

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO GEODE di Lerussi, Del Fabbro, Minen e Fabbro**

Via Spilimbergo, 92 – 33037 Pasion di Prato – c.f. 01990900308  
tel. 0432/402395 – fax 0432/410111 – e-mail [studiogeode@geode1.191.it](mailto:studiogeode@geode1.191.it)

COMUNE DI PASIAN DI PRATO

PROVINCIA DI UDINE

committente:

Carla Lorenzi  
Dino Vaitelen  
Enrico Cettani  
Marta Graziella  
Giannico

Floreani  
Flora Floriani

Fabiana Corallo  
Agnostina Natalina  
Umberto Corallo

allegato

opera

7

P.A.C. "PRAMANIN"

scala

titolo

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA  
NORME DI ATTUAZIONE  
ASSEVERAZIONI

collaboratori

allegati

data

progettista

architetto Gianni Lerussi  
c.f. LRSGNN53M06D300C



## INDICE

1. Analisi dello stato attuale
  - 1.1 Ambito di intervento del P.A.C.
  - 1.2 Estratto delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.
  - 1.3 Stato di fatto dell'area oggetto del P.A.C.
  
2. Progetto
  - 2.1 Obiettivi e contenuti del progetto
  - 2.2 Destinazioni d'uso ed indici urbanistici
  - 2.3 Dotazione infrastrutturale
  - 2.4 Tipologie edilizie e materiali
  - 2.5 Opere di urbanizzazione primaria interne al P.A.C.
  - 2.5a Opere di urbanizzazione primaria private
  - 2.6 Opere di urbanizzazione secondaria
  - 2.7 Tabella degli indici di riferimento
  
3. Norme di Attuazione
  - 3.1 Norme di Attuazione integrative al P.R.G.C.
  
4. Norme di Zona

### Dichiarazione – Asseverazioni

### Elenco dei proprietari

### **Elaborati grafici:**

- TAV. 1 – Aereofotogrammetria – Estratto catastale – Estratto di P.R.G.C. vigente – Legenda
- TAV. 2 – Planimetria di rilievo planoaltimetrico – infrastrutture esistenti
- TAV. 3A – Planimetria di Zonizzazione – riferimenti dimensionali –
- TAV. 3B – Planimetria di Zonizzazione – riferimenti dimensionali –
- TAV. 3C – Planimetria di Zonizzazione – progetto urbanistico – definizione limite di massimo inviluppo –
- TAV. 3D – Planimetria di Zonizzazione – progetto urbanistico – architettonico
- TAV. 4 – Progetto Planovolumetrico
- TAV. 5A – Planimetria opere urbanizzazione primaria – Infrastrutture esistenti e di progetto
- TAV. 5B – Sezioni stradali – particolare
- TAV. 6 – Planimetria aree da cedere al Comune
- TAV. 7 – Relazione tecnico-illustrativa e delle Norme di Attuazione – Asseverazioni
- TAV. 8 – Certificati catastali – Estratto autentico di mappa

Si allega inoltre la "TAV. 9 – Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione primaria" che non è parte integrante del P.A.C..

## 1. **Analisi dello stato attuale**

### 1.1 **Ambito di intervento del P.A.C.**

Il presente Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) di iniziativa privata interessa un'area situata a Passons, nel "cuore" di un'ampia zona racchiusa a quadrilatero dalle strade comunali Via Nogaredo a sud, Via Dante ad est, Via Angoria Alta ad ovest e dalla S.R. 464 – Via Spilimbergo a nord.

La perimetrazione comprende un'ampia area di questo quadrilatero ed è variata ogni qualvolta l'amministrazione Comunale ha predisposto e poi adottato e approvato una variante allo Strumento Urbanistico. Inoltre è intervenuta una sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale del Friuli Venezia Giulia che ha ulteriormente modificato l'assetto urbanistico dell'intero comprensorio. Questa ennesima modifica ha definito che l'area dovrà essere servita da un accesso-strada residenziale autonomo e lungo questa direttrice dovranno essere costruite tutte le infrastrutture di servizio ai nuovi insediamenti edilizi, mentre non ci devono essere collegamenti con la "bretella" di Via Gemona.

Pertanto l'urbanizzazione di questo comparto dovrà avvenire in forma autonoma e dovrà creare i presupposti per la futura urbanizzazione di altre aree limitrofe e di futura espansione edilizia creando così i presupposti per la formazione della pista ciclopedonale parallela all'accesso-strada autonomo che dipartirà da Via Nogaredo.

Le zone limitrofe sono praticamente tutte edificate a scopo residenziale con edifici uni-bifamiliari; sono presenti alcuni edifici plurifamiliari comunque in aree con giardini. Pochi gli spazi di tipo pubblico fatto salvo per le aree di risulta di una recente lottizzazione attestantesi su Via Gemona e l'area comunale destinata alla Associazione Alpini di Passons confinante ad est. A nord va segnalata la presenza di un parcheggio pubblico, quale opera di urbanizzazione per lo sviluppo della Residenza Leopardi, accessibile dalla strada privata via Leopardi per chi proviene dalla S.R. 464.

Il Comparto con questa nuova perimetrazione comprende al foglio 1

la particella 622 porzione	mq	1763.85
la particella 154 porzione	mq	120.10
la particella 156 porzione	mq	56.65
la particella 1032	mq	232.85
la particella 289	mq	2559.32
la particella 752	mq	1222.79
la particella 753	mq	1149.35
la particella 167	mq	2841.54
la particella 166	mq	2304.61
la particella 817	mq	1294.96
la particella 818	mq	1322.62

per complessivi mq 14868.64 rilevati, interni al P.A.C. (comprese le aree da destinarsi a strada).

Il P.A.C. seguente fa riferimento alla nuova Legge Urbanistica Regionale ed in particolare all'art. 25 della Legge Regionale 5/2007 e successive modifiche ed integrazioni.

## 1.2 Estratto delle Norme di Attuazione del PRGC adeguato alla Variante 53

### ART. 11. ZONA CP - DI ESPANSIONE, PREVISTA.

#### A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

- a) *(soppressa)*;
- b) commerciale al *dettaglio*;
- c) direzionale;
- d) opera di interesse pubblico;
- e) residenziale;
- f) *servizi di interesse residenziale*.

