

# ALLEGATO 1

## Scheda descrittiva



---

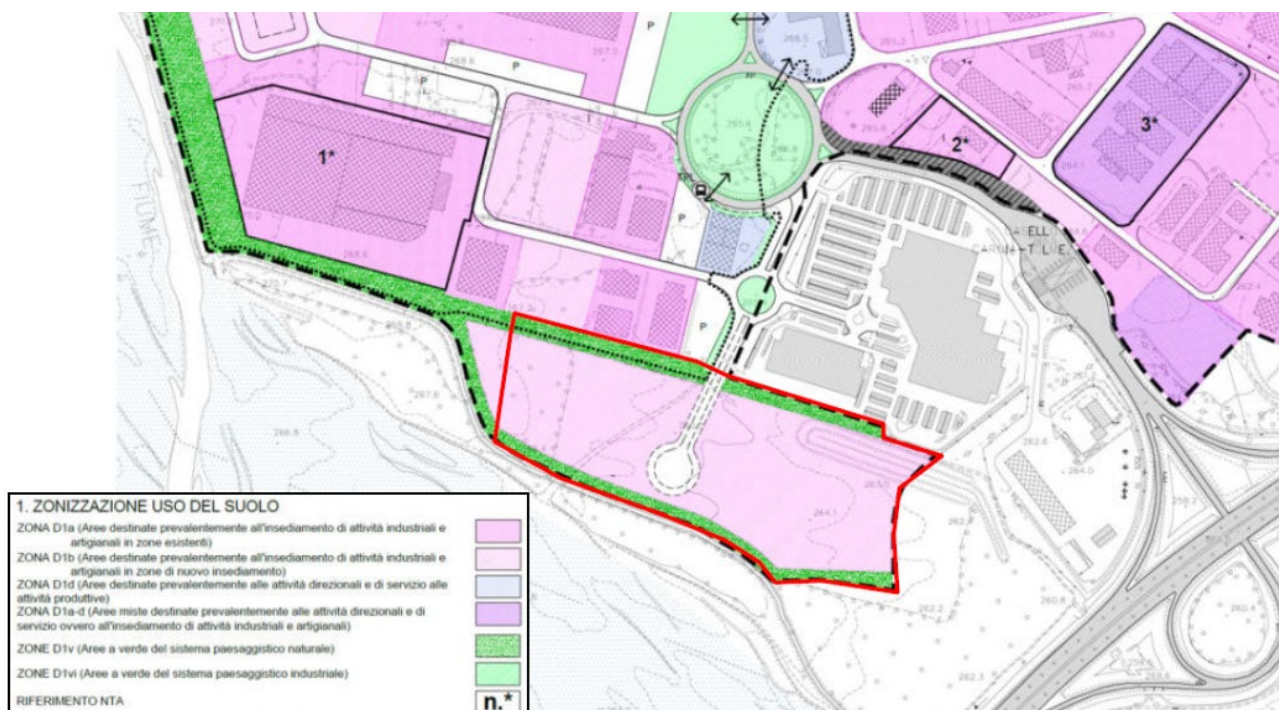
PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER  
L'ALIENAZIONE DEI LOTTI IN Z.I DI AMARO

## INDICE

1. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO	3
2. SOTTOSERVIZI/DOTAZIONI DEI LOTTI	6
3. LIMITI DI INSEDIABILITÀ	8

## 1. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO

Con l'intervento di realizzazione delle *Opere di urbanizzazione per l'ampliamento della zona industriale di Amaro* - Opera n. 220, il Consorzio ha voluto valorizzare l'area (ca m<sup>2</sup> 80.000) inserita nel Piano Territoriale Infraregionale Consortile (PTI) quale zona industriale di competenza (D1). L'area si estende in continuità con l'esistente z.i. del comune di Amaro, delimitata a sud-ovest dall'argine del fiume Tagliamento e ad Est da un'area demaniale contigua al rilevato autostradale, in prossimità dell'uscita dallo svincolo autostradale dell'A23.



