



BiofarmaSpA

Via Castelliere, 2
33036 Mereto di Tomba (UD)

**Opere di urbanizzazione nell'ambito del
PAC di iniziativa privata "Il Castelliere"
a Mereto di Tomba.**

Relazione Illustrativa

Variante del 16.06.2016.

30.06.2016
Rev. A03
#16024

www. studio42web.com
email. info@studio42web.com
pec. giulio.simonetti@ingpec.eu
tel. 0432 1302393

Ing. Giulio Simonetti
Via Carlo Guido Mor, 9
33043 Cividale del Friuli (UD)
C.F. SMN GLI 72M06 C758B
P. IVA 02229130303

Indice

1. PREMESSA.	4
2. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.	5
2.1. Viabilità.	6
2.2. Aree verdi.	7
2.3. Fognatura.	7
2.4. Illuminazione pubblica.	8
2.5. Rete elettrica.	8
2.6. Rete idrica.	8
2.7. Rete gas metano.	8
2.8. Rete telefonica e fibra ottica.	8
2.9. Insediamenti.	9
3. TEMPI DI ATTUAZIONE.	10
4. VARIE.	10
5. ELENCHI CATASTALI DELLE AREE OGGETTO DEL PAC.	11

1. Premessa.

L'ambito del P.A.C. denominato "Il Castelliere" interessa i terreni posti in comune di Mereto di Tomba in via Divisione Julia, sul lato nord della strada provinciale n. 60 " di Flaibano", all'altezza degli impianti sportivi comunali, e catastalmente individuati in mappa al foglio 5 con i numeri 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115 e 276, per una superficie catastalmente indicata in complessivi 55.440 mq.; da rilievi effettuati in loco la superficie dei terreni sopraindicati è risultata di mq. 55.383, con una differenza in difetto di 57 mq., rientrante in tutte le tolleranze. Nell'ambito del P.A.C. ricadono anche porzioni, di due strade private vicinali ("Dietro Chiesa" e "Castellir"), come illustrato nelle planimetrie allegate, aventi una superficie rilevata rispettivamente di 522 e 125 mq.. La superficie dell'intero ambito del P.A.C., individuata nei grafici di progetto all'interno della linea a punti rossi, risulta quindi quella effettivamente rilevata di complessivi mq. 56.030.

Secondo il Piano Regolatore Generale Comunale vigente in comune di Mereto di Tomba, i terreni sopradescritti ricadono in zona D2 - "Zone per attività produttive di nuovo impianto" e l'ambito del P.A.C. in progetto, corrisponde esattamente all'ambito di attuazione individuato nelle tavole grafiche del P.R.G.C..

Si precisa che il proponente non ha richiesto che l'atto deliberativo abbia valore di titolo abilitativo edilizio (ai sensi dell'art. 25, comma 5 L.R. 5/07); pertanto l'elaborazione dei documenti quali la valutazione di impatto acustico, la relazione geologica, saranno predisposti in fase esecutiva di edificazione dei singoli lotti.

La presente relazione è stata aggiornata e tiene conto della variante migliorativa proposta, che comprende:

- Accorciamento della bretella interna da 130 a 60m: tale accorciamento è funzionale ad una più razionale distribuzione degli accessi ai futuri lotti ed a una migliore connessione con la viabilità interpoderale per favorire l'innesto dei percorsi ciclo-pedonali;
- La revisione dell'eliminazione delle intersezioni impiantistiche ENEL e Telecom, come dai progetti approvati dagli Enti interessati e dalla Provincia di Udine;
- La revisione dei collegamenti ciclabili, con l'allargamento di alcuni tratti della ciclabile da 1,5 e 2,5m e la realizzazione di ulteriori connessioni, per una più completa fruizione dell'area ed una più razionale distribuzione dei flussi di traffico ciclistico.

2. Descrizione delle opere di urbanizzazione.

L'area sopradescritta, posta all'esterno del nucleo abitato di Mereto di Tomba, sul lato nord della strada provinciale n. 60 "di Flaibano", in direzione Udine, risulta attualmente utilizzata per la coltivazione agricola, e si presenta con un andamento morfologico sostanzialmente pianeggiante, leggermente in pendenza da nord verso sud. A forma di quadrilatero irregolare, con una profondità perpendicolare al ciglio della strada provinciale variabile da circa 105 ml. a 139 ml., l'area in oggetto risulta attraversata centralmente da una strada bianca di campagna comunale e lateralmente, per una parte, da una strada vicinale di uso privato, entrambe in terra battuta e con percorso ribassato in trincea rispetto al piano di campagna adiacente.