Le destinazioni d'uso diverse da residenziale non possono superare rispetto al volume teoricamente edificabile totale il 30%, salvo che nella zona compresa tra Sr 13 e ferrovia, ove le destinazioni d'uso diverse da residenziale non possono superare rispetto al volume teoricamente edificabile totale il 50%.

- 2. Sono comunque vietati usi comportanti un carico sulle opere di urbanizzazione tale da alterarne la normale fruizione o producenti sensibile alterazione o insalubrità ambientale.
- 3. *In caso di costituzione, integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso è vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio.*

#### B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

- a) altezza: m 9;
- b) distanza da confine:
  - 1) m 5, salvo quanto previsto al punto 2);
  - 2) in corrispondenza di edificio posto in lotto contiguo esterno al Prp a confine: m 0;
- c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante residenziale: m 10;
- d) distanza da strada:
  - 1) di larghezza inferiore a m 7 o a fondo cieco: m 5;
  - 2) di larghezza compresa tra m 7 e m 15, se non a fondo cieco: m 7,5;
  - 3) di larghezza superiore a m 15, se non a fondo cieco: m 10.  
Il Prp con indicazione planivolumetrica può prevedere distanza inferiore, ma non minore di m 5;
- e) indice di fabbricabilità territoriale:
  - 1) m<sup>3</sup>/ha 8.000, o pari a esistente se superiore;
  - 2) *(soppresso)*;
- f) rapporto di copertura: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,3;
- g) superficie per parcheggio, nel lotto, minima:
  - 1) stanziale: 1 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>3</sup>, ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
  - 2) di relazione:
    - 2.1) *(soppresso)*;
    - 2.2) di Sv commerciale al *dettaglio*: 60%;
    - 2.3) di Su direzionale: 30%;
    - 2.4) di Su di opera di interesse pubblico: 80%;
    - 2.5) di Su di servizi di interesse residenziale: 30%;
- h) superficie utile di unità immobiliare residenziale, in nuova costruzione, ristrutturazione con *demolizione e ricostruzione, ampliamento con aumento di superficie utile, aumento del numero delle unità immobiliari residenziali se non servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso in residenziale*, minima:
  - 1) m<sup>2</sup> 55, salvo quanto previsto al punto 2);
  - 2) per ogni 3 unità immobiliari residenziali della superficie di m<sup>2</sup> 55 o superiore, nello stesso edificio: m<sup>2</sup> 45;
- i) superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: m<sup>2</sup> 400.

#### C) Disposizioni particolari.

1. Il Prp prevede:

- a) servizi ed attrezzature collettive seguenti:

- 1) parcheggio, minimo:
    - 1.1)  $m^2$  6 per ogni  $100 m^3$  di volume previsto dal Prp, salvo quanto previsto al punto 1.2);
    - 1.2) negli ambiti C5, C6 e C7:  $m^2$  3,5 per ogni  $100 m^3$  di volume previsto dal Prp,
  - 2) verde elementare, minimo:  $m^2$  6 per ogni  $100 m^3$  di volume previsto dal Prp; salvo quantità superiori o tipologie diverse ulteriori previste in zonizzazione;
  - b) criteri di omogeneità e qualità delle opere, comprese quelle di verde;
    - b1) *realizzazione delle opere secondo principi di risparmio energetico, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e riutilizzo di acque piovane;*
  - c) in zona CP contigua a zona AO o AR: altezze e tipologie edilizie armonizzate con quelle di zona AO o AR;
  - d) in zona V compresa nello stesso perimetro di Prp di zona C: piantagione di alberi e/o arbusti di specie tipica locale a densità colma *su almeno metà dell'area classificata zona V;*
  - d1) *nell'ambito C8: entrata e uscita da via Leonardo da Vinci senza attraversamento di corsia;*
  - e) *nell'ambito C25: entrata e uscita da via Leonardo da Vinci senza attraversamento di corsia;*
  - f) nell'ambito C27:
    - 1) demolizione preventiva di tutte le opere esistenti;
    - 2) realizzazione in zona V di barriera fonoassorbente;
    - 3) divieto di svolta a sinistra in entrata e in uscita su Sr 13;
    - 4) *partecipazione alle spese per l'opera di sistemazione di via Lignano, parte nord;*
  - f1) *(soppressa);*
  - f2) *(soppressa);*
  - f3) *(soppressa);*
  - f4) *(soppressa);*
  - g) **nell'ambito C1 sono previste come opere da realizzare e cedere al Comune una viabilità interna al Comparto della larghezza di ml 11.50 con marciapiedi su entrambi i lati e pista ciclabile.**
2. *E' discrezione del Comune accettare o prescrivere, anche parzialmente, la monetizzazione delle aree destinate a verde.*

### 1.3 Stato di fatto dell'area oggetto di P.A.C.

La superficie ricompresa nel Piano Attuativo è un quadrato di lato mediamente pari a ml 110.00 fatto salvo della protuberanza di collegamento dell'area con via Nogaredo che sarà completamente interessata dalle infrastrutture strutturali.

L'area di intervento insediativo è praticamente pianeggiante ad una quota di circa +50cm rispetto alla strada comunale via Nogaredo. È privo di vegetazione arborea, fatto salva una modestissima macchia di rovi ad arbusti posta ad ovest.

È quasi completamente coltivata nelle forme tradizionali della zona.

L'intera area è priva di opere di urbanizzazione di interesse pubblico fatto salvo per alcuni allacciamenti privati ricadenti su una servitù che collega un fabbricato residenziale posto a nord-ovest con via Venzone.

**Questa servitù di passaggio coattivo viene razionalmente spostata per permettere un utilizzo più appropriato del fondo servente ed inoltre il fondo servito, con la realizzazione della strada residenziale, avrà un accesso dalla e alla via pubblica più appropriato, il tutto ai sensi e per gli effetti del Codice Civile.**

I confini dell'area sono delimitati dalle recinzioni esistenti sui lotti confinanti quasi tutti già edificati fatto salvo per le aree di collegamento dove i confini sono costituiti da picchetti delimitanti l'area di intervento.

