

LOTTIZZAZIONE "SAN ROCCO" SITA A COSEANO, P.A.C. DI COMPLETAMENTO

Comune di Coseano - n.° prot. 0003860 del 16-06-2023

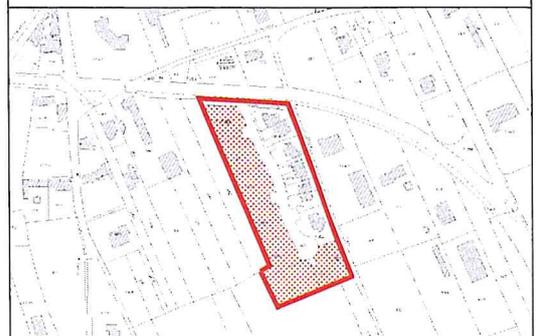
I committenti:

IMMINVEST SRL
IMMINVEST SRL
Via Zoletti, 4
33100 UDINE

GIF SRL
GIF S.R.L.
GESTIONI IMMOBILIARI FONGA
Via O. Taragno, 20 - 33100 UDINE (UD)
P.IVA: 02949790303

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Foglio 8 mappali 1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1228-1242



OTTOBRE 2022

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

appc udine

ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine

beatrice cencini
albo sez. A/a - numero 1408
architetto



Premessa

La presente relazione illustrativa e le tavole allegate riguardano il PAC di zona C1 di iniziativa privata denominato "SAN ROCCO" sito in via Provinciale nel Comune di Coseano.

Il P.A.C. (ex P.R.P.C.) originario è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 31/10/2001 ed approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 05/02/2002.

Attualmente il PAC risulta non completato per mancanza di opere e decaduto in quanto è decorso il periodo di validità.

Le società IMMINVEST S.r.l. e GIF S.r.l. con sede a Udine attuali proprietari dei lotti liberi ed edificabili soggetti al PAC suddetto, hanno intenzione di attuare le opere non realizzate presentando un Piano di completamento.

1. Stato di fatto.

La lottizzazione "SAN ROCCO" è formata da più lotti distinti catastalmente al foglio 8 mappali 1222-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1242-1287-1288-1289-1290-1291-1302-1314-1315, ed ha una superficie pari a mq 10.800 ed è suddiviso:

- mappali 1287-1288-1289-1290-1291-1302-1314-1315: proprietà di terzi - **superficie edificata** pari a mq 3.125;
- mappali 1222-1229-1236: proprietà del Comune di Coseano - superficie pari a mq 1.980, adibiti a **verde pubblico e viabilità pubblica**;
- mappali 1228-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1242: proprietà delle società IMMINVEST S.r.l. e GIF S.r.l. - **superficie edificabile** pari a mq 5.695.

Le superfici sopra riportate si riferiscono al progetto originario del comparto.

Il PAC, costituito originariamente da 11 lotti, attualmente, risulta in parte edificato (lotti 8-9-10-11) sul versante est e in parte libero, non costruito (lotti 1-2-3-4-5-6-7) sui versanti sud ed ovest.

Le opere di urbanizzazione che risultano realizzate sono:

- strada di accesso a fondo cieco;
- verde pubblico;
- marciapiede e due piazzole di parcheggi sul lato est;
- reti tecnologiche, ad eccezione della rete di pubblica illuminazione.

Le opere di urbanizzazione eseguite sono state cedute al Comune di Coseano.

2. Progetto di completamento.

Il progetto di completamento del PAC tiene conto di quanto eseguito fino ad oggi ed implica la riproposizione dei contenuti del progetto originario, non apportando modifiche alla lottizzazione già approvata nel 2002, fatta eccezione della posizione dell'impianto di pubblica illuminazione da realizzarsi necessariamente sul lato ovest del comparto.

Di seguito si riportano esclusivamente le opere da completare.

A) Marciapiedi e parcheggi

I marciapiedi ed i parcheggi sui lati sud ed ovest saranno realizzati come da progetto originario.

