

**COMUNE DI MORTEGLIANO  
PROVINCIA DI UDINE**

**RELAZIONE TECNICA**

**NORME DI ATTUAZIONE**


**ASSEVERAZIONI**

**ESTRATTO MAPPA**

**ESTRATTO P.R.G.C.**

**ESTRATTO C.T.R.**

**VARIANTE N. 3**

Parole evidenziate in azzurro e sottolineate: inserite 

OGGETTO: VARIANTE DI UN PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA  
PRIVATA.

PROPONENTI : IMPRESA ARTIGIANA EDILE RIGO A. & FASANO S. SNC , ERBAVITA DI  
UANETTO A. & C. SAS , BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A.

## RELAZIONE TECNICA

### PROGETTO

Il progetto di variante n.3 al P.A.C. di iniziativa privata fa propri i contenuti della variante n.15 al piano regolatore generale comunale.

Il P.A.C. originario veniva approvato dall'Amministrazione Comunale con delibera n.51 del 29/11/2008, in seguito veniva redatta la variante n.1 che veniva approvata con delibera n.137 del 22/09/2011, quindi veniva redatta la variante n.2 che a sua volta veniva approvata con delibera n.20 del 13/10/2016.

In data 30/11/2016 veniva stipulata la convenzione urbanistica tra il Comune di Mortegliano ed i soggetti attuatori e proprietari con atto Notaio Chiovari rep.15145.

La variante in oggetto riguarda modifiche di tipo normativo inerenti interventi unitari in caso di accorpamento dei lotti facenti parte del P.A.C.

Si precisa che il presente P.A.C. non conferisce potere edificatorio al comparto ma serve esclusivamente per coordinare all'interno dello stesso i parametri urbanistici già previsti dal P.R.G.C. Le norme di attuazione previste nel presente P.A.C. sostituiscono quelle precedentemente approvate.

### IDENTIFICAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI PAC

L'area oggetto di PAC è composta da 6 mappali così distinti nel N.C.T. del Comune di Mortegliano:

FOGLIO	MAPPALE	SUP. CAT.	SUP. RIL.	QUALITA'
20	5	12.94	13.20	Ente Urbano
20	248	10.16	11.14	Ente Urbano
20	520	20.38	20.38	Semin. Arb.
20	523	12.34	12.34	Semin. Arb.
20	525	14.76	14.76	Semin. Arb.
20	249	5.67	5.67	Ente Urbano

**Totale aree catastali 76.25**

**Totale aree rilevate 77.49**

## **PROPRIETA'**

Tramite atto di fusione di data 11/12/2015 rep. N. 88276 Notaio Bruno Panella di Udine la Ditta "CIVILEASING S.P.A." è stata incorporata nella Società "BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A." per cui i mappali di cui sopra hanno le seguenti intestazioni aggiornate:

FOGLIO	MAPPALE	AREE	DITTA
20	5	12.94	ERBAVITA DI UANETTO A. & C. S.A.S. BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A.
20	248	10.16	ERBAVITA DI UANETTO A. & C. S.A.S.
20	520	20.38	RIGO A. & FASANO S. S.N.C.
20	523	12.34	RIGO A. & FASANO S. S.N.C.
20	525	14.76	RIGO A. & FASANO S. S.N.C.
20	249	5.67	RIGO A. & FASANO S. S.N.C.

## **UBICAZIONE DEL TERRENO**

Il comparto in oggetto è ubicato sulla confluenza tra la S.S. 353 e la strada rurale che conduce alla cava "Tamburlini" e viene identificato dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale in "ZONA OMOGENEA O MISTA RESIDENZIALE, DIREZIONALE, ALBERGHIERA E RICETTIVO COMPLEMENTARE".

## **CARATTERISTICHE DEL TERRENO**

Il terreno è pianeggiante non presenta particolari caratteristiche morfologiche, lungo la strada rurale è presente un filare di essenze arboree ed una canaletta irrigua consortile, sia il filare di essenze arboree che la canaletta saranno mantenuti in sito.

Geologicamente il terreno è caratterizzato da uno strato di circa m.1,00 di terreno vegetale e sottostanti sedimenti alluvionali ghiaioso-sabbiosi.

Attualmente ai terreni si accede direttamente dalla S.R.353 con accesso esistente, dalla via Chiasiellis e dalla strada rurale, con accessi presistenti.