Le infrastrutture pubbliche di servizio (dorsale elettrica, telefonica, gas, acqua e fognatura) corrono lungo la via Nogaredo e sono tutte potenzialmente adeguate per il futuro allacciamento dei nuovi insediamenti edilizi proposti.

### 1.4 Stato di fatto opere di urbanizzazione esistenti e fattibilità allacciamenti

Per quanto riguarda l'illuminazione pubblica corrente su Via Nogaredo (lato nord) l'allacciamento è fattibile con un pozzetto di derivazione dedicato ed eventualmente il nuovo tratto sarà sezionato ed avrà un'alimentazione integrativa per la suddivisione dell'impianto in "tutta notte" e "mezza notte" nonché la realizzazione dei punti elettrici di derivazione alla rete esistente.

Le reti gas metano (gestita dall'AMGA), elettrica (gestita dall'Enel) e telefonica (gestita dalla Telecom) non presentano problemi per allacciare le potenziali nuove residenze che andranno ad insediarsi nella nuova lottizzazione, così come pure l'acquedotto (gestito dal CAFC).

Per quanto riguarda la capacità ricettiva del tratto fognario corrente su Via Nogaredo si veda il parere preventivo favorevole rilasciato in data 21 febbraio 2011. Si precisa che alla data odierna non sono assolutamente mutate le condizioni sia progettuali che dello stato di fatto relativamente al sistema di smaltimento delle acque bionde e nere reflue dei nuovi insediamenti.

La linea elettrica corrente sulla porzione di area assoggettata a servitù di transito a favore della particella n. 712 è una linea elettrica aerea a bassa tensione (220-380 V) per la fornitura alle piccole utenze, quali le abitazioni, e non determina alcuna fascia di rispetto ed è assimilabile a quelle della pubblica illuminazione.

La lottizzazione con la nuova costruzione di una dorsale di linea elettrica (ENEL) consentirà di eliminare la linea aerea concedendo a tutte le abitazioni esistenti, nonché ai nuovi lotti di risulta, di allacciarsi in via sotterranea.

## CALCOLO DELL'AREA ALLO STATO DI FATTO

### AREA INTERNA AL PAC C1

#### particella 622 porzione

01	$3.70 \cdot 0.39 / 2 =$	mq	0.72
01A	$29.47 \cdot 10.55 / 2 =$	mq	155.45
02	$38.05 \cdot 3.72 / 2 =$	mq	70.77
03	$94.60 \cdot 13.61 / 2 =$	mq	643.75
04	$60.62 \cdot 8.50 / 2 =$	mq	257.64
05	$28.76 \cdot 10.85 / 2 =$	mq	156.02
06	$18.84 \cdot 9.67 / 2 =$	mq	91.09
07	$32.28 \cdot 5.45 / 2 =$	mq	87.96
08	$32.28 \cdot 10.39 / 2 =$	mq	167.69
08A	$15.60 \cdot 17.02 / 2 =$	mq	<u>132.76</u>
totale 622 porzione		mq	1736.85

#### particella 154 porzione

09	$16.11 \cdot 7.34 / 2 =$	mq	59.12
10	$16.11 \cdot 7.57 / 2 =$	mq	<u>60.98</u>
totale 154 porzione		mq	120.10

#### particella 156 porzione

11	$25.75 \cdot 1.87 / 2 =$	mq	24.08
12	$25.75 \cdot 2.53 / 2 =$	mq	<u>32.57</u>
totale 156 porzione		mq	56.65

#### particella 1032

13	$27.41 \cdot 8.91 / 2 =$	mq	122.11
14	$27.41 \cdot 8.08 / 2 =$	mq	<u>110.74</u>
totale 1032		mq	232.85

#### particella 289

15	$45.08 \cdot 13.51 / 2 =$	mq	304.52
16	$45.08 \cdot 11.26 / 2 =$	mq	253.80
17	$23.00 \cdot 2.38 / 2 =$	mq	27.37
18	$21.59 \cdot 4.54 / 2 =$	mq	49.01
19	$48.25 \cdot 27.14 / 2 =$	mq	654.75
20	$48.25 \cdot 5.51 / 2 =$	mq	132.93
21	$57.09 \cdot 13.97 / 2 =$	mq	398.77
22	$57.09 \cdot 25.86 / 2 =$	mq	<u>738.17</u>
totale 289		mq	2559.32

#### particella 752

23	$56.98 \cdot 11.35 / 2 =$	mq	323.36
24	$56.98 \cdot 20.89 / 2 =$	mq	595.16
25	$23.00 \cdot 4.15 / 2 =$	mq	47.73
26	$51.76 \cdot 5.53 / 2 =$	mq	143.12
27	$50.86 \cdot 4.46 / 2 =$	mq	<u>113.42</u>
totale 752		mq	1222.79

#### particella 753

28	$26.14 \cdot 10.20 / 2 =$	mq	133.31
29	$55.01 \cdot 15.18 / 2 =$	mq	417.53
30	$55.01 \cdot 21.76 / 2 =$	mq	<u>598.51</u>
totale 753		mq	1149.35

#### particella 167

31	$29.49 \cdot 14.35 / 2 =$	mq	211.59
32	$43.59 \cdot 10.57 / 2 =$	mq	230.37
33	$43.59 \cdot 2.65 / 2 =$	mq	57.76
34	$48.96 \cdot 5.15 / 2 =$	mq	126.07

35	$62.73 \times 15.17 / 2 =$	mq	475.81
36	$73.93 \times 9.58 / 2 =$	mq	354.12
37	$73.93 \times 37.49 / 2 =$	<u>mq</u>	<u>1385.82</u>
totale 167		mq	2841.54

particella 166

38	$62.73 \times 19.02 / 2 =$	mq	596.56
39	$67.57 \times 9.72 / 2 =$	mq	328.39
40	$90.47 \times 8.57 / 2 =$	mq	387.66
41	$90.47 \times 21.93 / 2 =$	<u>mq</u>	<u>992.00</u>
totale 166		mq	2304.61

particella 817

42	$17.34 \times 3.81 / 2 =$	mq	33.03
43	$81.89 \times 14.73 / 2 =$	mq	603.12
44	$81.89 \times 16.09 / 2 =$	<u>mq</u>	<u>658.81</u>
totale 817		mq	1294.96

particella 818

45	$84.19 \times 17.29 / 2 =$	mq	727.82
46	$84.19 \times 14.13 / 2 =$	<u>mq</u>	<u>594.80</u>
totale 818		mq	1322.62

TOTALE SUPERFICIE RILEVATA		mq	14868.64
----------------------------	--	----	----------



## 2. Progetto

### 2.1 Obiettivi e contenuti del progetto

Il progetto del presente Piano è finalizzato alla completa utilizzazione residenziale del quadrilatero centrale nel quadro della crescente domanda di lotti edificabili a Passons, dovuta sia all'aumento della popolazione residente, sia alla notevole appetibilità esercitata dal territorio in considerazione dell'adiacenza con la città di Udine.