In posizione centrale, sul lato più lungo dell'ambito, transita una linea area di trasporto dell'energia elettrica in media tensione, posta su pali di varia natura, ad un'altezza di ml. 5,00 dal piano di campagna, e su tutto il fronte della strada provinciale è presente una linea area, di distribuzione della rete telefonica, su pali di legno.

Il vigente Piano Regolatore prevede che l'area in oggetto sia destinata all'insediamento di nuove attività produttive a carattere artigianale, industriale, di deposito e tecnico-amministrativo e che l'esecuzione delle opere e delle infrastrutture sia condizionata alla predisposizione e all'approvazione di un piano attuativo e di una convenzione urbanistica.

La Biofarma S.p.A., società industriale produttrice di cosmetici, integratori alimentari e farmaceutici per conto terzi, già presente nel comune di Mereto di Tomba con uno stabilimento adiacente all'area in oggetto, nell'ambito di un proprio piano industriale di sviluppo ha recentemente acquistato tutti i terreni facenti parte dell'ambito di attuazione in premessa.

Il progetto industriale che la società intende realizzare nell'area riguarda la realizzazione, per fasi conseguenti, di una nuova area industriale ed artigianale, che prevede anche attività direzionali, ricreative e di istruzione oltre che di commercio al dettaglio, destinata prevalentemente alla produzione di integratori e farmaceutici conto terzi e di prodotti connessi a tale attività, completa ed autonoma in ogni parte e servizio.

Nell'area sarà inserita una bretella per la distribuzione interna, coerentemente con le previsioni del PRGC, il cui accesso si affaccia all'attuale intersezione per la nuova area produttiva; l'accesso prevede la realizzazione di una rotonda in corrispondenza della strada provinciale, anche al fine di garantire (e di migliorare) la sicurezza stradale complessiva dell'area determinando di per sé stessa un rallentamento della velocità del traffico che percorre la SP 60. In tale contesto si provvederà alla chiusura dell'accesso della strada vicinale "dietro chiesa", anche questo intervento finalizzato al miglioramento della sicurezza stradale.

L'ambito del PAC sarà pertanto suddiviso in due lotti separati dalla bretella, lotto Ovest, e lotto Est.

La società Biofarma S.p.A. per la realizzazione del P.A.C. in oggetto, tramite la stipula di apposita convenzione con il comune di Mereto di Tomba, si obbligherà alla predisposizione, a proprie cura e spese, delle opere di urbanizzazione dell'area, per garantire una nuova viabilità interna all'ambito e la dotazione del lotto di tutti i servizi necessari.

Gli accessi alle aree di lottizzazione saranno realizzati in conformità al P.R.G.C. (art. 15.4 ultima parte).

Nelle opere da realizzare è previsto lo spostamento e/o l'interramento (totale o parziale) delle due linee aeree esistenti di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica, da inserirsi all'interno della proprietà in una posizione prossima a quella attuale, spostamento che avverrà di concerto e secondo le indicazioni degli enti gestori di tali servizi.

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi, in progetto, sono descritte nel seguito.

2.1 . Viabilità.

L'attuazione dell'ambito inizierà dalla realizzazione della bretella di distribuzione interna, che partendo di fronte dell'attuale innesto della strada per la nuova area di sviluppo industriale garantirà l'accesso ai lotti progettati e il collegamento e la prosecuzione della strada di campagna comunale esistente denominata "del Castellir", mediante lo spostamento dell'accesso di quest'ultima sulla nuova viabilità.

In corrispondenza del lato nord-ovest dell'ambito si realizzerà, su di un'area di proprietà Biofarma S.p.A., una strada privata vicinale, in terra battuta, che si innesterà con la nuova bretella in corrispondenza dell'intersezione di questa con la strada "del Castellir"; tale strada permetterà di raggiungere la strada vicinale "dietro chiesa", il cui accesso sulla provinciale sarà chiuso definitivamente, anche la fine del miglioramento della sicurezza stradale. Il percorso di tale strada potrà essere modificato in futuro, con l'accordo dei proprietari dei fondi serviti. Sempre con l'accordo dei proprietari serviti, tale viabilità potrà anche non essere realizzata.

