

| | | | |
|-----|---|----|------------|
| 00 | Emissione | CZ | 07/09/2018 |
| 01 | Protocollo c/o Comune di Castions di Strada | CZ | 18/10/2018 |
| REV | DESCRIZIONE | DA | DATA |

www.domusbrenta.it

domusbrenta



domusbrenta s.r.l.

Via Pola 30 - 36040 Torri di Quartesolo (VI)

P.IVA 03959130281

Tel. +39 0444 268900

info@domusbrenta.it | domusbrenta@pec.it

STATO:

ITER AUTORIZZATIVO

RESPONSABILE DELLA COMMESSA:

ARCH. MICHELE DISARO'

michele.disaro@domusbrenta.it

PROGETTISTI:

ARCH. ANGELA INCITTI

angela.incitti@domusbrenta.it

ARCH. CHIARA ZACCARIA

chiara.zaccaria@domusbrenta.it

ING. VALENTINA LOVATO

valentina.lovato@domusbrenta.it

COMMITTENTE:

Gruppo UNICOMM

SEDE LEGARE E UFFICI AMMINISTRATIVI
via Enrico Mattei 50 - 36031 Dueville (VI)
tel. 0444/364111 - fax. 0444/364624

UFFICIO TECNICO
Via Enrico Mattei 50, 36031 Dueville (VI)
tel. 0444/364288 - fax. 0444/364621

domusbrenta s.r.l.

Via Pola 30 - 36040 Torri di Quartesolo (VI)

P.IVA 03959130281

Tel. +39 0444 268900

info@domusbrenta.it | domusbrenta@pec.it

LUOGO:

Crocevia S.R 252 e S.R. 353 - 33050 CASTIONS DI STRADA (UD)

TITOLO:

VARIANTE PIANO ATTUATIVO COMUNALE

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

DATA:

18/10/2018

CODICE COMMESSA:

DB17.022

NUMERO TAVOLA:

L701

As Built

Progetto Preliminare

Progetto Definitivo

Progetto Esecutivo

SCALA:

-

VAR./REV.:

01

PREMESSA

La presente proposta di iniziativa privata riguarda l'introduzione di una Variante al Piano Attuativo Comunale relativo all'area classificata come "Zona H2 – Commerciale di interesse comunale e sovracomunale" e "Zona V2 – di verde privato di protezione".

Tale variante si rende necessaria al fine di consentire l'aggiornamento degli elaborati grafici in seguito alla variazione del progetto delle opere di urbanizzazione dovuto alla presenza della servitù di metanodotto a favore di Snam Rete Gas spa e all'aumento di superficie di vendita da 5.200 mq a 8.000 mq secondo quanto richiesto dal Comune di Castions di Strada con comunicazione del 27/09/2018.

Il lotto in oggetto, di proprietà di Textudo srl e Unicomm srl, si estende nel quadrante nord-ovest del crocevia tra le strade regionali nr. 252 Napoleonica e nr. 353 della Bassa Friulana a Castions di Strada (UD), è identificato catastalmente al Foglio 1, mappali 110, 597, 603, 605, 606, 608, 612, 614, 596, 599, 601, 610 e rientra nell'ambito del P.R.P.C. di iniziativa privata denominato "Textudo – Incrocio tra la S.S.252 e la S.S.353", approvato dal Consiglio Comunale con delibera di adozione nr. 27 del 29/06/2005 e di approvazione nr. 20 del 13/05/2006".

L'area risulta classificata nel vigente strumento urbanistico generale come zona omogenea H2 – Commerciale di interesse comunale e sovracomunale (per circa 29.700 mq) e zona V2 – Di verde privato di protezione (per circa 11.000 mq).

L'indice di copertura massimo è pari a 0,50 mq/mq, pertanto la superficie massima copribile è pari a 20350 mq circa; il progetto prevede nel suo insieme la copertura di una superficie pari a 11.386 mq, ampiamente al di sotto del massimo consentito.

L'intervento progettuale si configura come un programma di riqualificazione generale a vocazione commerciale, che prevede la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di una nuova struttura insediativa, individuata all'interno della var. 12 al PRGC come "Grande struttura di vendita".

Il presente P.A.C. ripropone quanto previsto dal precedente piano attuativo, aggiornandolo in ragione della presenza della servitù di metanodotto a favore di Snam Rete Gas spa: di fatto indici e standard urbanistici sono stati mantenuti inalterati e verificati in modo identico

con quanto riportato all'art. 14bis delle N.T.A. vigenti al fine di non ridurre la quantità di servizi e spazi legati alle attrezzature collettive minime.

