAIR, non può essere inferiore a 50,00 Cm. dal piano di campagna.

Nelle aree scoperte lasciate libere dall'edificazione possono essere ricavati parcheggi e posti auto, pertinenze degli edifici, oppure usate come orti, giardini e cortili.

All'interno delle aree residenziali è possibile costruire edifici diversi per destinazione d'uso e comunque compatibili con le norme, dimensioni e morfologia, realizzabili anche in tempi e fasi successive a seconda delle esigenze e delle richieste della popolazione.

Le unità minime d'intervento corrisponderanno ai singoli edifici progettati con le pertinenze relative.

L'area sarà dotata delle necessarie reti tecnologiche, nonché di tutte le opere di urbanizzazione primaria in genere.

Raggiungimento degli obiettivi

Tutti gli obiettivi indicati nel P.R.G.C. descritti e riportati precedentemente, sono stati previsti negli elaborati grafici e nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.C..

In particolare è stata proposta:

- un'adeguata viabilità di accesso al complesso sanitario assistenziale (Casa di Riposo realizzata nella vicina area verso sud), raccordata con la viabilità esistente, nuovi parcheggi e reti infrastrutturali. La connessione di via Luigi Cadorna con la viabilità di accesso alla struttura SAS, è progettata con una rotatoria, in modo da dissuadere l'utilizzazione passante della viabilità a vantaggio della sicurezza;
- una compensazione fra le aree pubbliche della viabilità esistente, in particolare il primo tratto di via Nazario Sauro con la nuova viabilità di accesso alla struttura SAS;
- la planovolumetria degli edifici per attività commerciali e direzionali, prevalentemente connesse o complementari alla struttura SAS, realizzati nel rispetto dei parametri urbanistici (Vedi tavola n°2).

Costi e tempi di realizzazione

Il costo di tutti gli oneri per la realizzazione del Piano, è desunto da un'analisi di mercato condotta in zona su lavori simili e per brevità qui omessa.

Viene fissato un valore unitario di €/Mq. 35,00 e complessivamente il preventivo di spesa per il completamento dell'opera è:

$\text{€/Mq. } 35,00 \times \text{Mq. } 5.357,00 = 187.495,00 \text{ €}$, arrotondato a 190.000,00 €, equivalente ad un'incidenza di € 190.000,00 / Mq. 2.422,00 = €/Mq. 78,95 su viabilità e parcheggi.

I costi sono comprensivi di tutte le opere d'urbanizzazione, spese tecniche, opere in genere ed imprevisti, escluso il valore della terra nuda.

Il tempo previsto per la realizzazione in un'unica fase delle opere d'urbanizzazione è di 180 giorni.

DATI URBANISTICI

Volume edificabile massimo	Mc.	7.600,00
Volume residenziale massimo (Mc. 7.600,00 x 0,20)	Mc.	1.520,00
Area per viabilità, verde d'arredo e parcheggi (minimo)	Mq.	2.100,00
Altezza massima	Mt.	9,00
Superficie catastale lotto (Sez. A - Foglio n°18 Mappale n°1)	Mq.	3.910,00
Superficie viabilità pubblica esistente	Mq.	1.447,00
Superficie territoriale totale ambito RTU.2	Mq.	5.357,00

QUANTITÀ IN PROGETTO

Area per viabilità, verde d'arredo e parcheggi	Mq.	2.470,00
Area di pertinenza della nuova edificazione	Mq.	2.887,00
Area - Superficie fondiaria "Lotto n°1"	Mq.	1.412,00
Area - Superficie fondiaria "Lotto n°2"	Mq.	1.475,00
Volume edificabile "Lotto n°1"	Mc.	3.800,00
Volume edificabile "Lotto n°2"	Mc.	3.800,00

d) parcheggi:

- stanziali: 1,00 Mq. ogni 10,00 Mc. di costruzione, ma non meno di 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare d'uso diverso da accessori;

- di relazione (liberamente accessibili da tutti):

1) per opera alberghiera: 1 posto auto per ogni 2 utenti;

2) commerciale al dettaglio: 60% della Superficie di Vendita (SV) e comunque non superiore al 100% della Superficie Utile (SU);

3) di SU direzionale: 100%;

4) di SU di servizi ed attrezzature collettive: 80%;

5) di SU di servizi: 30%;

6) nel complesso non inferiori a 3,00 Mq. per ogni 100 Mc. di costruzione.