L'inserimento sulla provinciale prevede la realizzazione di una rotonda di distribuzione, che sarà realizzata in conformità alla prescrizioni della Provincia di Udine; con le seguenti caratteristiche:

- diametro esterno sulla linea di margine m. 40;
- anello bitumato, con pendenza esterna del 1,5%;
- corsia della corona rotatoria, pari m. 7,00 con banchina esterna pari a 0,50m;
- isola giratoria centrale interna sistemata a verde, in modo da non costituire impedimento alla visibilità del diametro esterno pari a m. 25;
- su tutti i rami sono previsti bracci di entrata a una corsia per senso di marcia, con larghezza delle corsie superiori a m. 3,50 e bracci di uscita a una corsia per senso di marcia con larghezza superiore a m. 4,50;
- la fondazione stradale e la stratigrafia della pavimentazione della rotonda dovrà essere realizzata osservando le seguenti indicazioni: 1) scavo con carico rimozione dei prodotti di risulta senza accatastamento, anche temporaneo, sulla sede stradale; 2) stesura sull'intera corona circolare di geotessuto, con funzione di separatore filtrante e di ripartizione dei carichi, costituito da fibre in polipropilene imputrescibile ed atossico, resistenza a trazione non inferiore a 40 KN/m, peso non inferiore a 300 gr/mq con sovrapposizioni di almeno 50 cm cucite con forchettoni metalliche e risvoltato alle estremità, 3) posa sottofondazione in misto cementato per lo spessore uguale a cm. 30; 4) stesa di conglomerato bituminoso composto da tout-venant cm. 10, binder cm. 6 e tappetino d'usura cm. 4, esteso a m. 10 lungo i rami di immissione lungo la S.P. , previa scarifica della pavimentazione esistente e raccordo a livello.

La bretella interna di collegamento, lunga circa 60m (dall'innesto sulla rotatoria provinciale al centro della rotatoria finale), con andamento leggermente curvilineo e pendenza da nord verso sud, avrà due corsie e doppio senso di marcia, per il tratto iniziale, con una larghezza totale della carreggiata di almeno m. 7,00, con ai lati un marciapiede di larghezza 1,5m e una pista ciclabile della larghezza di m. 2,50 alla stessa quota della viabilità e separate da essa da dei cordoli larghi cm. 50.

Verso l'interno per poter permettere l'inversione di marcia dei mezzi, sarà predisposta una rotatoria, con unico senso di marcia, con una raggio esterno di m. 16 ed interno di 5,5 m. Per garantire gli accessi carrai ai due lotti saranno ribassati i marciapiedi e dotati di rampette di collegamento per il superamento delle barriere architettoniche.

Le opere esecutive per la bretella di distribuzione interna prevedono lo sbancamento della terra vegetale e il riporto di materiale inerte da cava a formare la massiciata stradale, fino alla quota di progetto, sul quale si prevede un pacchetto stradale composto da: fondazione

in misto cementato (sp. 20cm), strato di collegamento bituminoso semiaperto binder (sp. 7cm) e tappeto di usura (sp. 3cm).

Le piste ciclabili laterali e i marciapiedi, dove previsti, saranno delimitati da cordoli in cls prefabbricato perimetrali doppi per la separazione dalla carreggiata stradale e singoli verso il terreno, fino ad un'altezza di cm. 12-15 dal piano stradale. La pavimentazione verrà realizzata alla stessa quota del piano stradale con pendenza verso la carreggiata stradale. La pista ciclabile e il marciapiede saranno realizzati con uno strato di fondazione in misto cementato (sp. 20cm) e uno di binder chiuso (sp. 7cm). Sulla pista ciclabile si prevede, inoltre, la stesura di uno strato superficiale di vernice acrilica di colore rosso.

2.2. Aree verdi.

Nell'ambito dei lotti saranno ricavati 5.603 mq complessivi di area a verde, suddivisi in due aree, una posta lungo tutto il lato Sud-Est, in parte attrezzata, e l'altra lungo tutto il lato sud-ovest, nella quale si prevede la realizzazione di un percorso pedonale fino al raggiungimento della strada vicinale "Dietro chiesa". La manutenzione di tali aree rimarrà a carico del Proponente.

2.3. Fognatura.

Non essendoci allo stato attuale la rete fognaria "bianca" sulla strada provinciale, né altra possibilità di collegamenti nelle vicinanze, nell'ambito del P.A.C. in progetto, si prevede di realizzare un sistema di dispersione delle acque meteoriche provenienti dai tetti e dai piazzali di parcheggio mediante un sistema di pozzi perdenti, sufficientemente dimensionati per garantire una adeguata dispersione di tale acqua.

La raccolta delle acque piovane della nuova bretella avverrà in superficie tramite pozzetti prefabbricati in calcestruzzo con chiusini in ghisa posti ai lati della carreggiata, come illustrato nei grafici di progetto allegati. Le acque raccolte saranno convogliate alla tubazione principale mediante tubazioni in pvc pesante del diametro di mm. 160. Questa linea, costituita da una tubazione Ø315 in PVC posta centralmente sotto alla carreggiata stradale. Le acque quindi saranno quindi convogliate a dei pozzi disperdenti adeguatamente dimensionati.