## **NORME DI P.R.G.C. VIGENTI (INVARIATE)**

Destinazioni d'uso:

- opere di urbanizzazione primaria
- residenza e destinazioni ammissibili connesse, come all'art.7 delle N.T.A.
- attività alberghiera e ricettivo complementare
- attività di ristorazione
- servizi per il personale
- alloggio del custode

- attività tecniche ed amministrative connesse alle attività economiche consentite
- edificio della villa liberty, direzionale e residenziale limitatamente ad un alloggio

Il piano identifica nella zonizzazione:

- l'ambito preventivamente destinato a verde privato

Strumenti d'attuazione:

Regime autorizzativi per interventi di manutenzione su immobili esistenti;

PRPC e successivo regime autorizzativi per attuare la zona con gli indici urbanistici ed edilizi previsti.

Indici urbanistici, edilizi e paesistici:

Indice di edificabilità territoriale:

It 11000 mc/Ha  
 Per l'edificio della Villa Liberty è ammesso un modesto ampliamento da ricavarsi sul fronte posteriore per una cubatura complessiva non superiore a mc. 1.800.  
 La restante volumetria dovrà essere destinata in misura non inferiore al 20% alla destinazione alberghiera ricettivo-complementare e di ristorazione.  
 Per l'attività di ristorazione dovranno essere rispettati i limiti adottati nella zona B2 per tale attività.

Parcheggi di relazione:

PR Non richiesti

Nucleo elementare di verde:

Ne Non richiesto

Rapporto di copertura:

Qf Non superiore a 0,30

Altezza degli edifici:

H Non superiore a 6,00 m. salvo l'esistente

Distanza dalle strade:

Ds Non inferiore a 5,00 m. o 0,75 H se superiore

Distanza dai confini:

Dc Non inferiore a 5,00 m. o 0,75 H se superiore

Superficie parcheggi:

- residenza attività alberghiera e ricettivo complementare

Ps Non inferiore a 0,10 mq/mc  
 Non meno di un posto macchina ogni 2 letti  
 Non meno del 200% della superficie utile

- attività di ristorazione

Pr 0,10 mq/mc con un minimo di 25 mq.

- direzionale

Sezione stradale

Non inferiore a m.9,00 (1,50+6,00+1,50)

Ferma restando la larghezza di m. 9,00, ricorrendo le condizioni funzionali, la sezione stradale può comprendere anche un solo marciapiede, realizzando a verde l'area corrispondente all'altro.

E' vietato aprire accessi sulla SR 353, ne potenziare quelli esistenti.

Le tipologie destinate alle attività non residenziali, devono stabilire un congruo rapporto architettonico con l'intorno, per quanto riguarda la composizione delle forme, l'uso dei materiali e delle finiture.

Le aree libere verdi si devono sistemare in modo non dissonante con gli elementi strutturali dell'ambiente agrario circostante, per quanto riguarda le unità arboree.

## SCELTE PROGETTUALI

Con la variante n.2 si è intervenuti sulla parte residenziale (RE) di proprietà della ditta Rigo A. & Fasano S. , in particolare con una diversa suddivisione dei lotti ed una conseguente modifica alle due strade private di penetrazione.

Sono stati anche rivisti i parametri urbanistici sui singoli lotti così come meglio evidenziato in seguito e sulla tavola n.2.

Con la presente variante n.3 si sono apportate modifiche di tipo normativo inerenti interventi unitari in caso di accorpamento dei lotti facenti parte del P.A.C. così come meglio evidenziato in seguito nelle norme di attuazione ed in particolare agli articoli n.3 e 4.

Le opere di urbanizzazione che saranno realizzate sulla preesistente strada vicinale non sono pertinenti al comparto ma saranno eseguite con le caratteristiche già richieste ed approvate dall'Amministrazione Comunale al fine di migliorare l'attuale viabilità.

Le due strade di penetrazione da realizzare nel comparto resteranno private.