La presente Relazione Illustrativa è così articolata:

Premessa

1. Descrizione dell'intervento

2. Dati dimensionali

Conclusione

1. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Come evidenziato nella Tav. L103 | Planimetria Generale, il piano presenta una variazione per quanto concerne l'area destinata a parcheggio di relazione, che subisce una drastica riduzione in seguito alla modifica del progetto per mantenere il rispetto della servitù da metanodotto imposta da Snam Rete Gas spa.

Gli accessi al complesso commerciale sono stati identificati al km 15+900/dx (asse) della S.R. 353 "Della Bassa Friulana" e lungo la S.R. 252 "Strada Napoleonica": entrambi gli interventi sono stati autorizzati dall'ente preposto, FVG Strade, con comunicazione nr. 0037871 del 02/08/2018. I parcheggi di relazione sono accessibili sia dall'ingresso posto lungo la S.R.353 che da quello principale situato lungo la S.R.252, mentre i mezzi pesanti hanno un accesso dedicato posto su retro del complesso commerciale.

La fascia di verde posta ad est e a sud separa la zona commerciale dalla strada e viene computata nel calcolo degli standard minimi previsti. Il verde è pensato come vegetazione spontanea o comunque preferibilmente reperita tra le specie locali e disposto in modo armonico con le caratteristiche del verde rurale.

Tra le aree segnalate come "Verde pubblico" è presente una porzione, di circa 6.000 mq, che viene lasciata completamente a prato in quanto gravata dalla servitù di metanodotto a favore di Snam Rete Gas spa, la quale determina che:

Lungo i tracciati dei gasdotti sono previste le fasce di rispetto cioè zone utilizzabili per usi non permanenti. Per non permanenti, s'intendono usi tali da consentire l'utilizzo del suolo senza la necessità di allestire strutture fisse o simili. Non si può realizzare niente che includa la sosta di persone od oggetti nella fascia di rispetto. È possibile realizzare solo infrastrutture, mettendo in sicurezza il tratto di condotta interessata.

L'estensione dell'area gravata da servitù viene determinata mediante una fascia di rispetto di 20 mt per lato lungo il metanodotto con passaggio di gas a 28 bar, ed una fascia di rispetto da 16,00 mt per lato per il passaggio di gas a 26 bar: questo determina un'area vincolata di circa 47 mt di larghezza, per una superficie complessiva di circa 6.000 mq.

All'interno di quest'area sono stati eliminati tutti i posti auto precedentemente ipotizzati (circa 132, per un totale di 1.650 mq di superficie a parcheggio) mentre è stata mantenuta una strada di collegamento tra retro e fronte del fabbricato autorizzata da Snam Rete Gas nel 2006, con autorizzazione prot. nr. 2406: l'area che ne risulta, su richiesta proprio di Snam Rete Gas spa, viene lasciata a prato, senza barriera o lavorazione alcuna.

Viene altresì ribadita l'importanza del Canale di Castions che corre a ridosso della S.R.353 della Bassa Friulana, e confermata la fascia vincolata di 30m di inedificabilità ma computabile ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici relativi al verde pubblico e recintabile in quanto ricadente all'interno della proprietà.

Parte del medesimo canale (198,00 mt circa) sarà oggetto di lavori di tombamento, autorizzati dal Comune di Castions di Strada, con comunicazione del 03/07/2018 prot. nr. 6119, e successivamente autorizzati anche dal Consorzio di Bonifica Pianura Friulana con ordinanza prot. nr. 8347 del 28/08/2018 e da FVG Strade con ordinanza prot. nr. 0037871 del 02/08/2018.

I parcheggi sono stati dimensionati in modo da rispettare lo standard minimo di superficie richiesta (compresa la superficie alberata) dagli standard minimi riportati nell'art. 14bis delle NTA; la superficie degli stalli verrà realizzata in betonelle drenati, in modo da garantire un sistema di smaltimento delle acque meteoriche rapido attraverso la raccolta in tubi di cemento e successiva convogliazione all'interno di pozzi perdenti, mentre la viabilità interna sarà realizzata in conglomerato bituminoso con un sistema di pendenze e caditoie per la raccolta delle acque meteoriche.

Lungo il confine di proprietà sulla S.R.353 verrà inoltre realizzata una barriera verde utilizzando arbusti a media-basso fusto tipici della zona. Non è prevista l'installazione di recinzione alcuna lungo i confini di proprietà. Nella zona "a verde inedificabile", ricadente nella fascia di rispetto di 300 mt dall'invaso lacustre settentrionale "Puntelli", non è ammessa la realizzazione di manufatti; sono altresì ammessi interventi di manutenzione della vegetazione esistente e nuovo impianto di piante arboree e arbustive, in coerenza con la situazione in essere.

