studio 4a di architettura e urbanistica
33100 Udine, via Cjavecis, 3 tel. +39 0432 499900 fax. +39 0432 499903
e-mail: info@studio4a.it

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO PROVINCIA DI PORDENONE

Oggetto:

PRPC D'INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "ZONA COMMERCIALE DEI RONCHI"

TAVOLA N°	Progetto: VARIANTE PAC	Data: ottobre 2023
	Titolo della tavola: RELAZIONE ILLUSTRATIVA PAC	Scala:
		n° commessa: PD/191/21

Progettista:

arch.
Luciano Snidar

ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di udine
luciano snidar
albo sez. A/a - numero 467
architetto

RPR/cz	PRG/cz
Revisioni:	

Collaboratore:

geom. Fabio Rossit

Committente:

COMMERCIANTI INDIPENDENTI ASSOCIATI
VIA DEI MERCANTI, 3, 47122 FORLI' (FC)

CENTER S.r.l.
e-mail: center.srl@legalmail.it
Viale Giovanni Paolo II, 3, 33100 Udine

Il presente elaborato è di proprietà dello Studio4a. La riproduzione e/o divulgazione non autorizzata è vietata. I diritti saranno tutelati a termine di legge.

Premesso :

- che l’area interessata dalla variante è collocata all'interno della lottizzazione convenzionata, denominata “Ai Ronchi” , zona H2A come definito del P.R.G.C. di San Vito al Tagliamento;
- che è stato presentato, con PDC, rif. SUAP 220453/2022, tramite il quale verrà realizzata una nuova area commerciale, composta di due edifici e della relativa area parcheggio. Il PDC è stato autorizzato in data 16.09.2022;
- che la zonizzazione del P.R.P.C. prevede una superficie territoriale di mq. 55.070 e una superficie fondiaria di mq. 33.040;
- che l'area cosidetta “ex protezione civile”, ossia quella definita “per opere di urbanizzazione secondaria”, è già stata ceduta all'Amministrazione Comunale;
- che sono stati presentati i progetti per realizzare una rotonda in località Capraio e una rotonda lungo la SR463, denominata Viale Udine;

La proposta oggetto di variante ha come obbiettivo il miglioramento della fruizione della aree interne destinate a parcheggio e di quelle a servizio degli edifici commerciali, attraverso la ridistribuzione delle aree verdi e ridefinizione della viabilità. Le modifiche ipotizzate sono di limitata entità, tanto da potersi considerare varianti non sostanziali.

Si prevede di intervenire sulla viabilità lungo la strada secondaria di accesso alle aree di scarico. La viabilità di quel ramo, nell'ultimo tratto, è interdetta ai mezzi, rendendo obbligatoria l'inversione di marcia. Per tale motivo si prevede un ampliamento localizzato della sede stradale (325 m^2), sottraendo una parte dell'area verde a ovest, che permetterà agli automezzi, atti allo scarico delle merci, di uscire agevolmente dall'area.

Allo stesso modo, si prevede che la fascia, attualmente verde, a confine tra la zona d'intervento e il lotto residenziale antistante Viale Udine, (411 m^2) divenga parte della viabilità interna dell'area commerciale, di modo da poter sfruttare al meglio, la capacità di parcheggio dell'area.

A compensazione della superfici sopracitate, si trasformeranno a verde: la fascia a sud, tra i lotti residenziali (351 m^2), la parte di viabilità, a sud-ovest, già interdetta ai mezzi,(684 m^2) e le aree a lato della rotonda in Località Capraio (37+27) vedasi tavola V.U.2.

Si prevede la realizzazione di una rotatoria di accesso dalla SR463 già oggetto di variante al PRGC. Con un diametro esterno di ml. 38,00 ed una aiuola interna del diametro di ml. 16,00

Mentre quella interna ha un diametro esterno di ml. 25,00 ed un’aiuola centrale del diametro di ml. 11,00.

Relativamente alla rete di illuminazione lungo la viabilità è già stata oggetto di collaudo accertato con il sopralluogo del 31/08/2022 mentre il progetto delle rotatorie viene allegato alla variante di PAC.