### **DATI PLANIVOLUMETRICI DEL COMPARTO**

Dal momento che l'indice di edificabilità territoriale (It) e il rapporto di copertura (Qf) sono stati fissati dalla normativa di zona vigente rispettivamente pari a 1,1 mc/mq e a 0,30 mq/mq la volumetria e la superficie coperta ammissibile sul comparto sono:

-  $V_{\text{emax}}$  (massima territoriale)  $7.749 \times 1,1 = \text{mc. } 8.524$

	RE1	RE2	RE3	RE4	RE5	VL	RI	Totale
Sf	852,78	722,35	1431,90	722,65	706,83	1405,30	912,00	6753,81
If	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,6	
$V_{\text{emax}}$	1023,34	866,82	1718,28	867,18	848,20	1686,36	1459,20	8469,38

$\sum V_{\text{emax}} < V_{\text{emax}}$

### **SUPERFICI DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE (INVARIATO)**

Si precisa che già allo stato attuale la strada vicinale è stata in parte ricavata occupando l'area di proprietà dei soggetti proponenti il presente P.A.C. a questa superficie andrà aggiunta l'area necessaria per permettere l'allargamento stradale previsto per complessivi mq. 502,73 (da precisare meglio a seguito di tipo di frazionamento).

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale intenda realizzare la pista ciclabile prevista dal P.R.G.C. lungo la via Divisione Julia, sarà ceduta gratuitamente una fascia di m.3,00 misurati dalla fine della cordona stradale lungo la S.R. 353 per una superficie di circa mq.84 ed inoltre sarà anche concessa in uso pubblico a titolo gratuito una fascia di terreno ubicata sul lato nord-est del comparto per una larghezza costante di m.2,50 al fine di consentire la connessione ciclopedonale tra la via Divisione Julia e la via Chiasiellis, così come meglio evidenziato nella tavola n.1.

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (INVARIATO)**

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria, esse sono riportate, in forma schematica nelle tavole grafiche n. 3 – 4 – 5 e comprendono:

- Aree stradali per la viabilità meccanica e pedonale sulla strada vicinale.
- Rete fognaria lungo la strada vicinale
- Rete di distribuzione acqua potabile lungo la strada vicinale
- Rete di distribuzione energia elettrica lungo la strada vicinale
- Rete telefonica lungo la strada vicinale
- Rete di distribuzione e punti per illuminazione pubblica sulla strada vicinale
- Rete di distribuzione del gas metano per uso domestico lungo la strada vicinale
- Fornitura e posa in opera di staccionata in legno lungo il corso d'acqua

# NORME DI ATTUAZIONE

## Art. 1

### Delimitazione dell'area di intervento

L'area di intervento soggetto del presente P.A.C. di iniziativa privata è individuata dal vigente P.R.G.C. del Comune di Mortegliano ed è ubicata sulla confluenza tra la S.S. 353 e la strada rurale che conduce alla cava "Tamburlini".

## Art. 2

### Destinazioni d'uso

Nel presente P.A.C. sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- Lotto VL :
  - o Edificio villa Liberty: direzionale, attività professionali e residenziale limitatamente ad un alloggio.
  - o Alberghiera, ricettivo complementare, ristorazione, direzionale, attività professionale.
  
- Lotto RI : alberghiera, ricettivo complementare, ristorazione.
  
- Lotti RE1,RE2,RE3,RE4,RE5:
  - Piano interrato:  
cantine, depositi, autorimesse.
  - Piano terra:  
cortili, orti, giardini, allevamenti a carattere familiare di animali da cortile, parcheggi scoperti, autorimesse, depositi, residenze, attività professionali.
  - Piani superiori:  
residenze, attività professionali.

## Art. 3

### Dimensioni e volumi

Nell'allegato grafico tavola n. 2 sono indicate le sagome limite per l'edificazione, nella fase realizzativa dovranno essere rispettati gli indici per i volumi e le superfici coperte previsti per ciascun lotto e riportati nella tavola n. 2 suddetta, nonché tutti gli altri parametri urbanistici previsti dalle norme di piano. Sono sempre fatti salvi gli accorpamenti di più lotti contigui in caso di interventi unitari.

## Art. 4

### Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Per quanto attiene ad indici e parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento a quanto disposto dal vigente P.R.G.C. del Comune di Mortegliano relativamente alla Zona omogenea O.

I parametri urbanistici da rispettare sono:

Indice di edificabilità territoriale:	It	11000 mc/Ha
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	vedi tavola n. 2
Volume edilizio		Per l'edificio della Villa Liberty (lotto VL) è ammesso un modesto ampliamento da ricavarsi

sul fronte posteriore per una cubatura complessiva come riportato in Tav. 2.

La restante volumetria dovrà essere destinata in misura non inferiore al 20% alla destinazione alberghiera ricettivo-complementare e di ristorazione.

Per l'attività di ristorazione dovranno essere rispettati i limiti adottati nella zona B2 per tale attività.

