

Regione
Provincia di
Comune di

**Friuli Venezia Giulia
Udine
CERVIGNANO DEL FRIULI**

PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA

AMBITO CONSORZIO AGRARIO

(sulle pp.cc 301/7 – 301/10 F.M. 6 del C.C. di Cervignano, via Aquileia.)

ELAB.	Allegato C	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
--------------	-------------------	---------------------------------------

aggiornamento: agosto 2016

Il Committente:
M.C.P. Friulcostruzioni srl

M. C. P.
FRIULCOSTRUZIONI s.r.l.
C.da Villachiera, 18 - Tel. 0432.924786
33057 PALMANOVA (UD)
C.F. e Part. IVA: 02111830399

Il Progettista
Arch. FABIO LEGISA

ordine
degli
architetti
planificatori
pescugliati e
conservatori
della provincia di
gorizia
fabio legisa
atto sezione A
numero 154
architetto

Collaboratori
Geom. Fulvio Calligaris
Arch.J. Mattia Bressan
Arch. Elena Colla

INDICE

- Premessa
- INQUADRAMENTO URBANISTICO (rif. TAV. 1)
- RILIEVO E ANALISI STATO DI FATTO (rif. TAV. 2)
- ZONIZZAZIONE e DETTAGLIO AREE IN CESSIONE (rif. TAV. 3)
- PLANIMETRIA DI PROGETTO (rif. TAV. 4)
- PLANIVOLUMETRICO DI MASSIMA (rif. TAV. 5)
- RETI Fognatura e Acque Meteoriche (rif. TAV 6)
- RETI distribuzione idrica (rif. TAV. 7)
- RETI Gas (rif. TAV. 8)
- RETI Enel e Telecom (rif. TAV. 9)
- RETI Illuminazione Pubblica (rif. TAV. 10)
- Progetto dell'area verde (rif. TAV. 11)
- PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

RELAZIONE DI PROGETTO

Premessa

Il Piano Attuativo di iniziativa privata prevede la rigenerazione urbanistica di un'importante area di Cervignano del Friuli, collocata a sud del centro di fronte al cimitero ed agli impianti sportivi di base.

L'area di progetto, da alcuni anni dismessa, ospitava la sede del Consorzio Agrario demolito nel 2004 ed oggi offre l'opportunità di ridisegnare completamente gli spazi urbani con nuove aree di parcheggio per le attività pubbliche al contorno e un importante parco urbano attrezzato con il collegamento ciclopedonale tra via Trieste e via Aquileia.

Nel complesso le aree in cessione pubblica saranno maggiori al 50% dell'ambito, garantendo una percezione ridotta dei nuovi fabbricati, che svilupperanno una volumetria inferiore rispetto le potenzialità edificatorie consentite, al fine di perseguire un corretto inserimento nel tessuto urbanistico esistente al contorno.

INQUADRAMENTO URBANISTICO (rif. TAV. 1)

L'area di progetto, completamente recintata, è inserita in un tessuto urbanistico interamente edificato con edifici residenziali a 2 piani verso est, i fabbricati dismessi dell'Ambito denominato "Julia Augusta" ad ovest, i complessi plurifamiliari di cinque piani a nord che prospettano via Trieste; verso sud, l'ambito si affaccia su via Aquileia, su cui si attesta dall'altro lato il cimitero e un supermercato con relative aree di parcheggio.

La mappatura eseguita illustra il posizionamento di alcune tra le principali attività e servizi presenti al contorno, esiste quindi l'opportunità di insediare e sviluppare nell'ambito di progetto nuove funzioni a servizio di quartiere e a valenza territoriale, vista la posizione strategica dell'area e la sua connessione con le principali infrastrutture di collegamento.

Vincoli ambientali

Come indicato sulla Tavola P.1.3 di zonizzazione e specificato all'art. 27 punto 4 nelle Norme del vigente PRGC una parte dell'area di progetto è interessata dal vincolo di rispetto Cimiteriale, Su questa fascia le prescrizioni e lo schema funzionale per l'attuazione dell'Ambito prevedono il posizionamento della viabilità/rotatoria d'ingresso, i parcheggi in cessione pubblica e privati (che saranno funzionali anche al Cimitero), senza quindi alcuna edificazione di volumi edilizi.