Il soddisfacimento di questa quota di mercato avverrà mediante un corretto rapporto tra residenza, opere di urbanizzazione primaria ed i servizi presenti nell'ambito territoriale di competenza, notevolmente in crescita nella Frazione di Passons (parco giochi, scuola elementare, centro sociale, viabilità, parcheggi, ...) per quanto riguarda l'iniziativa pubblica che è, peraltro, ben supportata da quella privata (sale per spettacoli e riunioni, aree per manifestazioni all'aperto, ...).

Per quanto riguarda la viabilità, il progetto prevede la realizzazione di una strada (pista ciclopedonale, marciapiedi, carreggiata e parcheggi) che partendo da via Nogaredo, tra i numeri civici 22 e 34, prosegue verso nord fino all'altezza del Verde Pubblico di via Gemona. Quindi proseguirà (marciapiedi, carreggiata e pista ciclabile) verso est fino a raggiungere il "quadrilatero" insediativo. A completamento la strada proseguirà verso nord fino al confine del comparto dove sono presenti dei parcheggi pubblici, lasciando aperta l'opportunità di collegamento con la Strada Regionale n 464 (Via Spilimbergo) attraverso la stessa Via Leopardi, strada attualmente privata. Lungo questo tratto di strada sul lato est verranno posizionati parcheggi pubblici che troveranno locazione anche all'inizio del quadrilatero in un'area dedicata a parcheggio.

La viabilità verrà completata da un accesso privato avente le caratteristiche funzionali e geometriche delle strade di quartiere di cui all'art. 110 del Regolamento Edilizio del Comune di Pasian di Prato a servizio di alcuni lotti ricavati nella posizione est del "quadrilatero" chiuso al pubblico transito con sbarra telecomandata.

L'ipotesi progettuale definisce più lotti per l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale in conformità con il tessuto esistente. Detti lotti potranno modificarsi, unirsi, dividersi seguendo le richieste del mercato immobiliare che può dare indicazioni diverse da quelle qui prospettate.

L'identificazione dei lotti, su richiesta dei committenti, ha cercato il più possibile di ricalcare lo status quo delle singole proprietà anche quale retaggio culturale che comunque non va trascurato.

Il progetto di P.A.C. è composto dai seguenti allegati:

- TAV. 1 – Aereofotogrammetria – Estratto catastale – Estratto di P.R.G.C. vigente – Legenda
- TAV. 2 – Planimetria di rilievo planoaltimetrico – infrastrutture esistenti
- TAV. 3A – Planimetria di Zonizzazione – riferimenti dimensionali –
- TAV. 3B – Planimetria di Zonizzazione – riferimenti dimensionali –
- TAV. 3C – Planimetria di Zonizzazione – progetto urbanistico – definizione limite di massimo inviluppo –
- TAV. 3D – Planimetria di Zonizzazione – progetto urbanistico – architettonico
- TAV. 4 – Progetto Planovolumetrico

- TAV. 5A – Planimetria opere urbanizzazione primaria – Infrastrutture esistenti e di progetto
- TAV. 5B – Sezioni stradali – particolare
- TAV. 6 – Planimetria aree da cedere al Comune
- TAV. 7 – Relazione tecnico–illustrativa e delle Norme di Attuazione – Asseverazioni
- TAV. 8 – Certificati catastali – Estratto autentico di mappa

Si allega inoltre la “TAV. 9 – Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione primaria” che non è parte integrante del P.A.C..

## 2.2 Destinazione d'uso ed indici urbanistici

Il presente P.A.C. persegue le indicazioni generali del P.R.G.C. limitando peraltro, sia le previsioni d'intervento delle opere di urbanizzazione primaria, sia le destinazioni d'uso alla residenza: infatti, le zone limitrofe all'area oggetto di Piano Attuativo sono dotate di tutte le infrastrutture primarie necessarie ed i servizi sono sufficientemente vicini ed a scala di quartiere.

Allo stesso modo non si ritiene che in questo ambito residenziale vadano insediate attività di alcun genere.

I lotti tutti, di diverse dimensioni e studiati per l'esigenza precipua della committenza, sono adatti all'edificazione unifamiliare, bifamiliare e plurifamiliare (di tipo condominiale e a schiera) secondo la tipologia degli edifici esistenti sulle aree circostanti e (indicato anche nel planivolumetrico) come quella più rispondente alle caratteristiche morfologiche del sito ed alla conformazione planimetrica dei lotti ricavati.

I fabbricati previsti potranno avere un'altezza massima di ml 9.00 pari a tre piani fuori terra.

La superficie coperta è calcolata sul 30% massimo della superficie del lotto di insediamento per permettere l'utilizzo dell'area libera a verde piantumato e parcheggi privati.

Le volumetrie sviluppabili sono calcolate sul parametro di 0.8 mc/mq di area vincolata a Piano Attuativo e distribuite ad ogni singolo lotto per millesimi di proprietà originaria.

Le distanze dai confini, trovano nelle norme di attuazione i **parametri minimi di riferimento**.

La previsione di progetto è rigida rispetto ai riferimenti urbanistici, ma lascia spazio ad eventuali variazioni, dal punto di vista edilizio, in funzione dell'andamento del mercato; pur rispettando, dunque, le indicazioni del P.R.G.C. la progettazione edilizia va considerata una variabile all'interno del P.A.C. da definirsi per singoli permessi di costruire.

