

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI REANA DEL ROJALE

**Piano Regolatore Particolareggiato Comunale
di iniziativa privata in zona C
“LA PIAZZETTA”**

Committenti: proc. Speciale BARBORINI RENATA per conto di:
- BOLOGNESI ANGELA
- BARBORINI UMBERTO
- BARBORINI RENATA

- **RELAZIONE GENERALE**
- **ASSEVERAZIONE**

Data: 22.12.2014

Progettista: arch. Eva Monai - Stretta Scuole Elementari,7 - Cividale del Friuli (UD) tel. 432/701586
geom. Giorgio Zuccato – via Duino, 1/3 – Udine tel. 0432/21475

1. RELAZIONE GENERALE

1.1 PREMESSA

Il Comune di Reana del Rojale è dotato di Piano regolatore generale comunale ai sensi della LR n. 52/1991 - approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 65 del 20 luglio 1999, la cui esecutività è stata confermata dalla Giunta regionale con propria deliberazione n. 2699 del 6 settembre 1999, pubblicata per estratto sul BUR n. 39 del 29 settembre 1999 -, cui è seguita la Variante generale n.14bis - approvata con deliberazione consiliare n. 13 del 22.4.2008, confermata nella sua esecutività con D.P.R. n° 0245/Pres. del 19.09.2008 - che ha rivisitato tutti i settori tra cui quello commerciale, compreso quello relativo alla grande distribuzione regionale.

Proprio con questa variante generale è stata riconosciuta l'area in oggetto, classificandola in "Zona C – Aree residenziali di espansione".

Attualmente è in fase di approvazione la Variante n. 28 che ha in parte modificato alcuni parametri normativi.

Comunque, l'attuazione della zona in questione è demandata alla preventiva predisposizione e approvazione di un P.R.P.C. esteso al comparto indicato nell'estratto del P.R.G.C. comunale allegato (Tav. 1), che ne organizza l'assetto, nel rispetto delle prescrizioni emanate.

STATO DI FATTO

1.2.1 Localizzazione e proprietà

Il comparto in oggetto è situato a sud di Remugnano, compreso tra la S.P. n.38 del Cornappo ad est, nel tratto corrispondente a via del Municipio, e via Kennedy a sud.

Esso comprende le aree libere scoperte distinte al Foglio 13 del Comune di Reana del Rojale con i mappali nn.96 e 462 - in comproprietà tra la Ditte BARBORINI Renata, BARBORINI Umberto e BOLOGNESI Angela.

La Sig.ra BARBORINI Renata è stata nominata Procuratrice speciale ai fini dello svolgimento della pratica in oggetto.

1.2.2 Caratteristiche del sito

Dal punto di vista morfologico il comparto si presenta di forma regolare e pianeggiante, con lieve pendenza naturale da nord a sud.

L'utilizzo prevalente è quello agricolo, classificato come seminativo arborato.

Per quanto riguarda le reti infrastrutturali, l'area si trova in una parte del territorio comunale completamente servito.

La superficie complessiva catastale è pari a 7.190 mq

La superficie complessiva rilevata è pari a 7.314,19 mq, arrotondata per opportunità, ai fini delle verifiche degli standard di progetto, a 7314,00mq (cfr. TAV. 2).

Per consentire una visione d'insieme dell'area interessata e del suo contesto nel territorio, viene allegata una documentazione fotografica (cfr. TAV. 3).

1.2.3 Previsioni del P.R.G.C. vigente

Come anticipato, la situazione urbanistica del Comune di Reana del Rojale, allo stato attuale, mette a confronto il PRGC vigente e la sua Variante n.28, operando di fatto in regime di salvaguardia circa l'utilizzo della normativa per tutti gli interventi ammessi.

Questa situazione si riverbera anche sul comparto in oggetto in quanto risultano modificati i seguenti parametri di Zona C, evidenziati in grassetto corsivo:

➤ **P.R.G.C. vigente**

“

Art.10 - ZONA OMOGENEA C

d) Indici urbanistici ed edilizi

IT max	:	10.000 mc/ha
RC max	:	25%.
H max	:	7,50 m
DE min	:	10,00 m
DC min	:	5,00 m

<i>DS min</i>	:	<i>- 7,50 m da viabilità di servizio interna al comparto;</i>
		<i>- 10,00 m dalla viabilità locale esterna al comparto.</i>