2.4. Illuminazione pubblica.

La viabilità dell'ambito sarà adeguatamente illuminata nelle ore notturne con un sistema di illuminazione, con sostegni conici in lamiera saldata con armatura per lampade a led come da specifica relazione illuminotecnica che sarà predisposta dalla ditta installatrice conformemente alla LR 16/2007.

I pali d'illuminazione saranno posti secondo lo schema di progetto, su basamenti prefabbricati in cls. a plinto con pozzetti di ispezione e di collegamento. Tutte le linee di collegamento fra i pali e con la linea pubblica esistente sulla provinciale saranno poste entro terra in cavidotti corrugati. L'intero impianto sarà comandato da una centralina per il controllo di accensioni e spegnimenti.

2.5. Rete elettrica.

La linea elettrica a media tensione che attraversa l'area verrà rimossa e si provvederà al suo interrimento all'interrimento dell'area oggetto del PAC, salvo diverse indicazioni fornite dall'ente erogatore dell'energia elettrica. La linea interrata segue l'andamento planimetrico della SP60 e sarà costituita da linee principali in tubi corrugati posti entro letto di sabbia, con pozzetti di ispezione e di collegamento alla rete principale di distribuzione. Il tratto che collega l'ultimo pozzetto posizionato a sud-est dell'area di ambito del PAC con la cabina di trasformazione esistente sarà definito all'atto della richiesta del permesso di costruire relativo ai singoli lotti, essendo questo tratto realizzato in area esterna ai lotti dell'urbanizzazione.

I lavori di spostamento delle linee saranno eseguiti nell'ambito della richiesta del permesso di costruire per l'edificazione dei lotti; in questa fase saranno realizzati tutti i cavidotti e le predisposizioni all'interno delle aree del PAC.

Ogni singolo lotto (Est ed Ovest) verrà allacciata alla nuova rete con la posa di cassette per l'alloggiamento dei contatori, tramite tubi in corrugato di collegamento partenti da un pozzetto di distribuzione, interventi questi definiti in sede degli specifici permessi di costruire dei due lotti.

2.6. Rete idrica.

I collegamenti alla rete idrica dei due lotti saranno definiti all'atto della richiesta del permesso di costruire relativo ai singoli lotti.

2.7. Rete gas metano.

I collegamenti alla rete del gas metano dei due lotti saranno definiti all'atto della richiesta del permesso di costruire relativo ai singoli lotti.

2.8. Rete telefonica e fibra ottica.

La rete telefonica esistente, posta lungo la strada provinciale, sul lato della stessa, con pali e linee aeree, sarà in parte interrata con linee in tubo corrugato e pozzetti di derivazione e di ispezione. In particolare si prevede di interrare la linea a una profondità di 80cm nei tratti in cui questa risulta esterna alla carreggiata stradale e di 100cm altrimenti.

Le singole linee di fornitura dei singoli lotti saranno realizzate successivamente all'atto della richiesta dei permessi di costruire per i singoli lotti.

La linea della fibra ottica, posta lateralmente alla provinciale SP60, verrà mantenuta inalterata. Si provvederà a predisporre le tubazioni di derivazione per servire in futuro i due lotti dell'urbanizzazione.

2.9. Insediamenti.

Nel rispetto della destinazione d'uso urbanistica delle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.A.C. "Il Castelliere", si prevede l'insediamento di attività artigianali, industriali, di depositi e tecnico-amministrative; attività direzionali, commerciali. L'ambito è stato suddiviso in due lotti, dei quali quello minore, denominato "OVEST", per l'insediamento di attività minori al servizio dell'insediamento maggiore, e per la creazione di spazi per attività minori a carattere artigianale, di deposito e tecnico/amministrative e quello maggiore, denominato "EST", da destinare ad attività industriali ed artigianali di produzione. In entrambe i lotti è prevista la possibilità di realizzare alloggi per il personale di vigilanza o per i proprietari delle attività.

In generale, non si prevede l'ulteriore suddivisione dei due lotti "EST" ed "OVEST", essendo tutta l'area di proprietà di un unico soggetto; non si esclude del tutto tale ipotesi che, qualora adottata, sarà attuata nel rispetto di tutte le previsioni del piano proposto.

Le attività che potranno insediarsi nel P.A.C. in progetto, secondo le "Norme Tecniche di Attuazione" non potranno essere fra quelle la cui attività comporta rischi di incidenti rilevanti ai sensi del D. Lgs.102/2015.