Parcheggi di relazione:	PR	Non richiesti
Nucleo elementare di verde:	Ne	Non richiesto
Rapporto di copertura:	Qf	Non superiore a 0,30
Altezza degli edifici:	H	Non superiore a 6,00 m. salvo l'esistente
Distanza dalle strade:	Ds	Non inferiore a 5,00 m. o 0,75 H se superiore
Distanza dai confini:	Dc	Non inferiore a 5,00 m. o 0,75 H se superiore <u>o a confine in caso di intervento unitario fra i lotti</u>

Superficie parcheggi:

- residenza attività alberghiera e ricettivo complementare
  - attività di ristorazione
  - direzionale
- |    |  |
|----|--|
| Ps | Non inferiore a 0,10 mq/mc<br>Non meno di un posto macchina ogni 2 letti<br>Non meno del 200% della superficie utile |
| Pr | 0,10 mq/mc con un minimo di 25 mq.   |

E' vietato aprire accessi sulla SR 353, ne potenziare quelli esistenti.

Le tipologie destinate alle attività non residenziali, devono stabilire un congruo rapporto architettonico con l'intorno, per quanto riguarda la composizione delle forme, l'uso dei materiali e delle finiture.

Le aree libere verdi si devono sistemare in modo non dissonante con gli elementi strutturali dell'ambiente agrario circostante, per quanto riguarda le unità arboree.

Tipologie ammissibili per la destinazione d'uso residenziale: monofamiliare, bifamiliare, plurifamiliare ed a schiera.

## Art. 5

### Indici planivolumetrici dei singoli lotti

Per quanto attiene all'edificazione dei singoli lotti, si fa riferimento alle tabelle riportate nella tavola n. 2. E' ammesso l'accorpamento dei singoli lotti purchè vengano rispettati i parametri volumetrici complessivi previsti nel comparto.

## Art. 6

### Zona a verde Vp - B

#### **Stato di fatto**

Aree a giardino, prato, orto o altro quali pertinenza di edifici privati, usate per funzioni produttive agricole, ricreative o decorative, tali da caratterizzare e qualificare la densità e la composizione urbana.

#### **Obbiettivi**

Conservare e qualificare l'area, intesa come parte del paesaggio urbano, secondo criteri di coerenza paesistica locale.

#### **Destinazioni d'uso**

Pertinenza verde degli edifici, con funzioni produttive agricole compatibili con la residenza, ricreative, decorative, compresi manufatti aperti come piscine, campi da tennis privati, ecc.

#### **Strumenti d'attuazione**

Regime autorizzativo.

#### **Indici e parametri urbanistici, edilizi e paesistici**

E' ammessa la costruzione di accessori per le esigenze di manutenzione o coltivazione dell'area, purchè armonizzati con le caratteristiche dell'area stessa e dell'intorno.

Corpi accessori e serre fisse

- rapporto di copertura	Qf	Non superiore a 0,05 con massimo 30 mq
- altezza	H	Non superiore a 3,00 m.
- distanza dalle strade	Ds	Non inferiore a 5,00 m.
- distanza dai confini	Dc	Non inferiore a 5,00 m. o a confine
- distanza tra edifici	De	Non inferiore a 6,00 m. o in aderenza

Serre precarie

- rapporto di copertura	Qf	Non superiore a 0,30
- altezza	H	Non superiore a 2,50 m.

Opere di arredo per soggiorno all'aperto

Di architettura coerente con le caratteristiche ambientali dell'insieme, riguardo l'ubicazione, la tipologia edilizia, i materiali e le finiture



**PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA**

**DICHIARAZIONE DI ASSEVERAZIONE**

L'Ing. Nicola Bertoli, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Udine con posizione n.1553, nella sua qualità di progettista del Piano Attuativo Comunale di Iniziativa Privata riguardante i terreni ubicati in Mortegliano, distinti catastalmente al foglio 20 mappali 5-248-249-520-523-525 e di proprietà delle Ditte ERBAVITA DI UANETTO A. & C. S.A.S., CIVILEASING S.P.A., RIGO ANDREA & FASANO STEFANO S.N.C., sotto la propria responsabilità

**DICHIARA**

Che nella redazione del presente P.A.C. si è attenuto a quanto previsto dal vigente P.R.G.C. del Comune di Mortegliano e che il progetto di piano nei suoi criteri di impostazione e nei suoi contenuti favorisce un'organica attuazione del citato P.R.G.C..