Aree per standard

a) residenza (indice di utilizzazione capitaro = 100 mc/ab)	
P di relazione :	min 2,50 mq/ab
<i>NEV</i> :	<i>min 3,00 mq/ab</i>

”

➤ **Variante n.28 al P.R.G.C. vigente**

”

ART. 10 - ZONA OMOGENEA C

(Aree residenziali di espansione)

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

I.T. max:	- 10.000mc/Ha
	- 12.000mc/Ha in caso di trasferimento dei crediti edificatori dalle zone B1 (Art.9.3)
R.C. max:	25%
H. max:	7,50 m
D.E. min.:	10,00 m
D.C. min:	5,00 m

<i>D.S. min.:</i>	<i>1) da viabilità esterna al comparto:</i>
	<i>- provinciale: 10,00 m</i>
	<i>- comunale: 7,50 m</i>

2) da viabilità di servizio:

- **5,00m, per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;**
- **7.50 m, per strade comprese tra 7,00 m e 15,00 m;**

Aree per standard urbanistici

(Indice capitario 1 ab.=100mq)

- parcheggi di relazione: min. 2,50 mq/ab

- **nucleo elementare di verde (NEV): min. 3,0 mq./ab. con min. 400mq.**

“

In considerazione di quanto sopra espresso, ai fini della predisposizione del presente piano attuativo, sono stati utilizzati in salvaguardia, i seguenti parametri, fermi restando i rimanenti parametri e le prescrizioni:

- D.S. min : 1) da viabilità esterna al comparto:

- da provinciale: 10,00m

- da comunale: 7,50m

2) da viabilità di servizio:7,50m

Aree per standard urbanistici

(Indice capitario 1 ab.=100mq)

- parcheggi di relazione: min. 2,50 mq/ab

- **nucleo elementare di verde (NEV): min. 3,0 mq./ab. con min. 400mq.**

1.3.1 Gli obiettivi e le scelte

Obiettivo principale del Piano è quello di delineare l'assetto insediativo dell'area caratterizzandola con soluzioni funzionali e compositive che garantiscano il corretto svolgimento delle destinazioni d'uso ammesse ed il loro inserimento nel contesto urbanistico e paesaggistico esistente, oltre a rendere funzionale la relazione con il sistema viabilistico presente.

La forma regolare del comparto consente l'individuazione di sette lotti, di varia dimensione, distribuiti dalla viabilità di servizio a fondo cieco attestata, a sua volta, su via Kennedy, così come prescritto dalle norme particolari della Zona C.

L'organizzazione del comparto si completa con l'individuazione delle aree riservate rispettivamente ai parcheggi di relazione, posti lungo via Kennedy ad opportuna distanza dall'incrocio con la provinciale ed al nucleo elementare di verde posizionato più a nord, con un lato prospiciente la provinciale stessa, per una eventuale fruizione dall'esterno del comparto.

Data, infine, la volontà di caratterizzare il comparto con un insediamento residenziale a bassa edificazione, si è ritenuto utilizzare solo una parte della volumetria consentita dal Piano regolatore generale.

1.3.2 Gli elaborati grafici

Il processo formativo del piano ha portato alla redazione dei seguenti elaborati:

- **TAV.1 – ESTRATTI da varie cartografie, in scala 1:2000 e 1:5000**

Su di essa sono rappresentati:

- l'estratto di mappa, in scala 1:2000
- gli estratti dal P.R.G.C. vigente e quello dal P.R.G.C. in variante, entrambi in scala 1:2000
- gli estratti dalla carta tecnica regionale e dall'ortofoto, entrambi in scala 1:5000

- **TAV.2 – RILIEVO PLANOALTIMETRICO, in scala 1:500**

Essa rappresenta l'assetto fisico-edilizio dello stato di fatto e permette di fornire una fotografia dell'esistente, in modo tale da consentire la corretta attuazione della previsione progettuale.

- **TAV.3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Essa consente di comprendere meglio quanto descritto.

- **TAV.4 – ZONIZZAZIONE
ELEMENTI URBANISTICO-EDILIZI, in scala 1:500.**

La Zonizzazione evidenzia l'organizzazione dell'ambito, secondo un disegno improntato al massimo utilizzo delle aree disponibili, individuando al suo interno la "Area dei lotti edificabili", con la delimitazione dei singoli lotti, le aree riservate al soddisfacimento degli standard urbanistici relativi ai parcheggi di relazione ed al nucleo elementare di verde, la "Viabilità di servizio interna al comparto" e la "Viabilità pedonale".