Art. n°04 Opere di urbanizzazione ed impianti tecnologici

1. Le opere d'urbanizzazione e gli impianti tecnologici verranno realizzati secondo un progetto esecutivo allegato alla convenzione ed approvato dagli organi comunali.
2. La rete fognaria dovrà essere di tipo separato, salvo dimostrate ragioni tecniche, economiche ed ambientali contrarie. La rete fognaria dovrà essere provvista d'impianto di trattamento finale adeguatamente dimensionato. La stessa dovrà inoltre essere integrata con quanto proposto all'interno dello studio d'invarianza idraulica.

Art. n°05 Quota di riferimento

1. La quota di riferimento dalla quale si calcola l'altezza dell'edificio (H), si misura a partire dalla quota media del terreno del singolo lotto urbanistico sistemato come da progetto, esclusi eventuali riporti di terreno previsti dallo stesso progetto, incrementata di 70,00 Cm..
2. Il piano di calpestio dei vani dovrà essere posto ad un livello di 50 Cm. superiore rispetto al piano di campagna naturale. È fatto divieto di realizzare vani accessibili al di sotto di tale quota.

Art. n°06 Aree edificabili - *Disposizione dei corpi di fabbrica* -

I tipi previsti, per la disposizione dei corpi di fabbrica, sono i seguenti:

- a) edifici isolati;
- b) edifici a schiera;
- c) edifici in linea;
- d) edifici aggregati.

Art. n°07 **Aree edificabili - Parcheggi privati, recinti ed aree libere -**

1. All'interno dei lotti devono:
 - a) essere riservati appositi spazi per parcheggi, in misura definita dall'art. n°3, i quali possono essere ricavati anche in luoghi chiusi;
 - b) essere utilizzate in genere come giardini, orti, viabilità interna, parcheggi e pertinenze, le aree libere dall'edificazione.
2. Possono essere realizzati recinti con le modalità previste nel Piano Regolatore Generale Comunale e nel Regolamento Edilizio.
3. Le opere per servizi ed accessori possono essere realizzate in deroga alle distanze dal confine di proprietà fatto salvo che:
 - a) siano rispettate le distanze minime tra fabbricati previste dal codice civile e quanto previsto dal comma n°2 ter dell'art. n°3 della Legge Regionale n°19/2009 in merito alle distanze tra fabbricati;
 - b) entro 1,00 Mt. dalla linea di confine di proprietà l'altezza non sia superiore a Mt. 3,00.
 - c) le opere siano realizzate in coerenza di forme e materiali e degli eventuali elementi di pregio del contesto edilizio e tipologico.
4. Le aree lasciate libere dall'edificazione, dovranno essere il più possibile realizzate con pavimentazioni permeabili (es.: grigliati, sterrati, masselli porosi, manto drenante, ecc.), fatte salve le aree eventualmente adibite a carico/scarico merci e stazionamento dei mezzi pesanti per le quali è auspicabile l'utilizzo di pavimentazioni non drenanti.
5. Gli interventi dovranno rispettare quanto indicato nello studio d'invarianza idraulica.

Art. n°08 **Fossi, corsi d'acqua e ponticelli**

Gli interventi sui fossi e/o corsi d'acqua sono devono rispettare il Regolamento di Polizia Rurale vigente.

I Ponticelli sulla roggia dovranno essere autorizzati dal demanio e dal servizio idrico regionale.

Art. n°09**Scomputo degli oneri**

Si possono scomputare dagli oneri concessori sia le opere d'urbanizzazione primarie, sia eventuali opere fuori ambito (esempio: pista ciclabile, ecc.) d'interesse comunale. Le opere fuori ambito dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale.