Pertanto, come già realizzato per il supermercato esistente sull'altro lato di via Aquileia, le opere di sistemazione del suolo rispettano il vincolo di assoluta inedificabilità e risultano potenzialmente amovibili. Tale interpretazione è ampiamente riportata in giurisprudenza e nelle sentenze esplicative dell'art. 338 t.u. leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265

RILIEVO E ANALISI STATO DI FATTO (rif. TAV. 2)

Il rilievo in sito eseguito dalla S.I.R.T. srl attesta una superficie complessiva dell'Ambito pari a 14.956 mq, che si assume quale valore di progetto e perimetro del PAC.. Il suolo risulta sostanzialmente pianeggiante con una leggera pendenza tra la parte est ed ovest del fronte su via Aquileia.

Al fine di predisporre le modifiche alla viabilità d'ingresso all'ambito e per l'inserimento della rotatoria, è stata rilevata anche una zona esterna su di via Aquileia.

Le immagini fotografiche illustrano la situazione al contorno, precedentemente descritta, che costituisce la base su cui sviluppare gli interventi di rigenerazione urbana, ricercando un corretto inserimento delle nuove volumetrie rispetto al tessuto urbanistico esistente.

Si segnala, in fase di rilievo, la discordanza tra la situazione tavolare e la figura di mappa, poichè la p.c. 301/7 ricade al limite di attacco dei fogli di mappa. Quindi per determinarne la consistenza catastale ci si è avvalsi degli Atti Tavolari SUB GT 647/53 corrispondenti allo stato di fatto.

Inoltre una porzione di 57 mq della stessa p.c. 301/7 ricade all'esterno del perimetro dell'Ambito, ma essendo di fatto parte del sedime stradale sarà oggetto di sistemazione e cessione pubblica al Comune.

ZONIZZAZIONE e DETTAGLIO AREE IN CESSIONE (rif. TAV. 3)

Il Piano Attuativo interessa le pp.cc. 301/7 e 301/10 F.M. 6 del C.C. di Cervignano, la MCP Friulcostruzioni srl. si qualifica quindi come proponente del PAC di Iniziativa privata, in base al disposto della L.R. n.5 del 23.02.2007, rappresentando il 100 % del valore delle aree in esso compreso

La zonizzazione di progetto rispetta tutte le prescrizioni normative e dello schema distributivo previsti all'art.8 delle Norme del Vigente PRGC (vedi allegato B), di cui si riporta una tabella riassuntiva:

TABELLA INDICI URBANISTICI

Descrizione	Parametri normativi
Indice di fabbricabilità territoriale	3 m ³ / m ²
Altezza massima	16 m
Numero di piani	5
Distanze dalle strade	5 m
Distanza minima tra pareti finestrate	10 m
Superfici da destinate a parcheggi stanziali e di relazione	3,5 m ² /abitante 0.6 ab /100 m ³
Superfici da destinare a parcheggi commerciali	D.P.R. 23 marzo 2007 n. 069/pres,
destinazioni d'uso ammesse	Residenza – servizi e attrezzature Sociali – Artigianato di servizio alla residenza – Uffici pubblici e privati – Pubblici esercizi e strutture ricettive – Scuole pubbliche e private, laboratori Didattici – Commercio, fino a mq 1500 di s.v. complessivi per l'intero il comparto – Attività agrituristiche

Rispetto tali parametri il PAC prevede cubature ridotte a 29.000 mc, garantendo tuttavia superfici di parcheggio in cessione pubblica pari a 873 mq, ampiamente dimensionata rispetto lo standard minimo richiesto di 609 mq.

Infatti, rispetto lo schema funzionale di PRGC, la zonizzazione amplia il parcheggio pubblico a nord (con ingresso/uscita da via Trieste) e prevede un nuovo collegamento carrabile lungo il confine ovest, per sopperire alla mancata attuazione dell'ambito Julia Augusta.

Le aree edificabili sono suddivise in tre lotti al fine di poter programmare una attuazione anche progressiva dei fabbricati, dopo aver completato le opere di urbanizzazione primaria.

L'area verde, che si estende da nord a sud con una larghezza di 20 m, costituisce un parco urbano di quasi 5.000 mq e con il percorso ciclopedonale da via Trieste e via Aquileia, un nuovo asse di collegamento in sicurezza tra il centro città e il Cimitero. Il parco urbano sarà opportunamente attrezzato con zone di sosta, zone per il gioco dei bambini e adeguate piantumazioni.