**Questa impostazione del P.A.C. vale in particolare per la sagoma degli edifici (indicazioni planimetriche della superficie coperta, all'interno dell'area di inviluppo massima) e per gli schemi planivolumetrici che avranno dunque carattere puramente esemplificativo.**

### **DIMOSTRAZIONE DEL RISPETTO DEGLI STANDARDS**

- urbanizzazione primaria – parcheggi pubblici:

progetto = mq 931.23

mc 14868.64\*0.80 = 11894.91/100\*6.00 = mq 713.69

mq 931.23 > mq 713.69

- urbanizzazione primaria – nucleo elementare di verde (NEV):

mc 14868.64\*0.80 = 11894.91/100\*6.00 = mq 713.69

**L'intera superficie verrà monetizzata ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 lett. C) punto 2 delle Norme di Attuazione.**

### **2.3 Dotazione infrastrutturale**

Il progetto per le opere di urbanizzazione primaria da realizzare parte dalla considerazione che Via Nogaredo è dotata di tutte le infrastrutture primarie in grado di sostenere gli allacciamenti di quelle in progetto nel Comparto, mentre verranno realizzate ex novo quelle sulla strada residenziale di lottizzazione pubblica e privata.

Per quanto riguarda le strade verranno seguiti gli standards prescritti dagli schemi di disciplinare tecnico per le opere di urbanizzazione primaria predisposti dall'Amministrazione Comunale per le zone "C" (carreggiata di larghezza pari a ml 7.00 con marciapiedi su entrambi i lati della larghezza di ml 1.50 ed un percorso ciclabile della larghezza di ml 1.50).

Tutte le opere di urbanizzazione primaria pubbliche e il transito privato, interni al P.A.C., saranno assoggettati a convenzione e verranno realizzati nei modi e tempi da questa previsti secondo le modalità convenzionali, compresa la modalità dello spostamento della servitù esistente a favore della particella 712 ed a carico della particella 289 che, seppur sostenuta da quanto previsto dal Codice Civile, verrà contrattualizzata con gli attuali proprietari.

### **2.4 Tipologie edilizie e materiali**

Le strutture edilizie saranno di tipo tradizionale: strutture portanti in cemento armato, in muratura armata o muratura semplice; solai in latero cemento o legno; muri di tamponamento in laterizio; pareti e contropareti in laterizio e/o cartongesso; isolamenti in poliuretano espanso o similari; copertura in tegole; serramenti in legno, alluminio o pvc; intonaci esterni ed interni al civile; ma saranno ammesse anche edificazioni, o parti di esse, con tecnologie innovative (per esempio strutture in ferro o in legno, coperture in rame, anche piane o curvilinee), specialmente nell'ambito della bioarchitettura.

In corrispondenza con gli accessi carrai e pedonali dei singoli lotti (posizionamento ipotizzato in linea di principio, dove questo sarà possibile) troveranno spazio le infrastrutture di servizio quali canalizzazioni Telecom, Enel, illuminazione, acquedotto, gas metano, fognatura.

## **2.5 Opere di urbanizzazione primaria interne al P.A.C.**

### **Strade di lottizzazione, marciapiedi e pista ciclabile:**

carreggiata di ml 7.00 (sette), marciapiede laterale di ml 1.50 (uno e cinquanta), più una piastra di ml 1.50 (uno e cinquanta) a percorrenza ciclabile – larghezza totale ml 11.50. La carreggiata avrà le seguenti caratteristiche: spessore del sottofondo stradale non inferiore a cm 50 di ghiaia di cava tout-venant; pavimentazione in conglomerato bituminoso tipo binder semiaperto dello spessore compatto di cm 8 e soprastante tappeto di usura dello spessore compatto di cm 3: cunette laterali della larghezza di cm 20, costituite da mattonelle di asfalto delle dimensioni di cm 20x10x2 su zoccolo di calcestruzzo di spessore non inferiore a cm 20 e letto di malta di cm 2 con fughe saturate con boiaccia di cemento; i marciapiedi, sia pedonale che ciclabile, saranno rialzati rispetto alla strada di cm 13÷14, avranno sottofondo di spessore non inferiore a cm 50 di ghiaia tout-venant e pendenza trasversale pari al 1%; il cordolo di contenimento sarà in pietra artificiale delle dimensioni di cm 15x25 con bordo arrotondato, su zoccolo di calcestruzzo; la pavimentazione sarà in battuto di cemento; le caditoie saranno in pozzetti di calcestruzzo prefabbricato complete di chiusino in cemento o ghisa.

La pista ciclabile verrà segnalata con cartelli verticali rotondi con sfondo blu di inizio e fine pista ed una quadrata di attraversamento ciclabile, mentre quelli orizzontali saranno dei pittogrammi bici e linee separatorie bianche e/o gialle, il tutto comunque secondo norma del codice della strada; il progetto esecutivo della segnaletica sarà parte del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria.

### **Spazi di sosta e parcheggio pubblico:**

i posti auto avranno profondità minima di ml 5.00 e larghezza di ml 2.50; la pavimentazione sarà realizzata con sottofondo non inferiore a cm 50 di ghiaia di cava tout-venant, in conglomerato bituminoso tipo binder e semiaperto dello spessore compatto di cm 8 e soprastante tappeto di usura dello spessore compatto di cm 3, avranno pendenza trasversale pari a 1% e cordonate ribassate a delimitare lo spazio pavimentato. Le acque meteoriche saranno raccolte da chiusini tipo Udine grigliati e convogliati in pozzi perdenti adeguatamente dimensionati.

Vengono realizzati posti auto per disabili della larghezza pari o superiore a ml 3.20 opportunamente segnalati.

### **Fognatura:**

verrà eseguita secondo il tracciato del progetto e dimensionata per lo smaltimento di almeno 300 litri/giorno per ogni abitante.

Sarà conforme alle norme contenute nel Regolamento di Fognatura Comunale in vigore ed alle disposizioni impartite dal consorzio gestore dell'impianto.

Raccoglierà le acque bionde e nere provenienti dagli insediamenti abitativi che verranno allacciati con tubazioni in pvc del diametro minimo di cm 20 opportunamente allettate e calottate.

