

COMUNE DI TAVAGNACCO

VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.A.C. DI INIZIATIVA
PRIVATA DENOMINATO "AMBITO A" SITO A TAVAGNACCO,
redatta ai sensi della L.R. 05/2007 art. 63 sexies

I committenti:

SEBAH SRL

RIGO Stefano

RIGO Pietro

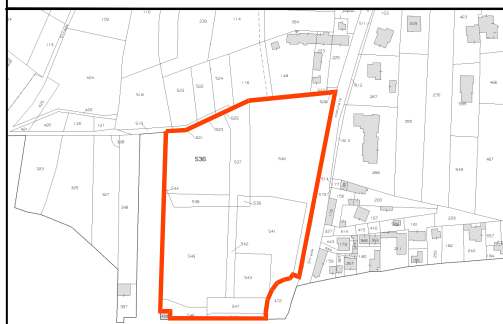
RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Cecutti
Progetti

MARZO 2024

Foglio 11 mapp.li 536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548



Geom. PAOLO CECUTTI
33100 UDINE - via Zoletti, 4
tel. 0432/295497
studio@cecutti.it - www.cecutti.it

Arch. BEATRICE CENCINI
33037 Pasian di Prato (UD) via Asti 5/A
tel. 3397361992
cencinibeatrice@gmail.com

Premessa

La presente relazione illustrativa e le tavole allegate riguardano il PAC di iniziativa privata denominato "AMBITO A" sito nel capoluogo del Comune di Tavagnacco redatto ai sensi della L.R. 05/2007 art. 63 sexies come variante non sostanziale e come definito dalla scheda di Ambito A.

Attualmente il PAC risulta decaduto e ne verrà richiesta l'archiviazione.

La società SEBAH S.r.l. di Udine e i signori Rigo Pietro e Rigo Stefano attuali proprietari dei lotti soggetti al PAC suddetto, hanno intenzione di attuare le opere presentando un nuovo progetto del Piano per rendere effettive le proprie volontà, per rispondere alla domanda di potenziali acquirenti che sarebbero interessati a costruire nei lotti edificabili la propria abitazione e, congiuntamente, soddisfare le sopravvenute necessità della Pubblica Amministrazione.

1. Stato di fatto.

L' AMBITO A è formato da più lotti distinti catastalmente al Foglio 11 mappali 536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548, ha una superficie catastale pari a mq 19.454 ed è suddiviso:

- mappali 536-538-539-541-544-54 : proprietà della società SEBAH S.r.l. di Udine - superficie edificabile pari a mq 10.206;
- mappali 546 : proprietà del sig. RIGO Stefano - superficie pari a mq 407, destinato a verde privato;
- mappali 548 : proprietà del sig. RIGO Pietro - superficie pari a mq 241, destinato a parcheggio privato per albergo-ristorante "Al Parco";
- mappali 537-540-542 : proprietà del Comune di Tavagnacco - superficie pari a mq 7.000, destinati a verde di quartiere;
- mappale 543 : proprietà del Comune di Tavagnacco - superficie pari a mq 1.020, destinato a parcheggio pubblico;
- mappale 547 : proprietà del Comune di Tavagnacco - superficie pari a mq 580, destinato a viabilità pubblica.

Si rende noto che è stato eseguito un rilievo per verificare l'andamento del terreno all'interno del comparto.

Il perimetro dell'area ha forma irregolare ed è delimitata a nord da strada privata, a ovest da terreni agricoli, a sud da un parco secolare annesso all'Albergo-ristorante "Al Parco" e a est da via Tricesimo. All'interno dell'area si accede dalla rotatoria a sud-est, transitando su via G. Matteotti a fondo cieco, attualmente strada bianca.

Il terreno all'interno dell'area presenta una pendenza che da nord scende verso sud-est, con un dislivello di circa sei metri.

L'area è libera da costruzioni e pavimentazioni ad eccezione del percorso ciclo-pedonale a nord realizzato con cubetti di porfido. Questo percorso promiscuo è collegato alla viabilità esterna tramite due varchi ricavati sul muro perimetrale in sasso.