In fede

Mortegliano, 13-12-2016

**PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA**

**DICHIARAZIONE DI ASSEVERAZIONE**

L'Ing. Nicola Bertoli, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Udine con posizione n.1553, nella sua qualità di progettista del Piano Attuativo Comunale di Iniziativa Privata riguardante i terreni ubicati in Mortegliano, distinti catastalmente al foglio 20 mappali 5-248-249-520-523-525 e di proprietà delle Ditte ERBAVITA DI UANETTO A. & C. S.A.S., CIVILEASING S.P.A., RIGO ANDREA & FASANO STEFANO S.N.C., sotto la propria responsabilità

**DICHIARA**

Che la relazione geologica è stata depositata con il primo P.A.C. approvato con delibera comunale n.51 del 29/11/2008 e che l'attuale variante non necessita di ulteriori accertamenti geologici.

In fede

Mortegliano, 13-12-2016

**PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA**

L'Ing. Nicola Bertoli, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Udine con posizione n.1553, nella sua qualità di progettista del Piano Attuativo Comunale di Iniziativa Privata riguardante i terreni ubicati in Mortegliano, distinti catastalmente al foglio 20 mappali 5-248-249-520-523-525 e di proprietà delle Ditte ERBAVITA DI UANETTO A. & C. S.A.S., CIVILEASING S.P.A., RIGO ANDREA & FASANO STEFANO S.N.C., con la presente

**DICHIARA**

Che ai fini dell'approvazione della presente variante al P.A.C. non è necessario produrre una ulteriore relazione di rapporto preliminare sulla verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art.12 del DLGS n.152/06 e s.m.i., in quanto le modifiche al P.A.C. già approvato, non sono sostanziali.

Mortegliano, 13-12-2016

**PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA**

**DICHIARAZIONE DI ASSEVERAZIONE**

L'Ing. Nicola Bertoli, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Udine con posizione n.1553, nella sua qualità di progettista del Piano Attuativo Comunale di Iniziativa Privata riguardante i terreni ubicati in Mortegliano, distinti catastalmente al foglio 20 mappali 5-248-249-520-523-525 e di proprietà delle Ditte ERBAVITA DI UANETTO A. & C. S.A.S., CIVILEASING S.P.A., RIGO ANDREA & FASANO STEFANO S.N.C., sotto la propria responsabilità

**DICHIARA**

Che è stato valutato il P.A.I.R. pubblicato sul B.U.R. regionale n.51 del 17/12/2014 e che il presente P.A.C. di iniziativa privata è conforme allo stesso.

In fede

Mortegliano, 13-12-2016

**PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA**

**DICHIARAZIONE DI ASSEVERAZIONE**

L'Ing. Nicola Bertoli, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Udine con posizione n.1553, nella sua qualità di progettista del Piano Attuativo Comunale di Iniziativa Privata riguardante i terreni ubicati in Mortegliano, distinti catastalmente al foglio 20 mappali 5-248-249-520-523-525 e di proprietà delle Ditte ERBAVITA DI UANETTO A. & C. S.A.S., CIVILEASING S.P.A., RIGO ANDREA & FASANO STEFANO S.N.C., sotto la propria responsabilità

**DICHIARA**

Che sul sito oggetto di P.A.C. non esistono opere abusive, non sono in atto procedimenti sanzionatori, lo stato di fatto è conforme agli atti autorizzativi rilasciati, nell'intervento saranno rispettati i requisiti igienico sanitari previsti di legge.

In fede

Mortegliano, 13-12-2016

**PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA**

**DICHIARAZIONE DI ASSEVERAZIONE**

L'Ing. Nicola Bertoli, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Udine con posizione n.1553, nella sua qualità di progettista del Piano Attuativo Comunale di Iniziativa Privata riguardante i terreni ubicati in Mortegliano, distinti catastalmente al foglio 20 mappali 5-248-249-520-523-525 e di proprietà delle Ditte ERBAVITA DI UANETTO A. & C. S.A.S., CIVILEASING S.P.A., RIGO ANDREA & FASANO STEFANO S.N.C., sotto la propria responsabilità

**DICHIARA**

Che le strade private interne al comparto e la strada vicinale pubblica, saranno realizzate in conformità a quanto previsto dalla L.13/89 e del D.M. 236/89.

In fede

Mortegliano, 13-12-2016