L'allacciamento alla rete comunale avverrà lungo la dorsale corrente su Via Nogaredo adeguata a raccogliere lo scarico proveniente dall'insediamento in questione.

La tubazione correrà lungo la strada residenziale, sarà del diametro di mm 315, in pvc rinforzato e sarà allettata su letto di sabbia e calottata con magrone.

I pozzetti di ispezione saranno posti ogni 40 m circa, saranno del tipo in calcestruzzo armato prefabbricato delle dimensioni di cm 100x120 con spessore delle pareti di cm 15, solette di fondo dello spessore di cm 15 e chiusino in ghisa carreggiabile completo di riquadro.

**Acque meteoriche:**

le acque meteoriche della strada residenziale della pista ciclabile e dei parcheggi verranno raccolte mediante pozzetti raccoglitori da marciapiede (caditoie) con bocca di lupo posti su entrambi i lati della carreggiata ad una distanza di ml 25-30 l'uno dall'altro e saranno collegati da un sistema di smaltimento in falda tramite una serie di pozzi perpendenti di adeguato diametro e profondità tramite tubazioni in pvc del diametro di mm 500 opportunamente allettate e calottate.

La raccolta delle acque meteoriche dell'area a parcheggio pubblico ricavata a fianco della servitù stradale avverrà tramite pozzetti raccoglitori da carreggiata posti ogni 25 mq di superficie. Avranno caditoia in ghisa carreggiabile e convoglieranno, tramite tubazione in pvc dal diametro di mm 200 opportunamente allettato e calottato, ad una sistema drenante di pozzi perpendenti opportunamente calcolati per lo smaltimento.

**Rete idrica:**

verrà eseguita in conformità allo schema distributivo del progetto e comunque sarà adeguata anche nei dettagli alle caratteristiche prescritte dall'Ente gestore dell'acquedotto "Consorzio per l'Acquedotto del Friuli Centrale" del quale il Comune fa parte (vedi parere preventivo favorevole allegato).

**Rete di distribuzione dell'energia elettrica:**

sarà realizzata in conformità alle prescrizioni dell'ENEL con condutture interrate in pvc di diametro mm 125.

**Impianto di illuminazione stradale:**

sarà realizzato in conformità allo schema distributivo del progetto, completo degli allacciamenti elettrici all'impianto comunale esistente su Via Nogaredo, esclusivamente con cavi in condutture interrate, con pali in acciaio zincato di sezione tronco-conica, aventi interasse di ml 25-28 e armature adeguate anche nel disegno alle caratteristiche degli impianti esistenti.

In linea di massima il punto luce sarà costituito da armatura stradale per lampade a vapori di Hg da 125W montate su pali infissi nel terreno in blocchi di fondazione di calcestruzzo, completo di picchetto di messa a terra, coloritura del palo e bracciale, con alimentazione in cavo interrato posto entro tubazioni di cemento e pozzetti di derivazione per ogni punto luce, pozzetti di ispezione e raccordo ogni ml 40.

Per l'impianto di pubblica illuminazione le scelte riguardanti il punto luce e tutte le altre caratteristiche della nuova linea saranno in ogni caso concordate con i competenti uffici dell'Amministrazione Comunale e dell'AMGA concessionaria del servizio. Verrà presentato apposito progetto illuminotecnico con tutte le caratteristiche tecnico-costruttive a corredo della richiesta di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria.

**Rete telefonica:**

sarà eseguita dalla Società concessionaria del servizio e/o dai lottizzanti, comunque sempre adeguandosi alle prescrizioni della stessa concessionaria del servizio con cavi in condutture interrate in pvc di diametro mm 125 ed opportuni pozzetti di ispezione-raccordo.

**Rete di distribuzione del gas metano:**

sarà eseguita dalla Società AMGA - alla quale il Comune di Passignano di Prato ha dato in concessione il relativo servizio.

Tutte le opere saranno oggetto di specifica richiesta di concessione edilizia con particolari e dettagli ricavati dalle istruzioni impartite dai vari enti, pubblici e/o privati, gestori degli impianti a rete.

## **2.5a Opere di costruzione di un transito privato di accesso ai lotti aventi le caratteristiche costruttive di cui agli articoli 109 e 110 del regolamento edilizio**

Verrà realizzato un accesso carraio con due rotonde di tipo funzionale che servirà i lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7. All'inizio verrà posta una sbarra elettrocomandata con segnale verticale indicante "proprietà privata".

La carreggiata sarà di m 7.00 con marciapiedi perimetrali di ml 1.50 cadauno.

Avrà le seguenti caratteristiche: spessore del sottofondo stradale non inferiore a cm 50 di ghiaia di cava tout-venant, pavimentazione in conglomerato bituminoso tipo binder chiuso dello spessore compatto di cm 8 e soprastante tappeto d'usura dello spessore compatto di cm 3. la raccolta delle acque meteoriche avverrà tramite pozzetti raccoglitori da marciapiede (caditoie) a bocca di lupo, su entrambi i lati della carreggiata, posti a distanza di m 25.00. Saranno delle dimensioni di cm 40x40x60, dello spessore di cm 5, completati da sifone. Saranno collegati tra di loro con tubazione in pvc del diametro di cm 30 convogliante di una serie di pozzi perdenti, posti al centro delle rotonde, di h pari a cm 400 e diametro pari a cm 125, a sua volta drenanti in falda. I marciapiedi saranno rialzati rispetto alla strada di cm 13+14, avranno sottofondo di spessore non inferiore a cm 50 di ghiaia tout-venant e pendenza trasversale pari al 1%; il cordolo di contenimento sarà in pietra artificiale delle dimensioni di cm 15x25 con bordo arrotondato, su zoccolo di calcestruzzo; la pavimentazione sarà in battuto di cemento; le caditoie saranno in pozzetti di calcestruzzo prefabbricato complete di chiusino in cemento o ghisa.

Lungo la carreggiata troveranno posto tutte le infrastrutture sotterranee per fognatura, acquedotto, telefonia, elettricità e gas aventi le stesse caratteristiche descritte al punto 2.5.