Il viale d'ingresso e i parcheggi sono in ghiaia, il verde privato è sistemato a giardino e il resto dell'area è incolta e suddivisa in due parti da un percorso pedonale, non pavimentato, delimitato da alcuni alberi e arbusti vari.

Il comparto è perimetrato da recinzioni e da edifici esistenti.

Recentemente è stata realizzata un'area per la ricarica di veicoli elettrici in prossimità dell'ingresso al comparto.

2. Progetto.

Al fine di attuare l'Ambito A di iniziativa privata, è necessario tenere conto delle legittime aspettative dei privati e delle esigenze dell'Amministrazione Pubblica.

La soluzione progettuale sviluppata è da ritenersi la più appropriata per rispondere e soddisfare le necessità degli interessati e per riqualificare l'area in modo appropriato nel rispetto del contesto urbano e ambientale.

A) Viabilità

Il progetto prevede il completamento di via Matteotti mediante esecuzione della pavimentazione della sede stradale e formazione di marciapiedi pubblici, ma anche l'allargamento della viabilità pubblica in entrata/uscita, in quanto la sua larghezza attuale è pari a circa ml 3,90 insufficiente a garantire un sicuro e scorrevole transito veicolare e pedonale. Il progetto prevede una larghezza minima di ml 6,00 con due sensi di marcia + due marciapiedi laterali di larghezza minima ml 1,50 che consente un più agevole accesso all'area, ai parcheggi, alla viabilità privata degli insediamenti futuri e come spazio di manovra, essendo la strada a fondo cieco.

Tale modifica dovrà essere apportata anche allargando l'attuale innesto sulla rotatoria che unisce Piazza Di Prampero, via Reana e via Tricesimo.

La pavimentazione sarà realizzata utilizzando due tipi di finiture: una, in ingresso/uscita per una lunghezza di circa ml 6,50/7,00, in cubetti di porfido di sp. 8/10 idonei al passaggio carrabile di mezzi anche pesanti; e la restante parte in conglomerato bituminoso (binder sp. cm 7; tappeto di usura sp. cm 3 su fondo di ghiaia stabilizzata).

La viabilità sarà completata con la realizzazione di segnaletica stradale verticale ed orizzontale.

I marciapiedi saranno realizzati in cubetti di porfido e delimitati da cordonata in cls prefabbricata.

La superficie occupata dalla viabilità pubblica sarà pari a circa 538 mq, e non più 580, in quanto 42 mq verranno occupati dal prolungamento del parcheggio pubblico e del percorso pedonale parallelo.

Sulla viabilità pubblica si inserirà la strada privata che servirà i lotti e avrà una larghezza complessiva di ml 6,00 senza marciapiedi. Sulla parte terminale di via Matteotti, in area privata, verrà previsto uno spazio atto ad ospitare i contenitori necessari alla raccolta differenziata dei rifiuti delle residenze.

Il tratto di strada privata che servirà il Lotto 2, in quanto unico accesso alla proprietà, dovrà incrociare il percorso pedonale, questa intersezione costituirà servitù di passaggio.

B) Parcheggio pubblico

Il parcheggio pubblico è posizionato in prossimità dell'ingresso all'area, il progetto prevede n. 88 parcheggi di cui tre per persone diversamente abili.

Nell'area è già stato realizzato uno spazio per la ricarica di due veicoli elettrici, ma in base al progetto la piattaforma in cls verrà demolita e ricostruita in una posizione più idonea, cioè in continuità con gli stalli del parcheggio.

La pavimentazione degli stalli sarà realizzata con pavimentazione in masselli di cls seminabili per i posti auto ordinari e in conglomerato cementizio per il posto auto riservato ai disabili. Spessore masselli cm 7 su fondo di posa in pietrischetto di cm 10/15 con interposto tessuto non tessuto.

Lo spazio di manovra verrà realizzato con pavimentazione in conglomerato bituminoso (binder sp. cm 7; tappeto di usura sp. cm 3 su fondo di ghiaia stabilizzata).