La Zonizzazione si completa con l'individuazione di una fascia di "Verde di arredo e mitigazione" da piantumare, disposta lungo la viabilità provinciale come elemento di mitigazione paesaggistica.

Gli "Elementi urbanistico-edilizi" invece riguardano:

il limite del massimo inviluppo consentito nell'area di ogni lotto edificabile, in considerazione dei distacchi dai confini (5,00m), dalla S.P. n° 38 del Cornappo (10,00m) e dalla viabilità comunale, compreso l'arretramento per il marciapiede (7,50m);

- lo schema di utilizzazione dell'area stessa, con le indicazioni numeriche per ogni lotto edificabile della superficie fondiaria, della superficie coperta massima (25%) , dell'altezza massima (7,50m), dell'indice fondiario e del volume massimo consentito;

- l'indicazione degli accessi ai lotti.

• **TAV.5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA/INFRASTRUTTURE, in scala 1:50 e 1:500**

Su questa Tavola è riportato lo schema delle reti infrastrutturali, comprensive delle dorsali presenti lungo le viabilità e delle linee di progetto a servizio del comparto.

A completamento della tavola, sono anche riportate sezioni stradali tipo e rappresentazioni di riferimento per alcune opere da realizzarsi all'interno del comparto.

• **TAV.6 – PARTICOLARI COSTRUTTIVI, in scala 1:20 e 1:25.**

Questa tavola, riporta in dettaglio le modalità di costruzione delle opere infrastrutturali previste.

• **TAV.7 – DIMOSTRAZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICA AREE DA CEDERE AL COMUNE scala 1:500.**

Questa tavola evidenzia graficamente sia l'applicazione e la correttezza dei parametri normativi della zona C sul comparto, sia le aree da cedere al Comune.

• **TAV. 8 – IPOTESI DI SOLUZIONE PLANIVOLUMETRICA NON VINCOLANTE, in scala 1:500.**

Con tale rappresentazione si è voluto prospettare una soluzione di sviluppo del Comparto, al fine di fornire una visione sufficientemente realistica dell'intervento urbanistico proposto.

1.3.3 Calcolo dell'insediabilità e verifica standards

Il calcolo dell'insediabilità teorica viene fissato, nella considerazione del volume max ammesso e a fronte di un indice di utilizzazione di 100 mc/ab, in n° 59 abitanti secondo la seguente operazione:

I.T. di P.R.G.C.	= 10.000 mc/ha
I.T. di P.R.P.C.	= 10.000 mc/ha
Sup. Comparto	= 7.314 mq
Vol. consentito	= 7.314 mc
Vol. utilizzato	= 5.922 mc

N° abitanti = Volume utilizzato / 100 mc/ab=

$$5.922mq : 100mc/mq = 5.922mc/100 mc/ab = n° 59 abitanti$$

Su tale entità vengono quindi determinati i seguenti standards urbanistici minimi:

- parcheggi relazione: nella misura di 2,50 mq/ab insediabili,

Calcolo: $n^{\circ}59ab. \times 2,50mq/ab = 147,50 \text{ mq}$
Superficie di progetto 150,33mq > 147,50mq

- nucleo elementare di verde: nella misura di 3,00 mq/ab insediabili, con una dotazione minima di 400mq
Calcolo: $n^{\circ}59ab. \times 3,00mq/ab = 177,00 \text{ mq}$
Superficie di progetto 419,27mq > 400mq

1.3.4 Elementi numerici del Piano

• Superficie rilevata del comparto	7.314 mq
• Dimensione dei lotti edificabili	5.384.00 mq
- Lotto 1	747 mq
- Lotto 2	732 mq
- Lotto 3	734 mq
- Lotto 4	748 mq
- Lotto 5	750 mq
- Lotto 6	869 mq
- Lotto 7	804 mq
• Sup. viabilità meccanica	808,10 mq
• Sup. marciapiedi con piazzola ecologica	412,30 mq
• Sup. parcheggi di relazione	150,33 mq
• Nucleo elementare di verde	419,27 mq
• Verde di arredo e mitigazione	131,00 mq
• Raccordo con viabilità provinciale	9,00 mq
	1.930,00 mq

SOMMANDO le dimensioni dei lotti edificabili con le superfici delle aree per opere di urbanizzazione primaria e con quelle delle attrezzature collettive, torna la superficie rilevata dell'intero comparto individuato.