ESTRATTO NORME P.R.G.C.

Comune di Rivignano – Piano Regolatore Generale Comunale - norme tecniche d'attuazione adeguate alla variante n. 38

Art. 35 bis - Ambiti RTU (ristrutturazione urbanistica)

1. Sono classificati con la sigla RTU.n gli ambiti da assoggettare a ristrutturazione urbanistica attraverso un progetto inteso a riqualificare parti del tessuto insediativo esistente.
2. In tali ambiti il PRGC sia attua con procedura indiretta mediante piano attuativo esteso al perimetro indicato. Nella fase attuativa il perimetro potrà essere variato per adeguamenti catastali e/o funzionali non superiori al 5% dell'area del comparto, qualora l'amministrazione comunale riconosca l'interesse pubblico, o l'equipollenza, della modifica proposta.
3. Nelle more dell'approvazione dei piani attuativi saranno consentiti unicamente interventi non aventi rilevanza urbanistica a carico delle volumetrie esistenti.

Ambito RTU.1 (ex Consorzio Agrario)

L'ambito è connesso ed in continuità con l'area pubblica del Parco Divisione Julia; pertanto il progetto di piano attuativo dovrà relazionarsi e costituire collegamento e completamento - con eventuali varianti e/o modifiche - delle opere previste dal PRPC approvato con delibera CC n. 51 dd 29/09/2005.

Lo schema di convenzione da approvarsi unitamente al piano attuativo dovrà comprendere l'impegno alla realizzazione, a carico del proponente, delle opere di arredo urbano, urbanizzazione e viabilità del Parco Divisione Julia, qualora ciò sia di interesse dell'Amministrazione Comunale, secondo indicazioni progettuali da concordare con la Giunta. Tali opere dovranno concludere un forma funzionalmente completa la sistemazione del Parco e potranno anche essere considerate a scomputo, parziale o totale, degli oneri di urbanizzazione.

Il PRPC dell'ambito RTU.1 dovrà rispettare i seguenti parametri:

- | | |
|--|--|
| - Indice di fabbricabilità territoriale (It) | mc/mq 1,50 |
| - altezza massima dell'edificazione (H) | ml 11,00 (max 3 livelli fuori terra) |
| - rapporto di copertura (Q) | mq/mq 40% |
| - distanze dai confini (Dc) | ml 5,00 |
| - distanze da pareti finestrate (Dpf) | ml 10,00 |
| - distanze dalle strade (Ds) | da definire in fase di piano attuativo |

Le destinazioni d'uso previste dal Piano attuativo sono quelle indicate dall'art.30 delle presenti NdiA.

Saranno ammesse attività di commercio al dettaglio con superfici di vendita non superiori a 1.500 mq.

Parcheggi da indicare nell'ambito del piano attuativo:

- stanziali (nell'ambito della proprietà privata): 1 mq ogni 10 mc di costruzione
- di relazione (liberam. accessibili da tutti): 3 mq / ogni 100 mc di costruzione
- a servizio delle attività commerciali: (vedi art. 21 DPR 23 marzo 2007 n.069/pres.)

Qualora, per qualsiasi tipo di motivazione, non fosse possibile concludere l'accordo che pone a carico del proponente del presente ambito l'onere delle sistemazioni del Parco Divisione Julia, l'attuazione dell'ambito RTU.1 potrà essere proposta unicamente in base ai parametri urbanistici previsti per la zona B3.

Ambito RTU.2 (Ambito urbano di connessione all'area SAS)

L'ambito comprende le aree funzionali alla connessione tra l'area SAS e l'insediamento urbano. Esso è costituito da aree di proprietà privata e dalla viabilità esistente. (Superficie totale del comparto (approx) 5.100 mq / viabilità esistente (approx) 735mq / proprietà privata 4.365 mq).