La strada interna al parcheggio avrà una larghezza pari a ml 6,00.

Il parcheggio sarà adeguatamente piantumato e corredato da apposita segnaletica verticale ed orizzontale. Le piante che verranno messe a dimora tra gli stalli, saranno protette da griglie in ghisa, con feritoie disposte a raggiera, di forma quadrata, posate a livello della pavimentazione del parcheggio. Inoltre una siepe verrà piantumata ad est del parcheggio a confine con la pista ciclabile, in modo da separare e costituire barriera tra park e ciclovia, solo un passaggio largo 2 metri permetterà il collegamento tra parcheggio e pista ciclabile.

La superficie occupata dal parcheggio pubblico sarà pari a circa 2.260 mq, risultano quindi 1.240 mq in più rispetto a quanto previsto dal precedente progetto, provenienti dal mappale 541 di proprietà privata per 1.206 mq e dal mappale 547 viabilità pubblica per 34 mq.

C) Infrastrutture

Fognatura

Si prevede la costruzione di tutte le opere necessarie ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque reflue (bianche, nere, meteoriche) in conformità alle norme vigenti e nel rispetto delle indicazioni fornite dal Comune e dall'ente gestore.

Rete idrica, rete elettrica e rete telefonica.

Gli impianti saranno realizzati in conformità alle norme vigenti e nel rispetto delle indicazioni fornite dagli enti gestori.

Va riportata la necessità di rimuovere la condotta idrica dismessa costituita da tubazioni di cemento che taglia diagonalmente tutta l'area.

Impianto di illuminazione stradale pubblica.

Si prevede la costruzione dell'impianto di illuminazione pubblica del parcheggio pubblico, della viabilità e del percorso pedonale esistente e relativo allacciamento alla rete comunale, con modalità e caratteristiche costruttive fornite dal Comune.

D) Verde pubblico

Il verde di quartiere è posizionato e si sviluppa prevalentemente sul quadrante nord-est.

Nell'area verranno messe a dimora piante di varie essenze quali tigli e lagerstroemia nonché piante di arredo a basso fusto (agrifoglio, viburno, nandina, lauro, abelia, iperico, lavanda o altre essenze da stabilire in sede di progetto esecutivo).

A mitigazione della vista dall'interno della braida verso l'edificato lungo via Tricesimo sarà previsto un filare di alberi di alto fusto, con fusto eretto ed impalcato a 2-3 metri, in modo da lasciare libera visione della muratura in sasso merlata, lungo via Tricesimo.

Il verde pubblico sarà dotato di panchine e cestini portarifiuti, a carico della Pubblica Amministrazione.

Il percorso ciclabile da realizzare in prossimità e parallelamente al muro di cinta in sasso sarà pavimentato in conglomerato bituminoso con cordoli laterali in cls.

Il percorso pedonale centrale da realizzarsi mediante il recupero di quello esistente sarà pavimentato in pietrisco di cava con legante naturale tipo "Sarone" delimitato da cordoli in cls e lateralmente verranno messi a dimora alberi per ombreggiare e segnare il percorso.

Infine sarà ripristinata la cinta merlata in sasso che perimetra parte del comparto e sarà fatto divieto assoluto di aprire varchi e accessi su tale muro.

La superficie occupata dal verde pubblico sarà pari a circa 6.025 mq, risultano quindi 975 mq in meno rispetto a quanto previsto dal precedente progetto, infatti risultano ceduti alla proprietà privata 983 mq e provengono dal mappale 547, viabilità pubblica, 8 mq.

Si rende noto che un ulteriore apporto non trascurabile di superficie sistemata a verde deriverà dalla zona privata in quanto:

- il mappale 546, con superficie pari a 407, è un giardino privato piantumato e tale rimarrà;
- il 45% della superficie dei lotti edificabili dovrà essere sistemata a verde.

E) Aree edificabili

La superficie di pertinenza delle nuove costruzioni ammonta a mq 9.983 nei quali sono compresi il verde privato, viabilità privata e parcheggi privati della residenza.