**Le opere di costruzione del transito privato saranno oggetto di un progetto esecutivo che verrà presentato per l'ottenimento del relativo Permesso di Costruire, dopo la sottoscrizione della prevista convenzione urbanistica da parte dei proprietari lottizzanti.**

### **Aree transito privato**

lotto 2

strada

$$6.50 \cdot 6.50 \cdot 3.14 \cdot 96.8671 / 400 = \text{mq} \quad 32.13$$

marciapiede

$$8.00 \cdot 8.00 \cdot 3.14 \cdot 96.8671 / 400 = \text{mq} \quad 48.67$$

$$-6.50 \cdot 6.50 \cdot 3.14 \cdot 96.8671 / 400 = \text{mq} \quad -32.13$$

Totale superficie marciapiede

$$\text{mq} \quad 16.54$$

lotto 3

strada

$$6.50 \cdot 6.50 \cdot 3.14 \cdot 103.1329 / 400 = \text{mq} \quad 34.21$$

marciapiede

$$8.00 \cdot 8.00 \cdot 3.14 \cdot 103.1329 / 400 = \text{mq} \quad 51.81$$

$$-6.50 \cdot 6.50 \cdot 3.14 \cdot 103.1329 / 400 = \text{mq} \quad -34.21$$

Totale superficie marciapiede

$$\text{mq} \quad 17.60$$

lotto 4

strada

$$01 \quad 6.50 \cdot 6.50 \cdot 3.14 \cdot 46.0107 / 400 = \text{mq} \quad 15.26$$

$$02 \quad 8.67 \cdot 2.73 / 2 = \text{mq} \quad 11.83$$

$$3.89 \cdot 5.14 / 2 = \text{mq} \quad 10.00$$

$$-5.50 \cdot 5.50 \cdot 3.14 \cdot 46.0107 / 400 = \text{mq} \quad -10.93$$

$$03 \quad (39.71 + 23.84) \cdot 3.50 / 2.00 = \text{mq} \quad 111.21$$

$$04 \quad 8.67 \cdot 2.73 / 2.00 = \text{mq} \quad 11.83$$

$$3.89 \cdot 5.14 / 2.00 = \text{mq} \quad 10.00$$

$$-5.50 \cdot 5.50 \cdot 3.14 \cdot 46.0107 / 400 = \text{mq} \quad -10.93$$

05	$6.50*6.50*3.14*42.8778/400=$	<u>mq</u>	<u>14.22</u>
	Totale superficie strada	mq	162.49
marciapiede			
01	$8.00*8.00*3.14*46.0107/400=$	mq	23.12
	$-6.50*6.50*3.14*46.0107/400=$	mq	-15.26
02	$5.50*5.50*3.14*46.0107/400=$	mq	10.93
	$-4.00*4.00*3.14*46.0107/400=$	mq	-5.78
03	$23.84*1.50=$	mq	35.76
04	$5.50*5.50*3.14*46.0107/400=$	mq	10.93
	$-4.00*4.00*3.14*46.0107/400=$	mq	-5.78
05	$8.00*8.00*3.14*42.8778/400=$	mq	21.54
	$-6.50*6.50*3.14*42.8778/400=$	<u>mq</u>	<u>-14.22</u>
	Totale superficie marciapiede	mq	61.24
lotto 5			
strada			
01	$(29.03+21.09)*3.50/2=$	mq	87.71
02	$11.22*6.28/2=$	mq	35.23
	$-4.44*4.44*3.14/4=$	mq	-15.48
03	$39.71+23.84*3.50/2=$	mq	111.21
04	$8.67*2.73/2=$	mq	11.83
	$3.89*5.14/2=$	mq	10.00
	$-5.50*5.50*3.14*46.0107/400=$	mq	-10.93
05	$6.50*6.50*3.14*49.1435/400=$	<u>mq</u>	<u>16.30</u>
	Totale superficie strada	mq	245.87
marciapiede			
01	$21.09*1.50=$	mq	31.64
02	$4.44*4.44*3.14/4=$	mq	15.48
	$-2.94*2.94*3.14/4=$	mq	-6.79
03	$23.84*1.50=$	mq	35.76
04	$5.50*5.50*3.14*46.0107/400=$	mq	10.93
	$-4.00*4.00*3.14*46.0107/400=$	mq	-5.78
05	$8.00*8.00*3.14*49.1435/400=$	mq	24.69
	$-6.50*6.50*3.14*49.1435/400=$	<u>mq</u>	<u>-16.30</u>
	Totale superficie marciapiede	mq	89.63
lotto 6			
strada			
	$6.50*6.50*3.14/4=$	mq	33.17
marciapiede			
	$8.00*8.00*3.14/4=$	mq	50.24
	$-6.50*6.50*3.14/4=$	<u>mq</u>	<u>-33.17</u>
	Totale superficie marciapiede	mq	17.07
lotto 7			
strada			
01	$(29,03+21,09)*3,50/2=$	mq	87,71
02	$8,67*2,73/2=$	mq	11,83
	$3,89*5,14/2=$	mq	10,00
	$-5,50*5,50*3,14*46,0107/400=$	mq	-10,93
03	$6,50*6,50*3,14*46,0107/400=$	<u>mq</u>	<u>15,26</u>
	Totale superficie strada	mq	113,87
marciapiede			
01	$21,09*1,50=$	mq	31,64
02	$5,50*5,50*3,14*46,0107/400=$	mq	10,93
	$-4,00*4,00*3,14*46,0107/400=$	mq	-5,78
03	$8,00*8,00*3,14*46,0107/400=$	mq	23,12
	$-6,50*6,50*3,14*46,0107/400=$	<u>mq</u>	<u>-15,26</u>
	Totale superficie marciapiede	mq	44,65



## 2.6 Opere di urbanizzazione secondaria

Superficie P.A.C. complessiva	mq	14868.64
Cubatura totale consentita	mc	11894.912
Abitanti insediabili	n.	119

P.R.G.C. – VIGENTE –

DESTINAZIONE	MQ/MC	MQ
Spazi destinati ai servizi Parcheggi pubblici	mc 931.23 > mq $11894.912/100*6$	713.69