Zonizzazione del PTI Consortile



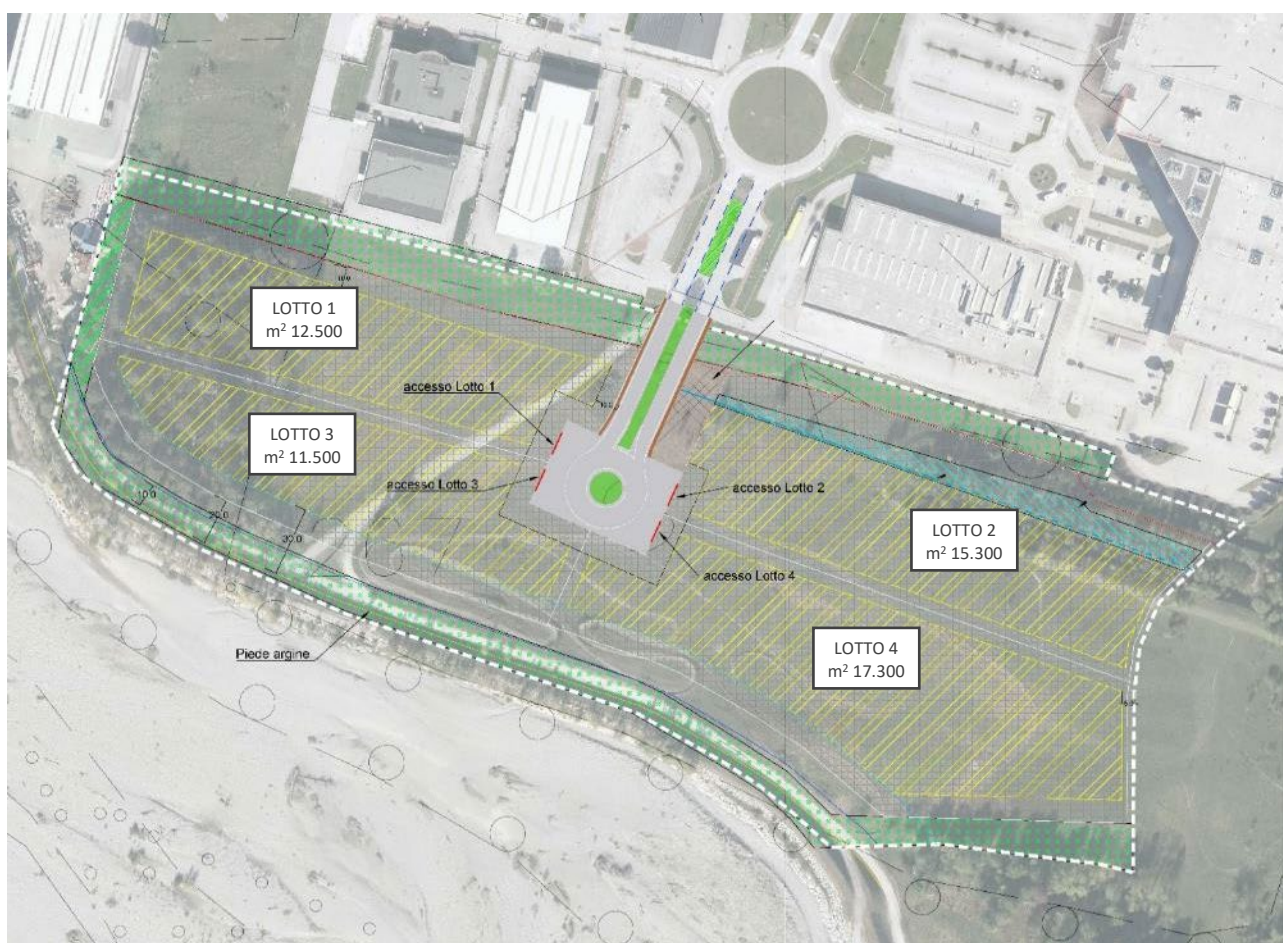
Panoramica in direzione Nord



Panoramica in direzione Nord-Ovest

Sull'area di superficie pari a circa  $m^2$  80.000, sono stati individuati n. 4 Lotti, a servizio dei quali l'Opera di urbanizzazione ha previsto:

- la realizzazione della nuova **viabilità** di accesso ai lotti, con il prolungamento della strada esistente fino a un piazzale e la distribuzione dei rispettivi ingressi lungo il perimetro;
- l'estensione delle **reti tecnologiche** esistenti: rete idrica, raccolta acque reflue, energia elettrica, gas, telefonia e rete dati;
- la realizzazione di opere legate all'osservanza del principio dell'**invarianza idraulica** per mitigare l'impatto dovuto all'impermeabilizzazione delle aree di espansione: trincee drenanti, aree verdi arginate per la laminazione delle portate in uscita.