Il piano attuativo avrà i seguenti obiettivi:

- proporre una adeguata viabilità di accesso al complesso sanitario assistenziale, raccordandola con la viabilità esistente, i parcheggi da realizzare e le reti infrastrutturali esistenti; la connessione di via Cadorna con la nuova viabilità di accesso alla struttura SAS dovrà essere progettata con una rotatoria (o aiuola spartitraffico) in modo da dissuadere la utilizzazione passante della viabilità a vantaggio della sicurezza;
- proporre le possibili compensazioni fra aree pubbliche della viabilità esistente e la nuova viabilità di accesso alla struttura SAS;
- indicare la planovolumetria degli edifici per attività commerciali e direzionali, prevalentemente connesse o complementari alla struttura SAS, da realizzare nel rispetto dei parametri successivamente indicati.

Il piano attuativo, esteso al perimetro indicato dall'azzoneamento, dovrà osservare i seguenti parametri quantitativi:

- | | |
|---|----------|
| - aree per viabilità, verde di arredo e parcheggi | 2.100 mq |
| - aree di pertinenza della nuova edificazione | 3.000 mq |
| - cubatura max di nuova edificazione | 7.600 mc |
| - altezza massima degli edifici | 9,00 ml |
| - distanza dai confini laterali e posteriori | 5,00 ml |

Sarà consentita l'edificazione a filo strada purché la distanza fra edifici frontistanti non risulti inferiore a 10,00 ml.

Attività e destinazioni d'uso consentite:

- artigianato di servizio
- attività commerciali per esercizi di vicinato (con superfici di vendita non superiori a 250 mq)
- alberghiera e ricettivo complementare
- residenziali in misura non superiore al 20% della volumetria consentita

- direzionali

Parcheggi da indicare nell'ambito del piano attuativo:

- stanziali (nell'ambito della proprietà privata): 1 mq ogni 10 mc di costruzione
- di relazione (liberam. accessibili da tutti): 3 mq / ogni 100 mc di costruzione
- a servizio delle attività direzionali e/o commerciali: 100% delle superfici utili direz./comm.

Oggetto: Dichiarazione di conformità urbanistica.

Il sottoscritto **Architetto Giovanni GIAU**, nato ad Udine (UD) il 14 giugno 1959, Codice Fiscale GIAGNN59H14L483R, residente a Rivignano Teor (UD) in via Ermes di Colloredo n°22/f, iscritto all'albo professionale degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia d'Udine con il n°685 (anzianità d'iscrizione all'albo dal 30 aprile 1985), socio della **PROGETTA S.r.l.s.**, con sede legale ad Udine (UD) in viale Ledra n°1 e sede operativa a Rivignano Teor (UD) in via Giuseppe Ungaretti n°4/l, R.I. UD/P.I. 02821260300; CCIAA-NREA: UD-290645, in qualità di progettista del presente P.A.C. - Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato "Ambito RTU.2" -,

DICHIARA

che le previsioni del sopraindicato Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata, sono conformi alle disposizioni del P.R.G.C. vigente.

Il progettista

Architetto Giovanni GIAU

Il sottoscritto **Architetto Giovanni GIAU**, nato ad Udine (UD) il 14 giugno 1959, Codice Fiscale GIAGNN59H14L483R, residente a Rivignano Teor (UD) in via Ermes di Colloredo n°22/f, iscritto all'albo professionale degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia d'Udine con il n°685 (anzianità d'iscrizione all'albo dal 30 aprile 1985), socio della **PROGETTA S.r.l.s.**, con sede legale ad Udine (UD) in viale Ledra n°1 e sede operativa a Rivignano Teor (UD) in via Giuseppe Ungaretti n°4/l, R.I. UD/P.I. 02821260300; CCIAA-NREA: UD-290645, in qualità di progettista del presente P.A.C. - Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato "Ambito RTU.2" -,

ASSEVERA

che i contenuti del P.A.C. - Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato "Ambito RTU.2" -, non hanno effetti significativi sulle aree ZSC presenti sui comuni limitrofi e quindi non è necessario attivare le procedure di valutazione d'incidenza previste dalla Deliberazione della Giunta Regionale n°2203 del 21 settembre 2007.

Il progettista

Architetto Giovanni GIAU