La Tavola riporta le Tabelle riassuntive dei dati urbanistici che illustrano il progetto del Piano Attuativo.

PLANIMETRIA DI PROGETTO (rif. TAV. 4)

La planimetria quotata fornisce indicazioni rispetto le principali dimensioni di progetto, In aggiunta la tavola specifica la larghezza della viabilità interna all'ambito, con le strade a doppio e a senso unico di marcia, entrambe regolate con zone a 30 km/h al fine garantire corretti livelli di sicurezza e comfort ambientale.

Costruttivamente le aree di manovra e i parcheggi saranno eseguiti in riferimento alle normative e alle specifiche fornite dagli enti di competenza.

Tutte le opere in cessione verranno inoltre progettate in conformità alle disposizioni indicate dal DPR 503/96 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici".

Al fine di regolare in modo corretto i flussi di ingresso e uscita all'ambito si prevede la realizzazione di una nuova rotatoria su via Aquileia, che comporterà minimi interventi di ridefinizione dei marciapiedi, senza quindi modificare l'ingresso al cimitero; mentre dal lato opposto la pista ciclabile sarà dirottata all'interno del nuovo parco urbano e saranno ridefiniti i passaggi pedonali verso il cimitero.

L'uscita del parcheggio su via Aquileia avrà l'obbligo di svolta verso destra e per dirigersi verso Aquileia si dovrà passare dalla rotatoria.

Tutte le analisi e le specifiche del nuovo assetto viario sono sviluppate e descritte all'interno dell'ALLEGATO E – Relazione sull'impatto della Viabilità predisposta dall'ing. Fiorella Honsell.

PLANIVOLUMETRICO DI MASSIMA (rif. TAV. 5)

Il planivolumetrico illustra le possibili soluzioni progettuali, con i corpi di fabbrica organizzati attorno alle nuove aree pubbliche e al parco urbano di collegamento tra via Trieste e via Aquileia.

La composizione architettonica dell'insieme si articola in più corpi di fabbrica con coperture a falde inclinate, tipiche del luogo, e con l'alternanza di sottotetti abitabili e parti a giardino pensile; il foto-inserimento zenitale evidenzia il risultato complessivo di rigenerazione del tessuto urbano

Le altezze di fabbrica maggiori sono collocate sulle parti nord e ovest, mentre verso est i volumi degradano per una maggiore relazione con l'area verde e con il tessuto edificato esistente.

Le destinazioni d'uso non residenziali sono collocate verso sud, con relativi parcheggi in aggiunta a quelli in cessione pubblica su via Aquileia. I locali al piano terra potranno ospitare un supermercato di quartiere (con superficie di vendita di circa 1.000 mq) ed altre attività terziarie; con apposita sinergia tra pubblico e privato, il progetto di rigenerazione urbana potrebbe ospitare anche un centro polifunzionale con spazi museali e attività socio-culturali per la comunità.

Gli interventi prevedono elevati standard prestazionali, di sicurezza e di rispetto ambientale. I corpi di fabbrica sono disposti ricercando la massima esposizione solare e gli alloggi saranno anche dotati di serre per l'accumulo termico passivo.

RETI Fognatura e Acque Meteoriche (rif. TAV 6)

Secondo le indicazioni fornite dai tecnici del CAFC spa la rete fognaria prevede per i lotti 1 e 2 un nuovo allacciamento alla condotta comunale di via Aquileia; mentre per il lotto 3 sarà possibile il riallaccio su via Trieste (dotato di 2 Universal) con doppia tubazione.

La linea di raccolta e smaltimento delle acque piovane avrà una tubazione allacciata alla linea comunale esistente su via Aquileia (lato intervento) e una seconda tubazione allacciata su via Trieste.

RETI distribuzione idrica (rif. TAV. 7)

La distribuzione dell'acqua potabile è prevista mediante la realizzazione di un pozzo artesiano per tutta l'area e rete di distribuzione interne ai lotti mediante tubazioni di polietilene, con diametri opportunamente dimensionati per le utenze.

La realizzazione dell'impianto di irrigazione della zona verde in cessione pubblica, prevederà il recupero delle acque piovane..

RETI Gas (rif. TAV. 8)

L'ente AUSA Multiservizi SRL, ha indicato nel proprio Nullaosta gli allacciamenti della rete gas su via Trieste e via Aquileia con opportuni diametri e specifiche delle tubazioni.