1.3.5 Opere di urbanizzazione primaria

Gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione di progetto - i cui costi, tempi di attuazione e priorità di esecuzione verranno esposti nella Convenzione - riguardano:

- la realizzazione della viabilità di servizio interna al comparto, compreso l'innesto su via Kennedy con i relativi percorsi pedonali;
- la costruzione dei parcheggi di relazione;
- la sistemazione dell'area relativa al nucleo elementare di verde;
- la realizzazione delle reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, di telecomunicazione e relativi allacciamenti alle reti esistenti all'esterno del comparto;
- la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica e relativo allacciamento alla linea esistente.

Per le caratteristiche di tali opere si specifica quanto segue:

a) Viabilità di servizio

La viabilità di servizio ai lotti, così come rappresentata sulle tavole di progetto, avrà la larghezza della carreggiata pari a 6,00m e sarà costruita mediante sbancamento per la predisposizione di un adeguato cassonetto, realizzato con materiale arido di cava, stesura dello strato di base in conglomerato bituminoso aperto e quindi del binder.

Lo sgrondo delle acque meteoriche avverrà attraverso caditoie, poste ai bordi della carreggiata stradale, collegate a pozzi perdenti allocati nelle area verdi adiacenti alla viabilità stessa.

Le opere saranno comprensive della segnaletica stradale.

La parte settentrionale, si allarga fino a 15,00m, per consentire l'inversione di marcia dei veicoli.

b) Viabilità pedonale

I marciapiedi disposti lungo entrambi i lati della viabilità, avranno ciascuno la larghezza complessiva di 1,50m e saranno provvisti dei necessari raccordi con il piano stradale.

Il piano di calpestio, delimitato verso la viabilità carrabile da una cordonata costituita da elementi prefabbricati in cls posati su adeguata fondazione, sarà realizzato con massetto di conglomerato cementizio armato e spazzolato ed eventualmente pigmentato.

c) Parcheeggi di relazione

Essi occupano l'area individuata lungo via Kennedy, in adiacenza del Lotto 1.

La pavimentazione è prevista con elementi in drenanti posati su sottofondo di ghiaione e successivamente inerbiti.

d) Nucleo elementare di verde

Corrisponde all'area destinata alla soddisfazione dello standard relativo, ubicata a nord est del comparto, tra i Lotti 5 e 6.

Di forma rettangolare regolare, ha uno dei lati minori disposto lungo la strada provinciale.

La sua realizzazione è prevista sia con la messa a dimora di piante, in prevalenza autoctone scelte tra quelle elencate, sia con la posa di attrezzature per il gioco. Tali attrezzature, tuttavia non possono interessare una superficie maggiore del 30% di quella individuata.

e) Rete fognaria

Acque meteoriche stradali

Le acque meteoriche provenienti dalla viabilità di servizio saranno raccolte da pozzetti sifonati in cls armato "UDINE 2", posti lungo la cordonata, e inviate alla condotta fognaria in cls del diam. 30cm che corre sotto la strada stessa attraverso tubazioni in PVC del diam.160mm.

Acque nere

Le acque nere provenienti dai fabbricati che saranno realizzati verranno inviate al depuratore mediante una condotta realizzata in PVC pesante del diam 315mm, posta a fianco della condotta delle acque meteoriche.

I pozzetti, di opportune dimensioni, saranno in cls con chiusini in ghisa.

f) Linea di illuminazione pubblica

Essa verrà collegata alla rete esistente mediante la posa di tubazioni in PVC flessibile a doppia parete, corrugato esternamente e liscio internamente, diam.100mm, sotto il piano di calpestio dei marciapiedi e la messa in opera di otto punti luce costituiti da pali in acciaio zincato rastremato, h fuori terra: 400cm, oltre all'armatura stradale con sorgente a LED da 45W, messi in opera entro basamenti in cls con pozzetto di ispezione, secondo la disposizione riportata sulla relativa cartografia.
L'intero tratto sarà messo a terra secondo le vigenti disposizioni di Legge.

g) Rete elettrica

L'elettrificazione dell'ambito avverrà con derivazione dalla dorsale Enel esistente, mediante conduttura interrata, secondo le prescrizioni tecniche impartite dall'Ente stesso, con l'utilizzo di pozzetti prefabbricati in cls con chiusini in ghisa e tubazioni in P.V.C., il tutto con misure, sezioni e spessori adeguati.