Lotti su ortofoto

Di seguito la tabella sinottica della lottizzazione:

LOTTO	SUPERFICIE LOTTI (m <sup>2</sup> )	VINCOLI		INDICE DI EDIFICABILITÀ (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABILE (m <sup>2</sup> )
		CRITERI	SUPERFICIE VINCOLATA (m <sup>2</sup> )		
1	12.500	FASCE DI RISPETTO - m 10 da confine zona D1v - m 10 da viabilità stradale - m 5 da confine lotto	2.630 700 380	0,5 ÷ 0,6	6.250 ÷ 7.500
		SUPERFICIE A VERDE ≥ 20% della superficie scoperta	1.000 ÷ 1.250		
2	15.300	FASCE DI RISPETTO - m 10 da confine zona D1v - m 10 da viabilità stradale - m 5 da confine lotto	2.300 250 410	0,5 ÷ 0,6	7.650 ÷ 9.180
		SUPERFICIE A VERDE ≥ 20% della superficie scoperta	1.140		
		SERVITÙ condotta acque bianche CAFC	1.225 ÷ 1.530		
3	11.500	FASCE DI RISPETTO - m 10 da confine zona D1v - m 10 da viabilità stradale - m 5 da confine lotto - m 30 dal piede argine	2.630 700 380	0,5 ÷ 0,6	5.750 ÷ 6.900
		SUPERFICIE A VERDE ≥ 20% della superficie scoperta	920 ÷ 1.150		
4	17.300	FASCE DI RISPETTO - m 10 da confine zona D1v - m 10 da viabilità stradale - m 5 da confine lotto - m 30 dal piede argine	2.680 550 1.045	0,5 ÷ 0,6	8.650 ÷ 10.380
		SUPERFICIE VERDE ≥ 20% della superficie scoperta	1.385 ÷ 1.730		

La **viabilità** di accesso alla nuova lottizzazione consiste nel prolungamento, per circa m 70, della strada esistente che dalla rotatoria di Via Valli di Carnia prosegue verso sud, tra il parcheggio pubblico e lo stabile commerciale (*Brico io*), mantenendone la tipologia di sezione: doppia carreggiata (m 7 di larghezza) separata dall'aiuola centrale a verde (m 5,5 di larghezza), con i marciapiedi. Il piazzale al termine della via – di forma rettangolare (m<sup>2</sup> 54x39) con viabilità interna a rotatoria e isola centrale a verde – presenta, lungo il perimetro, i quattro ingressi ai rispettivi Lotti. Le dimensioni garantiscono il transito e la manovra di mezzi pesanti in ingresso e uscita dai lotti.

È prevista l'estensione delle **reti tecnologiche di sottoservizi** a partire da quelle già esistenti nella z.i., per consentire il futuro allacciamento da parte degli insediati.

L'area a ridosso del lato est della nuova viabilità (m<sup>2</sup> 730) è dedicata ai locali tecnici necessari per le nuove reti e nello specifico a:

- cabina di trasformazione per la fornitura di energia elettrica,
- serbatoio interrato per la riserva idrica antincendio e relativo gruppo di pressurizzazione antincendio.

## **2. SOTTOSERVIZI/DOTAZIONI DEI LOTTI**

### **ACQUE METEORICHE DI DILAVAMENTO**

Con le opere di urbanizzazione verrà realizzato un sistema generale di dispersione al suolo mediante apposite trincee posizionate all'esterno dei lotti, lungo le fasce di rispetto. Detto sistema è stato dimensionato per garantire lo smaltimento delle acque provenienti dall'area impermeabilizzabile massima, prevista dalle norme di attuazione del piano. All'interno di ciascun lotto, gli insediati potranno organizzare il proprio sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento, secondo le proprie esigenze, e collegarlo al sistema di dispersione generale previsto dal Consorzio. Il collegamento avverrà mediante pozzetti appositamente predisposti lungo il perimetro esterno dei lotti. Le acque meteoriche ricadenti sulla piattaforma stradale e sui marciapiedi saranno raccolte da caditoie e collettate nelle trincee drenanti poste a lato. Le trincee drenanti si estendono lungo tutto il perimetro dell'area e ai lati della nuova viabilità.