RETI Enel e Telecom (rif. TAV. 9)

Secondo quanto disposto dall'ENEL la distribuzione sull'area di progetto verrà alimentata mediante l'allacciamento alla attuale cabina di trasformazione di via Trieste, da cui verranno diramate le utenze ai fabbricati.

Al fine di consentire l'interramento della linea aerea esistente lungo il confine est dell'Ambito, si prevede la posa di una tubazione e pozzetti con partenza dalla Cabina Enel ed arrivo su via Aquileia.

La rete di allacciamento delle utenze telefoniche sarà collegata al pozzetto esistente su via Trieste, con canalizzazioni e pozzetti indicate dalla TELECOM Italia.

RETI Illuminazione Pubblica (rif. TAV. 10)

L'impianto di illuminazione pubblica prevede componenti e specifiche tecniche di nuova generazione a LED , con l'obiettivo di contenere i costi di gestione e manutenzione in esercizio.

Le linee di alimentazione saranno alloggiate entro appositi cavidotti corrugati e pozzetti interrati; i giunti e le derivazioni saranno realizzate all'interno delle morsettiere previste su ogni palo per rendere agevole l'infilaggio e l'eventuale sostituzione dei cavi.

Il posizionamento e la tipologia dei terminali rispetta le specifiche concordate con l'ufficio Lavori Pubblici comunale.

Tutti gli accorgimenti saranno mirati a ottenere corretti requisiti di illuminazione artificiale nel rispetto delle vigenti norme sull'inquinamento luminoso (come indicato nella apposita Verifica Illuminotecnica in allegato al Computo Metrico delle opere urbanistiche).

Progetto dell'area verde (rif. TAV. 11)

La soluzione di progetto, implementa le prescrizioni di PRGC, con dotazioni e design migliorative, inserendo nel parco urbano un percorso ciclabile pavimentato in binder aperto, con e piazzole di sosta attrezzate lungo il percorso.

L'intera zona verde è dotata di alberatura ad alto e medio fusto, di illuminazione pubblica e sarà realizzata la predisposizione dell'impianto di irrigazione; nel cuore del parco è prevista una zona per il gioco dei bambini e giardini con essenze arboree selezionate.

Le società AUSA Multiservizi SRL, CAFC spa, ENEL, TELECOM, hanno verificato in via preliminare quanto inserito nelle TAVOLE 6, 7, 8, 9 di progetto ed hanno rilasciato il loro parere positivo sulla fattibilità delle opere.

Si precisa inoltre che tutte le descrizioni contenute nel presente capitolo nonché gli schemi riportati nelle tavole grafiche allegate saranno ulteriormente definiti, precisati e quantificati negli elaborati del Permesso di Costruire delle opere urbanistiche.

PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'attuazione degli interventi di progetto prevede le seguenti fasi e tempistiche di massima:

<i>Descrizione interventi</i>	<i>Tempistiche di massima (n° settimane lavorative)</i>
accantieramento	2
Scavi e riporti dei sedimi stradali interno ambito	8
Posa sottoservizi	12
Realizzazione viabilità e parcheggi interni all'ambito	16
Realizzazione preliminare della rotatoria e simulazione/verifica dei flussi	8
Realizzazione dell'area verde/parco urbano	10
Opere di sistemazioni stradali e parcheggi su via Aquileia	4
Opere di finitura e segnaletica viabilità interna ed esterna	4
Completamento illuminazione pubblica e collaudi	2
TOTALE	76

Note

Alcune fasi si svolgeranno contemporaneamente al fine di accorciare i tempi di realizzazione, in ogni caso fatte salve cause di forza maggiore non imputabili alle ditte appaltanti.

Le opere saranno eseguite in conformità alle modalità, dimensioni e caratteristiche costruttive previste nei progetti esecutivi delle opere d'urbanizzazione primaria che saranno presentati e subordinati al parere formale degli enti preposti al controllo tecnico.

L'esecuzione di tali opere dovrà avvenire prima, ovvero contemporaneamente, alla costruzione dei singoli edifici sui lotti, in modo tale da assicurare i servizi necessari ed indispensabili ai lotti realizzati.

Il QUADRO ECONOMICO degli interventi è inserito in calce all' ALLEGATO I - Computo Metrico Estimativo delle opere urbanistiche.

Monfalcone, 18 agosto 2016

il tecnico


ordine
degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
della provincia di
gorizia
fabio legisa
atto sezione A
numero 154
architetto