h) Rete telefonica

La rete telefonica, derivata dalla dorsale Telecom esistente, sarà costituita da una conduttura interrata costituita da tubi in P.V.C. diam. 125mm, e pozzetti in cls con chiusini in ghisa, secondo le prescrizioni tecniche impartite dall'Ente erogatore il servizio, il tutto con misure, sezioni e spessori adeguati.

i) Rete idrica

L'impianto sarà realizzato con la posa di una tubatura interrata in acciaio zincato, secondo le prescrizioni tecniche impartite dall'Ente erogatore il servizio, il tutto con misure, sezioni e spessori adeguati.

l) Rete gas metano

La rete di distribuzione del gas metano verrà realizzata secondo le prescrizioni che verranno impartite dall'Ente erogatore il servizio, mediante derivazione dalla condotta principale esistente.

1.3.6 Dimostrazione di conformità urbanistica

Oltre a quanto già espresso, nella redazione del presente P.R.P.C. di iniziativa privata sono state rispettate tutte le indicazioni del Piano regolatore generale comunale di Reana del Rojale e della Variante adottata, provvedendo ad effettuare gli approfondimenti normativi richiesti per un più pertinente assetto normativo.

Avendo adottato le misure di salvaguardia per le parti in contrasto, e coincidendo, le rimanenti prescrizioni normative, si prescinde dal riportare la tabella di raffronto.

2. VALUTAZIONE DI INCIDENZA SUI S.I.C.

Per ciò che riguarda l'incidenza dei contenuti del presente P.R.P.C. di iniziativa privata sui Siti di importanza comunitaria, non viene effettuata né la procedura di verifica di significatività dell'incidenza, né la procedura di valutazione di incidenza dal momento che sul territorio del Comune di Reana del Rojale non sono localizzati Siti di Importanza Comunitaria né Zone di Protezione Speciale e questi sono comunque ubicati a significativa distanza dal territorio comunale stesso, con fraposizione di significative aree di decelerazione ambientale.

3.1 ASSEVERAZIONE

Comune di REANA DEL ROJALE

Oggetto: P.R.P.C. di iniziativa privata in Zona C “La Piazzetta”

Asseverazione ai sensi dell’art. 10 comma 4 ter, della Legge Regionale 27/88, come introdotto dall’art. 4, della Legge Regionale 15/92.

La sottoscritta dott. arch. Eva Monai, iscritta all’Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Udine con posizione n°909, nella sua qualità di estensore del piano in oggetto,

attesta

che per la presente Variante non è necessario il parere di cui agli articoli 10 e 11 della L.R. 27/88, come sostituiti dagli articoli 4 e 5 della L.R. 15/92, in quanto già reso dal Servizio Regionale di consulenza ed accertamento idrogeologico, al fine di verificare la compatibilità delle previsioni urbanistiche e le condizioni geo-morfologiche del territorio, in sede di formazione della Variante n.14bis al P.R.G.C. del Comune di Reana del Rojale (parere n.53/07 del 3 luglio 2007) e in sede di formazione della Variante n.28 (Pareri n.43/2013 del 5 agosto 2013 e n. 45/2013 del 9 agosto 2013).

arch. Eva Monai

3.2 ASSEVERAZIONE

Comune di REANA DEL ROJALE

Oggetto: P.R.P.C. di iniziativa privata in Zona C “La Piazzetta”

Asseverazione ai sensi del D.lgs. 42/2004 – PARTE TERZA

La sottoscritta dott. arch. Eva Monai, iscritta all’Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Udine con posizione n°909, nella sua qualità di estensore del piano in oggetto,

assevera

che sui beni immobili soggetti a P.R.P.C. in argomento non insistono vincoli ai sensi del D.lgs. 42/2004 Parte II e Parte III.

arch. Eva Monai

3.3 ASSEVERAZIONE

Comune di REANA DEL ROJALE

Oggetto: P.R.P.C. di iniziativa privata in Zona C “La Piazzetta”

Asseverazione ai sensi dell'Art.63 quater della L.R.5/2007 e s.m.i.

La sottoscritta dott. arch. Eva Monai, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Udine con posizione n°909, nella sua qualità di estensore del piano in oggetto,

assevera

che nella redazione del presente piano attuativo sono state rispettate tutte le previsioni del P.R.G.C. vigente e di quelle della Variante n.28 adottata.

arch. Eva Monai