A seguito del nuovo rilievo delle essenze arboree, si prevede il mantenimento delle alberature di pregio presenti all'interno dell'area di progetto e/o integrazione e redistribuzione

di nuove specie. Per la realizzazione degli spazi a verde si provvederà al dissodamento del terreno, la sua pulizia dai corpi estranei, al livellamento con eventuali riporti di terra vegetale vagliata per la formazione del tappeto erboso.

Le reti tecnologiche (fognaria, illuminazione pubblica, elettrica, idrica e telefonica) sono già presenti in corrispondenza delle strade statali n 252 e n 353; si provvederà a predisporre le derivazioni di utenza per la rete elettrica, telefonica ed idrica.

L'impianto di illuminazione pubblica verrà realizzato con corpi illuminanti su torri faro in acciaio zincato, secondo le indicazioni che verranno fornite dall'Amministrazione Comunale. Le torri verranno posti all'interno della zona destinata a parcheggio e a verde, e verranno alimentati con conduttori interrati di adeguata sezione.

La rete di smaltimento delle acque meteoriche sarà realizzata in modo da smaltire le acque della zona parcheggio mediante pozzetti raccoglitori in cls prefabbricato con caditoie stradali in ghisa classe D400 e tubi di collegamento in cls o pvc che convogliano in pozzi perdenti.

2. DATI DIMENSIONALI

Indici e Parametri Urbanistici (art. 14bis NTA):

- Parcheggio di relazione: **non inferiore a 2,50 mq/100 mc (alberato)**
- Verde Pubblico: **non inferiore a 3,00 mq/100 rnc**
- Rapporto di copertura: **non superiore a 0,50 mq/mq**
- Altezza: **non superiore a 8,00 mt**
- Distanza dalle Strade Regionali: **non inferiore a 30,00 mt**
- Distanza dalle altre strade: **da definirsi in sede di PRPC**
- Distanza dai confini: **non superiore a 5,00 mt o pari all'altezza su superiore**
- Distanza da rogge e canali: **non inferiore a 20,00 mt**
- Distanza tra edifici: **non inferiore a 10,00 mt o in aderenza**

Superficie Parcheggi (art. 14bis NTA):

- Commercio al dettaglio fino a 400 mq della sup. di vendita **non inferiore a 100% superficie di vendita**
- Commercio al dettaglio tra i 401 mq e i 1500 mq della sup. di vendita **non inferiore al 150% della superficie di vendita**
- Commercio al dettaglio superiore ai 1500 mq di sup. di vendita **non inferiore al 200% della superficie di vendita**

Superfici a Progetto:

- Superficie Territoriale del Comparto: **40.700,00** mq; la superficie risulta la stessa del PAC precedentemente approvato;
- Superficie Coperta: **11.386** mq < Sup. Copribile max 20.350 mq

Verifica degli Standard:

- Parcheggi di Relazione Esterni in Progetto: 497, per un totale di **6.212,50 mq**
- Aree a Verde Esterne in Progetto: **12.581 mq** > Verde pubblico minimo: 2.151,95 mq
- Sup. a Parcheggio Alberato: 152, per un totale di **1.900 mq** > Posti auto min 1.793 mq

CONCLUSIONE

Il P.A.C. presentato tramite gli elaborati grafici e le relazioni ha la finalità di sostituire il precedente P.A.C. presentato ad Aprile 2018 al fine di aggiornare il progetto alla luce della servitù da metanodotto a favore di Snam Rete Gas spa e della conseguente modifica alla rappresentazione grafica delle opere di urbanizzazione.

Gli interventi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno subordinati alle disposizioni e procedure previste dalle leggi vigenti in materia urbanistica, edilizia ed igienico-sanitaria.

Gli elaborati allegati dimostrano inoltre come il progetto risulti conforme alle disposizioni zonizzative e normative stabilite dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente e non vada a diminuire gli standard definiti dal piano in sostituzione.

Gli elaborati facenti parte del presente P.A.C., oltre alla presente relazione illustrativa (L701), sono:

- L 702 | Copia dei contratti di compravendita
- Elaborati grafici:
 - Tav. L101 | Rilievo Planoaltimetrico (sostituisce *Tav. 28 – Rilievo*)
 - Tav. L102 | Zonizzazione (sostituisce *Tav. 29 – Zonizzazione*)
 - Tav. L103 | Planimetria Generale (sostituisce *Tav. 30 – Ipotesi di Intervento*)
 - Tav. L301 | Sezione Tipo (sostituisce *Tav. 31 – Sezione Tipo*)
 - Tav. L601 | Reti Tecnologiche (sostituisce *Tav. 32 – Reti Tecnologiche*)