

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI PORDENONE

COMUNE DI SESTO AL REGHENA

PIANO ATTUATIVO COMUNALE D'INIZIATIVA PRIVATA P.A.C. - "LEVADA"

VARIANTE

RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTE:

LEVADA s.a.s di Stefanuto Renzo & C., con sede in Chions, Via Vittorio Veneto 55;

PROGETTISTI

DOTT. ARCHITETTO GIULIO BOTTOS

iscritto all'Ordine degli Architetti di Pordenone al n.121.

GEOMETRA PARIDE MIOTTO

iscritto al Collegio dei Geometri di Pordenone al n.731.

DIRETTORE DEI LAVORI

GEOMETRA PARIDE MIOTTO

iscritto al Collegio dei Geometri di Pordenone al n.731.

OTTOBRE 2018

I N D I C E P E R A R G O M E N T I

* ABACO DEGLI INDICI.

* RELAZIONE DESCRITTIVA.

* PROSPETTO PLANIVOLUMETRICO DEL P.A.C..

ABACO DEGLI INDICI

NUMERO LOTTO	SUPERFICIE CATASTALE LOTTO IN MQ	VOLUME EDIFICABILE IN MC	Q MAX IN MQ	INDICE FONDIARIO MC/MQ
1	675	700	202.50	1.037
2	715	750	214.50	1.049
3	720 (+5)	750	216.00	1.042
4	580 (+85)	750	174.00	1.293
5	540 (+270)	750	162.00	1.389
6	835	900	250.50	1.078
7	710	900	213.00	1.268
8	705	1300	211.50	1.844
9	720	1300	216.00	1.806
10	710	900	213.00	1.268
11	920 (+140)	1784	276.00	2.097
12	795	900	238.50	1.132
13	860	900	258.00	1.047

N.B.: I lotti n.3, 4 e 5 hanno una superficie complessiva rispettivamente di mq 725, 665 e 810, integrati da aree inedificabili ZTO E6 (mq 5+85+270). Tale incremento di superficie è inferiore al 5% della superficie catastale complessiva del P.A.C, che è di mq 15730. Inoltre il lotto 11 disporrà di una superficie integrativa di mq 140 ricadente in zona B2.

RELAZIONE DESCRITTIVA

Il progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riguarda il Piano Attuativo Comunale d'iniziativa privata - P.A.C. denominato "LEVADA", comparto residenziale di complessivi tredici lotti edificabili.

La proprietà immobiliare del comparto urbano è della LEVADA s.a.s di Stefanuto Renzo & C., avente sede in Chions, Via Vittorio Veneto 55.

Il Piano Attuativo Comunale d'iniziativa privata è stato approvato con delibera della Giunta Comunale n.79 del 22.06.2011 ed è divenuto esecutivo con pubblicazione sul B.U.R. n.28 del 13/07/2011 della regione Friuli Venezia Giulia.

Le opere di variante non hanno inciso sui pareri già acquisiti, e sono state realizzate in osservanza alle prescrizioni impartite.

Nel comparto sono state realizzate tutte le infrastrutture superficiali e sotterranee indispensabili per l'utilizzazione edificatoria futura delle aree e queste consistono in:

1) - Strada con carreggiata netta di ml 6.00:

Realizzazione dei marciapiedi su ambo i lati della nuova strada interna di lottizzazione aventi una larghezza di ml 1.50, pavimentati con mattoni di cemento del tipo "betonella" del tipo a scelta del comune, adagiati su caldana in cls armato e delimitati su ambo i lati da apposita cordonata stradale in cls prefabbricata. Il lato di marciapiede confinante con i terreni edificabili ha, al posto della cordonata, una fondazione armata atta a ricevere la futura recinzione dei lotti. Sui percorsi pedonali sono state installate, ove necessario, piastre tattilo-plantari per gli ipovedenti.

La strada ha le caratteristiche costruttive come da indicazione delle tavole progettuali, completa in ogni elemento infrastrutturale superiore e sotterraneo.

- Strada con carreggiata netta di ml 6.50:

Realizzazione di marciapiede su un lato della nuova strada interna di lottizzazione avente una larghezza di ml 1.50, pavimentato con mattoni di cemento del tipo "betonella" del tipo a scelta del comune, adagiati su caldana in cls armato e delimitati su ambo i lati da apposita cordonata stradale in cls prefabbricata. Il tratto di marciapiede prospiciente i terreni edificabili è stato realizzato con cordonata prefabbricata sul lato verso strada, mentre quello verso i lotti edificabili ha una fondazione armata con zoccolo dello spessore di cm 20 atta a ricevere la futura recinzione dei lotti; realizzazione sull'altro lato di una pista ciclabile della larghezza netta di ml 2.50 pavimentata in asfalto, con le stesse caratteristiche costruttive della strada carrabile. A protezione della pista ciclabile e lungo l'intero suo sviluppo è stata realizzata una aiuola spartitraffico della larghezza di ml 1.00, delimitata da cordonata prefabbricata in cls. La strada ha le caratteristiche costruttive come da indicazione delle tavole progettuali, completa in ogni elemento infrastrutturale superiore e sotterraneo.

2) - Realizzazione di n.55 parcheggi pubblici della dimensione standard di ml 2.50 per 5.00 di cui n.2 di ml 3.20 per 5.00 da adibire a persone disabili automunite, pavimentati in asfalto.

3) - Realizzazione del verde pubblico con l'inerbimento e la piantumazione di alberi ed essenze autoctone (frassino e tiglio) e la disposizione di panchine, uno scivolo, un'altalena, cestini rifiuti, giochi.