Il progetto individua n. 3 lotti

- Lotto 1 : superficie catastale pari a mq 4.495;
- Lotto 2 : superficie catastale pari a mq 2.615;
- Lotto 3 : superficie catastale pari a mq 2.873;

destinati ad ospitare presumibilmente 17 unità abitative:

- Lotto 1 : 2 edifici a schiera con 4 unità abitative per un totale di 8 unità;
- Lotto 2 : 2 edifici a schiera con 4 unità abitative per un totale di 8 unità;
- Lotto 3 : una unità abitativa tipologia unifamiliare.

La volumetria totale max edificabile è di mc 9.727,00 così suddivisa:

- Lotto 1 : volumetria edificabile max 4.000 mc;
- Lotto 2 : volumetria edificabile max 4.000 mc;
- Lotto 3 : volumetria edificabile max 1.727 mc.

Questi valori sembrano congrui per realizzare delle unità abitative unifamiliari, bifamiliari o a schiera costituite da un due piani fuori terra. Questo tipo di soluzione permette di creare una moltitudine di

vedute e di scorci percepibili dai percorsi pedonali e viari, senza che gli edifici impattino con la percezione dell'ambiente circostante.

Sui lotti 1 e 2, gli interventi edilizi dovranno armonizzarsi con il contesto storico-ambientale, in particolare forme architettoniche e materiali di finiture dovranno essere consoni all'inserimento nel contesto delle aree storiche di Tavagnacco.

Sul lotto 3, a nord dell'ambito "A", per gli interventi edilizi trovano applicazione i contenuti previsti nella zona B3 a bassa intensità di cui al PRGC vigente.

Considerato che:

- il terreno esistente presenta un andamento altimetrico molto irregolare;
- le quote delle strade interne sono determinate dalla necessità di mantenere una pendenza a scendere rivolta verso l'innesto con la rotatoria esistente;
- è necessario regolarizzare la superficie dei lotti mediante riporto o scavo;
- non essendo ancora decisa la tipologia degli edifici da realizzare;

si ritiene opportuno non fissare definitivamente per ogni lotto la quota altimetrica del terreno ma stabilire le quote in fase esecutiva di progetto con la realizzazione della viabilità pubblica e privata.

Inoltre, i corpi di fabbrica a schiera potrebbero svilupparsi anche a "cavalcapoggio" con andamento a gradoni assecondando la pendenza del terreno.

Le recinzioni di confine, per il contenimento del terreno, dovranno seguire possibilmente l'andamento altimetrico del terreno stesso.

Le nuove recinzioni tra i lotti di intervento, su fronte strada sia pubblica che privata e/o prospicienti spazi pubblici dovranno essere eseguite in muratura in cls armato intonacato, in muratura di pietrame, con eventuale rete metallica sovrapposta.

Le nuove recinzioni all'interno dei lotti come suddivisione tra unità immobiliari dovranno essere in rete d'acciaio verniciata o plastificata posta in opera su paletti preferibilmente accompagnate da siepi. Le recinzioni interne ai lotti in siepe sempreverde sono sempre ammesse.

Se in fase attuativa il numero delle unità abitative sarà diverso, il numero dei parcheggi di relazione verrà adeguato.

Le aree poste sul margine meridionale dell'ambito, invece, saranno destinate a pertinenza e fascia di rispetto degli insediamenti esistenti:

- una porzione sistemata a verde privato di protezione dell'edificato esistente con superficie pari a 407 mq;
- una porzione a parcheggio privato a servizio delle attività ricettive e di ristorazione già presenti in loco. La superficie occupata dal parcheggio privato è pari a 241 mq.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno oggetto di Permesso di Costruire con cui saranno approvati i progetti di dettaglio esecutivo delle opere medesime e soggette ad assenso degli enti gestori dei servizi.

I proponenti si impegnano ad accettare la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra indicate riguardante il presente PAC mediante sottoscrizione di apposita Convenzione con il Comune di Tavagnacco.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12