Si prevede la realizzazione di un marciapiede della larghezza di ml. 1,50 con finitura in asfalto e delimitato da una cordonata in cls.

Infine è prevista la realizzazione di una fognatura delle acque nere già autorizzata da LTA Livenza che collega l'intero comparto con la fognatura Comunale presente su via dei cipressi.

Si sottolinea che come da disegni allegati, la variante mantiene l'individuazione di un percorso ciclopedonale, lungo la viabilità a sud-ovest, così come previsto dal PRGC vigente e che è previsto il collegamento tra la l'area commerciale e la pista ciclabile, tramite la realizzazione di un marciapiede.

Di seguito si riportano i calcoli dimostrativi di variante.

Superfici a parcheggio

Parcheggio di relazione min	m^2 12.320
Parcheggio di relazione PDC	m^2 12.526
Parcheggio di variante	**m^2 12.406 > m^2 12.320**

Superfici verdi sottratte

a est	m^2 411
a ovest	m^2 325
TOTALE	**m^2 736**

Superfici verdi a compensazione

a sud -est	m^2 351
a sud-ovest	m^2 684
rotonda	m^2 37+27= 64
TOTALE	**m^2 1099 > m^2 736**

La superficie complessiva a verde dagli originali mq. 10.102,00 indicata nelle convenzione del

2004 con la proposta di variante diventa mq. 9.33100 con una riduzione di mq. 771,00 dovuta sostanzialmente alla modifica della viabilità (rotatorie) e alla realizzazione del marciapiede e della ciclabile.

Gli standard sono comunque soddisfatti in quanto il minimo previsto è di mq. 5.507,00 pari al 10% della superficie territoriale di 55.070,00 mq. (punto 6 delle NTA del PRPC)

Lo smaltimento delle acque meteoriche sulla viabilità è stata oggetto di collaudo (vedi verbale di sopralluogo 31/08/2022)

I rimanenti parametri edilizio/urbanistici rimangono inalterati.

Relativamente alle Norme di Attuazione non sono oggetto di variante/integrazione.

QUADRO ECONOMICO GENERALE

Rotatoria SR 64	€	720.000,00
Rotatoria interna	€	445.000,00
Fognatura	€	195.000,00
Marciapiede	€	15.000,00
Sommano	€	1.375.000,00

n.b. Gli importi sono comprensivi dei lavori a base d'asta e delle somme a disposizione

ASSEVERAZIONE DI ASSENZA VINCOLI D'INTESA ART.63 BIS PUNTO 13 L.R. 5/2007

Il sottoscritto SNIDAR arch. Luciano, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Udine al n°467, con studio in Udine (UD) via Cjavecis 3, in qualità di progettista della Variante al P.A.C. di iniziativa privarta denominato "Ai Ronchi" nel Comune di San Vito al Tagliamento,,

assevera

che le modifiche apportate allo strumento urbanistico non interessano beni immobili:

a) appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato,

b) appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile della Regione,

c) di competenza degli Enti all'art. 63 bis, comma 3 lettera g della L.R. n°5/2007.

Udine, dicembre 2022

IL PROGETTISTA

ASSEVERAZIONE GEOLOGICA

Il sottoscritto SNIDAR arch. Luciano, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Udine al n°467, con studio in Udine (UD) via Cjavecis 3, in qualità di progettista della Variante al P.A.C. di iniziativa privarta denominato "Ai Ronchi" nel Comune di San Vito al Tagliamento,,

assevera

che per la presente variante non è necessaria l'acquisizione del parere da parte del Servizio Geologico della Direzione Centrale Ambiente, Energia e Politiche per la Montagna, ai sensi dell'art. 11 della L. R. 09.05.88 n°27, come integrato dall'art. 3 della L. R. 04.05.92 n°15, in quanto non prevede nuove aree utilizzabili a fini edificatori.

Con la presente attesta la compatibilità delle nuove previsioni edificatorie con le disposizioni in materia di salvaguardia del territorio dal rischio idraulico e geologico.

Udine, dicembre 2022

IL PROGETTISTA