Tutti i depositi aperti saranno convenientemente schermati ed occultati con siepi e terrapieni a verde, come pure in generale i fabbricati che saranno inseriti in un contesto verde, con alberi di varia natura ed arbusti. Si stima, che quando, su entrambe i lotti, saranno completati tutti gli edifici realizzabili e le attività produttive siano a regime pieno, il traffico veicolare per le merci, da e per le aziende, possa raggiungere i 40/50 camion/furgoni al giorno e le 120/150 auto/giorno (i dati sono da considerarsi indicativi).

Le "Norme Tecniche di Attuazione" del P.A.C. prevedono che la perimetrazione dell'area edificabile dei lotti sia determinata dal rispetto delle distanze minime dei fabbricati di ml. 5,00 dai confini dell'ambito o delle aree da cedere al comune, di ml. 10,00 dalle strade in genere e di ml. 30,00 dalla viabilità a carattere provinciale. All'interno di questa perimetrazione, ogni lotto potrà essere edificato per il 50% della propria superficie, con edifici aventi un'altezza massima di ml. 15,00; nella necessità di dover disporre di impianti tecnologici particolari in funzione dell'attività produttiva, l'altezza massima autorizzabile, potrà essere superiore a quanto sopra indicato, secondo esigenze tecniche richieste e dimostrate.

I parametri urbanistici dell'area sono da considerarsi automaticamente adeguati ad eventuali varianti approvate del PRGC.

Ogni due addetti dovrà inoltre essere individuato un posto macchina, con un rapporto convenzionale di 40 addetti ad ettaro e dovrà, inoltre, esserci un'area per parcheggi di relazione nella misura minima del 30% della superficie utile degli spazi di relazione. Le aree non utilizzate per l'edificazione, la viabilità, il deposito ed i parcheggi dovranno essere sistemate a verde con almeno 3 essenze arboree o 15 arbusti ogni 100 mq.

Gli alloggi per i proprietari delle attività e per i custodi potranno avere una volumetria massima di 650 mc per ogni unità aziendale, e potranno essere costruiti solo contestualmente o successivamente alla realizzazione dell'insediamento produttivo. Gli edifici che saranno realizzati potranno avere una tipologia costruttiva libera da definire nell'ambito della relativa progettazione esecutiva, sia per i singoli elementi, sia per forma e sagome.

3. TEMPI DI ATTUAZIONE.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere iniziate entro 36 mesi dalla stipula della convenzione urbanistica e dall'ottenimento delle necessarie autorizzazioni (permesso di costruire), e dovranno essere ultimate entro 5 anni dall'inizio dei lavori. Il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria dovrà essere richiesto entro 36 mesi dall'approvazione definitiva del PAC.

Le modalità esecuzione, collaudo e cessione delle aree di urbanizzazione primaria sono definite e disciplinate dall'apposita convenzione urbanistica da stipulare fra il Comune ed il Proponente.

4. VARIE.

Per la regolare e puntuale esecuzione delle opere la società lottizzante ha costituito una garanzia tramite la stipula di una polizza fideiussoria a favore del comune di Mereto di Tomba.

Le richieste dei permessi per la costruzione degli edifici o di loro parti accessorie potranno essere presentate contestualmente alla richiesta del permesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria; l'agibilità degli edifici potrà essere richiesta e rilasciata anche prima dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e della presentazione al comune della richiesta di collaudo delle stesse.

Con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, tutti gli edifici da realizzarsi nell'ambito del P.A.C. non saranno soggetti al pagamento, nei singoli permessi di costruire che verranno rilasciati, degli oneri relativi ai contributi per le opere di urbanizzazione primaria. Resteranno quindi a carico dei richiedenti i permessi di costruire, solo gli oneri relativi al costo di costruzione ed al contributo di urbanizzazione secondaria.

5. ELENCHI CATASTALI DELLE AREE OGGETTO DEL PAC.

Comune di Mereto di Tomba (UD)

Proprietà: BIOFARMA S.p.A. - Mereto di Tomba, via Castelliere, 2, P.Iva 00812680304

Foglio	Mappale	Sup. Catastale
Mq		
5	108	11.760
5	109	5.470
5	110	5.360
5	111	5.850
5	112	1.760
5	113	1.770
5	114	6.180
5	115	5.110
5	276	12.180
TOTALE		55.440

Superficie rilevata	55.383	
Superficie strada privata vicinale "Dietro la Chiesa"		125
Superficie strada privata vicinale detta "Castellir"		522
TOTALE	56.030	