Il marciapiede avrà una larghezza costante di 1,50 ml. Sarà realizzato con mattonelle di cemento poste in opera su ghiaione e letto di sabbia (o pietrischetto) e delimitati da cordonata di cemento prefabbricata ad angoli arrotondati delle dimensioni di cm 12x25, materiali analoghi al marciapiede esistente.

I parcheggi da completare consistono in tre piazzole che saranno realizzati in mattonelle di cemento come i marciapiedi e come i parcheggi esistenti.

B) Infrastrutture : impianto di illuminazione pubblica.

Si prevede la costruzione dell'impianto d'illuminazione pubblica sul lato ovest della viabilità con la messa in opera di n. 5 punti luce ad una distanza l'uno dall'altro di circa 30 metri.

La linea di pubblica illuminazione sarà costituita da condotta in corrugato pead a doppia parete, conduttori in rame isolati in gomma, corda di rame crudo collegato alle puntazze nei pozzetti.

Il punto luce sarà comprensivo di palo e apparecchio di illuminazione per esterni con ottica stradale a luce diretta con Led, ad un braccio, modello QUID della ditta iGuzzini.

Le opere di urbanizzazione da completare saranno oggetto di Permesso di Costruire con cui saranno approvati i progetti di dettaglio esecutivo delle opere medesime.

I proponenti si impegnano ad accettare la realizzazione delle opere pubbliche da completare riguardante il presente PAC mediante sottoscrizione di apposita Convenzione con il Comune di Coseano.

C) Aree edificabili

Il progetto di completamento individua n. 7 lotti da edificare:

Lotti edificabili	Superficie comparto (mq)	Superficie catastale (mq)
Lotto 1	752	722
Lotto 2	737	731
Lotto 3	773	773
Lotto 4	778	737
Lotto 5	759	735
Lotto 6	1.004	1.048
Lotto 7	892	895
totale	5.695	5.641

Si rende noto che tra la superficie riportata dal progetto del PAC originario e la superficie catastale sussiste una differenza complessiva di mq 54.

Prendendo come riferimento le superfici del comparto, la superficie residua edificabile ammonta a mq 5.695 e il volume residuo edificabile a mc 5.695, come risulta dalla tabella di seguito riportata.

D) Dati del progetto di completamento

Lotti edificabili	Superficie	IF	Vol. max edificabile	RC	Sup. max coperta
LOTTO 1	752,00 mq	1.00	752,00 mc	0.25	188,00 mq
LOTTO 2	737,00 mq	1.00	737,00 mc	0.25	184,00 mq
LOTTO 3	773,00 mq	1.00	773,00 mc	0.25	193,00 mq
LOTTO 4	778,00 mq	1.00	778,00 mc	0.25	194,00 mq
LOTTO 5	759,00 mq	1.00	759,00 mc	0.25	188,00 mq
LOTTO 6	1004,00 mq	1.00	1004,00 mc	0.25	251,00 mq
LOTTO 7	892,00 mq	1.00	892,00 mc	0.25	223,00 mq
TOT.	5.695,00 mq		5.695,00 mc		1.421,00 mq

Lotti edificati	Superficie	IF	Vol. max edificabile	RC	Sup. max coperta
TOT.	3.125,00 mq	1.00	3.125,00 mc	0.25	780,00 mq

TOT. LOTTI	8.820,00 mq	1.00	8.820,00 mc	0.25	2.201,00 mq
------------	-------------	------	-------------	------	-------------

PARCHEGGI	316,00 mq	/	/	/	/
STRADE	1010,00 mq	/	/	/	/
MARCIAPIEDI	401,00 mq	/	/	/	/
VERDE	253,00 mq	/	/	/	/

TOTALE	10.800,00 mq	1.00	8.820,00 mc	0.25	2.201,00 mq
---------------	---------------------	-------------	--------------------	-------------	--------------------

E) Norme di attuazione del PAC

Le Norme di Attuazione del P.A.C. rimangono invariate.

F) Note

Dallo stato di fatto e come si può evincere dalla Tavola grafica 01, sul lotto n. 4 e sul lotto 8, insiste la linea sotterranea elettrica, interrata senz'altro all'epoca di realizzazione del PAC in oggetto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





4



2



3



4



5



6



7



8