4) - Formazione di tutte le reti tecnologiche necessarie all'urbanizzazione dell'area di nuova espansione residenziale con particolare riferimento alla rete fognaria e di raccolta acque meteoriche, alla rete d'acquedotto, gas metano dei rete, della rete di telecomunicazione, energia elettrica, ed illuminazione pubblica a led, oltre alla segnaletica orizzontale e verticale. In particolare le reti tecnologiche realizzate si possono così riassumere:

- la Rete fognaria acque nere è stata realizzata con tubo in polietilene strutturato ad alta densità con doppia parete, mentre quella per la raccolta delle acque meteoriche è stata realizzata con condotte in pvc. I diametri delle tubazioni sono variabili a seconda della portata;

- Rete d'acquedotto, realizzata con condotta in PEAD PN16 diametro esterno 110 mm (condotta principale) e DN 2" (derivazione ai lotti) e pressione nominale di esercizio 2,1 bar, posata ad un minimo di 1 metro di profondità sotto il manto stradale, realizzata dall'azienda fornitrice del servizio acquedotto "Livenza Tagliamento Acque S.p.A";

- Rete gas metano, con tubazione in acciaio di qualità grezzi internamente, secondo UNI EN 10208-1, e in conformità al D.M. 24 novembre 1984 del Ministero dell'Interno, con rivestimento esterno in triplo strato di polietilene secondo norma UNI 9099. Hanno diametro DN 125, DN 100, DN 80 (rete principale, derivazione ai lotti) con pressione di esercizio di 20 millibar, posata ad un minimo di 1 metro sotto il manto stradale, realizzata dall'azienda fornitrice del servizio gas metano "Ascotrade S.p.A".

Considerato che la rete esistente del gas metano situata lungo la Strada Provinciale è a media pressione (3.5 bar), è stata realizzata un breve tratto di condotta che attraversa la Strada Provinciale sino alla cabina prefabbricata, all'interno della quale è alloggiato un riduttore di pressione, al fine di immettere in lottizzazione una pressione di esercizio di 20 millibar.

Le tubazioni hanno protezione catodica passiva (triplo strato di rivestimento in polietilene di fabbrica) mentre per i giunti sono stati utilizzati appositi nastri autoadesivi a freddo ovvero prodotti termo restringenti.

Ad integrazione delle precauzioni descritte (protezione catodica passiva) e soprattutto nei riguardi dei danni causati da correnti vaganti, L'Ascotrade spa ha esteso all'impianto di Sesto al Reghena la protezione catodica attiva immettendo nelle condotte una corrente negativa in grado di garantire la differenza di potenziale elettrico tubo-terra al di sotto al valore minimo di protezione.

- Rete di telecomunicazione, energia elettrica, ed illuminazione pubblica stradale a led, entro cavidotti (singoli per ogni rete da

realizzare) in polietilene corrugato a doppia parete del diametro di mm 110 con soprastante nastro segnalazione.

Il raccordo fra i cavidotti (giunti) è realizzato con pozzetti in cls (solo prolunga) e chiusini in ghisa.

La tensione di esercizio dell'impianto è di 220V, realizzata con due linee monofase. I cavi posati in fase di eventuale manutenzione saranno facilmente sfilabili vista la loro posa all'interno del tubo in pvc corrugato.

Tutte le condotte sono poste ad un minimo 1 mt sotto il manto stradale, ricoperte con almeno 15-20 cm di sabbia, soprastante strato minimo di 70 cm di terreno proveniente da scavo, binder spessore di almeno 8 cm e tappeto d'usura in asfalto spessore 3 cm. In caso di incroci o parallelismi, la distanza tra le varie utenze sarà di almeno cm 50.

Le variazioni apportate in sostanza, rispetto a quanto precedentemente approvato, consistono oltre ad una ridefinizione dei tracciati delle utenze a servizio dei lotti edificabili anche nella diversa disposizione di alcuni accessi carrai ai lotti e degli spazi a parcheggio.

La superficie catastale complessiva del Piano Attuativo Comunale d'iniziativa privata è di mq 15730 (ai quali si applicano gli standards urbanistici) a cui vanno aggiunti mq 360 (non rientranti nel calcolo dei parametri urbanistici in quanto solo a destinazione giardino dei lotti 3, 4 e 5) sono così suddivisi. La superficie totale catastale del P.A.C. risulta quindi di mq 16090.

PROSPETTO PLANIVOLUMETRICO DEL P.A.C. "LEVADA"

Secondo gli indici di zona desunti dalle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente P.A.C. Comunale e della relativa scheda urbanistica, la situazione planivolumetrica dell'area urbana di proprietà è la seguente:

DATI DI PROGETTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE DELLA ZONA C1.10	MQ 16090.00
SUPERFICIE CATASTALE TERRITORIALE DELLA ZONA C1.10 UTILE AL FINE DEL CALCOLO DEGLI STANDARDS URBANISTICI	MQ 15730.00
VOLUME EDIFICABILE IN ZONA C1.10	MC 12584.00
SUPERFICIE FONDIARIA DEI LOTTI	<u>MQ 9625.00</u>
AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	MQ 1197.50
AREA A VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	MQ 1765.00
AREA A STRADA E MARCIAPIEDE PUBBLICO	MQ 3123.50
PIAZZOLE R.S.U. E SOTTOSTAZIONE GAS METANO	MQ 5.00
CABINA ENEL	MQ 14.00

TOTALE AREA DI PROPRIETA' DA CEDERE AGLI ENTI PUBBLICI (DI CUI MQ 6091 AL COMUNE E MQ 14 ALL'ENEL)	<u>MQ 6105.00</u>
---	-------------------

I PROGETTISTI

dott. arch. Giulio Bottos

geom. Paride Miotto

Chions, 10/10/2018