### **ACQUE REFLUE**

Per lo smaltimento delle acque reflue provenienti dai lotti, è prevista la realizzazione di una rete di condotte che, partendo da due punti di raccolta ai margini del piazzale (due rami, ciascuno con due lotti afferenti) si innestano nel collettore principale al centro dello stesso fino al raggiungimento del pozzetto esistente (circa m 170).

### **DISTRIBUZIONE IDRICA**

La rete di distribuzione idrica è prevista con configurazione a croce (bracci laterali a servizio dei due Lotti a nord) e ramo centrale lungo l'aiuola spartitraffico fino all'estremità del piazzale (allacciamenti dei due Lotti sud). Nell'isola centrale a verde verrà installato un idrante stradale con due attacchi, per la funzione di antincendio.

### **RETE ANTINCENDIO**

È prevista la realizzazione di una rete idrica con finalità di antincendio a servizio delle reti di sicurezza interne ai singoli Lotti, e alimentata, attraverso una vasca di riserva idrica (m<sup>3</sup> 72) con sistema di pompaggio, dalla nuova rete idrica. Non potendo avere allo stato attuale informazioni sulle tipologie di attività industriale che verranno svolte nell'area, un predimensionamento dell'impianto è stato effettuato sulla base delle norme UNI 1077900 assumendo un Livello di Pericolosità 2, che prevede per l'impianto di protezione esterna il funzionamento di almeno 4 attacchi da 300 l/min ciascuno per una durata di 60 min. L'alimentazione della rete sarà dedicata, con la realizzazione di una vasca di riserva idrica del volume di m<sup>3</sup> 72 dotata di sistema di pompaggio e alimentata dalla nuova rete idrica.

### **ENERGIA ELETTRICA**

È previsto l'allacciamento della nuova rete di distribuzione di energia elettrica, dalla cabina di trasformazione

presente lungo il marciapiede di confine tra la strada esistente e il parcheggio pubblico. La distribuzione ai Lotti avverrà con schema ad anello, lungo il perimetro del piazzale, a partire da una nuova cabina di trasformazione MT/BT collocata nell'area adiacente alla viabilità, lato est.

#### RETE GAS

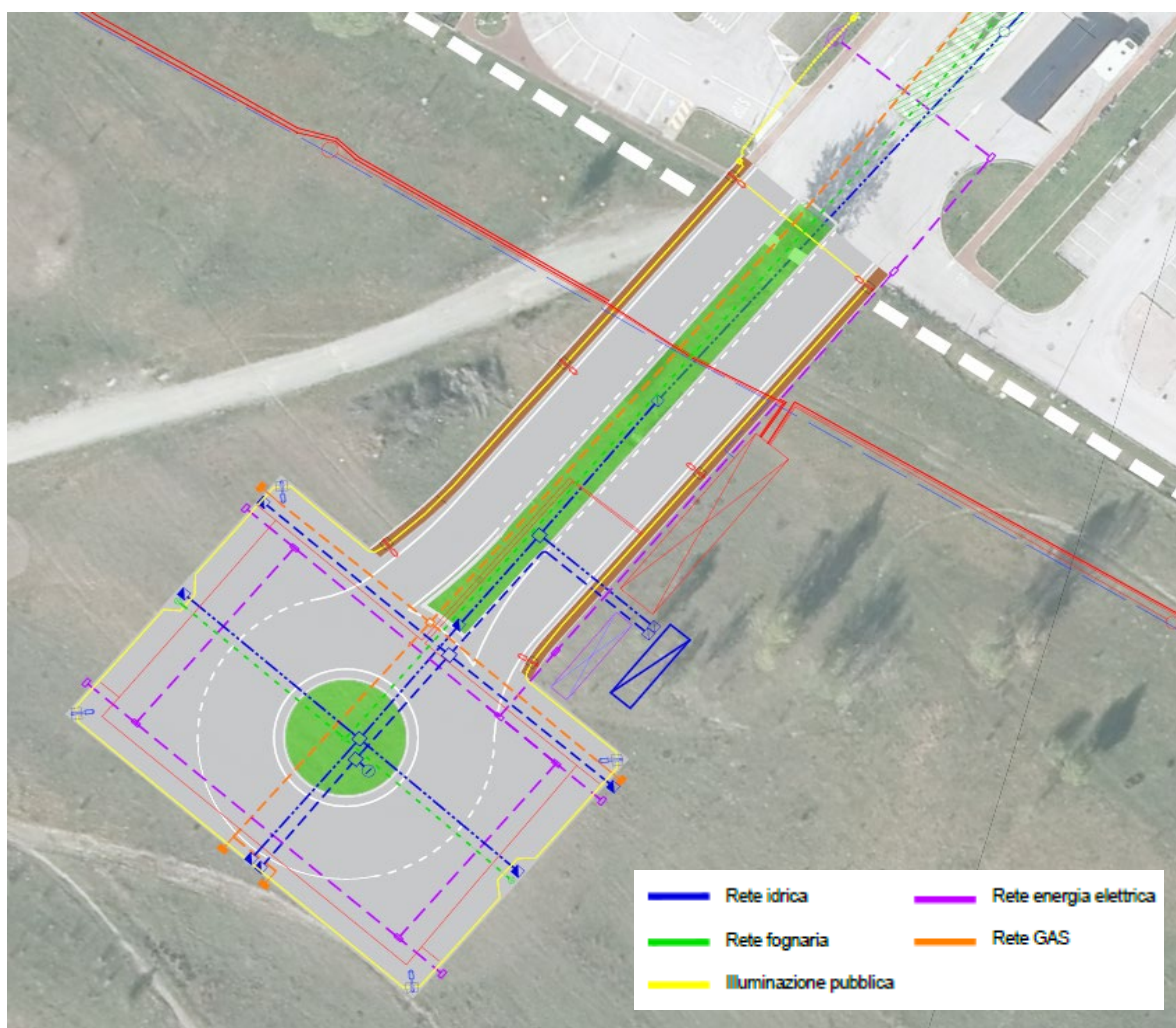
L'estensione della rete di distribuzione gas metano verrà realizzata dall'ente gestore e consisterà in 4 utenze da 250 kW ciascuna.

#### ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'illuminazione della nuova strada sarà garantita da pali collocati lungo il marciapiede laterale (tre per lato e quattro agli angoli del piazzale), con sbraccio verso il centro carreggiata.

#### RETE FIBRA OTTICA

L'intera zona industriale di Amaro è dotata di un'infrastruttura di connettività a banda larga realizzata dal Consorzio, costituita da dorsali in fibra ottica e da sistemi wireless a supporto, progettati per garantire servizi di rete affidabili e ad alta capacità agli insediati.



Planimetria generale delle reti in progetto

Di seguito la tabella con i gestori dei sottoservizi:

SOTTOSERVIZI	GESTORE
ACQUEDOTTO	CAFC SPA
FOGNATURA	CAFC SPA
ENERGIA ELETTRICA	E-DISTRIBUZIONE SPA
RETE GAS	2I RETE GAS - ITALGAS SPA
ILLUMINAZIONE PUBBLICA	COMUNE DI AMARO
FIBRA OTTICA	OPEN FIBER + INSIEL SPA

### 3. LIMITI DI INSEDIABILITÀ

In relazione ai limiti di insediabilità dei Lotti, ogni intervento dovrà attenersi integralmente alle disposizioni vigenti in materia urbanistica ed edilizia, alle prescrizioni, ai vincoli e ai parametri stabiliti dal Piano Regolatore Generale Comunale e dal Piano Territoriale Infraregionale Consortile, con particolare riferimento agli standard e alle soglie previsti per gli aspetti ambientali e prestazionali (rumore, scarichi idrici, emissioni in atmosfera, prevenzione incendi, gestione dei rifiuti e ogni altro parametro normativamente rilevante).

Per quanto concerne la verifica di compatibilità idraulica ai sensi del P.G.R.A., l'area analizzata rientra attualmente in zona classificata P1, e con tiranti idraulici medi che si attestano nella fascia m 0,0-0,5; classificazione che permarrà anche a fronte della realizzazione degli interventi previsti dall'opera di urbanizzazione. Dal combinato disposto della verifica di compatibilità idraulica ai sensi del P.G.R.A., allegato al progetto esecutivo, e della variante n.1 al PTI coordinata con il PRGC del Comune di Amaro, viene prescritto che tutti i nuovi insediamenti debbano essere collocati a una quota di sicurezza idraulica pari ad almeno m 0,6 sopra il piano campagna attuale.

Al fine di agevolare il futuro insediamento nei nuovi lotti, il Consorzio provvederà alla compensazione parziale della sopraelevazione di cui al precedente paragrafo mediante scotico del terreno vegetale e riporto di idoneo materiale certificato.