**Il verde elementare minimo di mq 6.00 per ogni 100 mc di volume cioè pari a mq 713.69 verrà interamente monetizzato.**

## 2.7 Tabella degli indici di riferimento

Superficie territoriale rilevata	mq	14868.64
Cubatura totale consentita	mc	11894.912
Abitanti insediabili (11894.912/100)	ab	119.00
Densità territoriale prevista complessiva	n.	100 ab/mc
Destinazione lotti edificabili complessivo mq 10237.54 sul totale 68.86%	mq/ab	69.16
Sosta o parcheggio – 6.00 mq/ogni 100 mc edificabili mq 931.23 > 713.69	mq	931.23
Strade, marciapiedi, ciclopedonale ed aiuole pubblici interni al P.A.C.	mq	4631.10

### **Dati Urbanistici** (con riferimento alle norme del P.A.C. vigente)

Superfici lotti edificabili mq 10237.54

Superficie coperta complessiva (max 30%)  
mq 3071.26 = mq 3071.26 max ammesso (10237.54\*30%)

Volume complessivo (max 0.8 mc/mq)  
mc 11894.912 = 11894.912 mc max ammesso

#### Distanze:

DC dai confini di proprietà e dalla strada privata (min ml 5.00)	≥	ml	5.00
DS dalle strade di uso pubblico	≥	ml	7.50
D dai fabbricati residenziali esistenti	≥	ml	10.00
DF tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	≥	ml	10.00

#### Parcheggi

per la residenza minimo per alloggio  
comunque 2 posti auto per unità immobiliare mq 1 ogni 10 mc

Altezza massima degli edifici (max ml 9.00) ml 9.00

Larghezza strade di lottizzazione carreggiata ml 7.00

Larghezza marciapiedi (min ml 1.50) ml 1.50

Larghezza pista ciclabile (ml 1.50) ml 1.50

**TABELLE RIASSUNTIVE PROGETTO****COMPLESSIVO**

DESTINAZIONE	MQ	% TOTALE	MQ/AB
Spazi sosta o parcheggi di uso pubblico	931.23	6.26%	
Superficie strada, pista ciclabile, marciapiedi	3699.87	24.88%	
Superficie lotti edificabili	10237.54	68.86%	
Superficie territoriale rilevata	14868.64	100.00%	

**NORME DI EDIFICAZIONE RIFERITE AI SINGOLI LOTTI**

Lotto o Edificio	dimensioni	Sup.fondiarìa mq	Sup. coperta max	n.max piani f.terra	Altezza max	Cubatura max
L1	(*)	1000.55	300.17	3	9.00	1162.53
L2	(*)	1046.87	314.06	3	9.00	1216.35
L3	(*)	1085.42	325.63	3	9.00	1261.14
L4	(*)	1205.06	361.52	3	9.00	1400.15
L5	(*)	1173.66	352.10	3	9.00	1363.67
L6	(*)	1173.32	352.00	3	9.00	1363.27
L7	(*)	1103.08	330.92	3	9.00	1281.66
L8	(*)	840.39	252.12	3	9.00	976.44
L9	(*)	805.98	241.79	3	9.00	936.46
L10	(*)	803.21	240.96	3	9.00	933.24
Strade	(*)	2355.46				
P.P.	(*)	931.23				
Pista ciclabile		449.72				
Marciapiede		894.69				
Totale		14868.64	3071.26	3	9.00	11894.91

(\*) vedi calcolo analitico superfici nella pagina seguente

## AREE IN CESSIONE

### CICLABILE

01	$(27,59+27,78)*1,50/2=$	mq	41,53
02	$(9,45+9,51)*1,50/2=$	mq	14,22
03	$(34,14+34,18)*1,50/2=$	mq	51,24
04	$(25,08+25,13)*1,50/2=$	mq	37,66
05	$(29,32+29,48)*1,50/2=$	mq	44,10
PARTE01	$3,00*3,00*3,14/4=$	mq	7,07
	$-1,50*1,50*3,14/4=$	mq	-1,77
06	$(93,14+93,07)*1,50/2=$	mq	139,66
07	$(41,01+40,94)*1,50/2=$	mq	61,46
08	$(34,01+34,11)*1,50/2=$	mq	51,09
09	$2.31*1,50=$	mq	3,46
TOTALE SUPERFICIE		mq	449,72

### PARCHEGGI

01	$(2,00+2,43)*4,01/2=$	mq	8,88
02	$(2,43+2,11)*9,44/2=$	mq	21,43
03	$(2,11+2,95)*34,13/2=$	mq	86,35
04	$(2,95+2,00)*11,68/2=$	mq	28,91
05	$29,07*10,93/2=$	mq	158,87
06	$29,07*10,96/2=$	mq	159,30
07	$(12,00+11,59)*0,42/2=$	mq	4,95
08	$28,41*9,46/2=$	mq	134,38
09	$28,41*3,70/2=$	mq	52,56
10	$13,53*1,54/2=$	mq	10,42
11	$(36,76+36,51)*5,00/2=$	mq	183,18
12	$16,40*5,00=$	mq	82,00
TOTALE SUPERFICIE		mq	931,23

### STRADA

01	$8,20*3,27/2=$	mq	13,41
02	$8,20*3,95/2=$	mq	16,20
03	$18,81*2,00/2=$	mq	18,81
04	$(90,96+91,25)*7,00/2=$	mq	637,74
05	$13,35*2,00/2=$	mq	13,35
06	$13,35*0,91/2=$	mq	6,07
07	$15,17*0,91/2=$	mq	6,90
08	$(14,71+15,15)*7,00/2=$	mq	104,51
09	$(15,17+14,44)*7,00/2=$	mq	103,64
10	$(11,55+11,81)*3,00/2=$	mq	35,04
parte01	$-3,00*3,00*3,14/4=$	mq	-7,07
11	$(99,40+98,45)*7,00/2=$	mq	692,48
parte02	$6,89*6,91/2=$	mq	23,80
	$-5,00*5,00*3,14*96,8700c/400=$	mq	-19,01
12	$(62,49+62,15)*7,00/2=$	mq	436,24
13	$16,00*5,00=$	mq	80,00
14	$7,00*3,00=$	mq	21,00
15	$(11,70+12,44)*12,00/2=$	mq	144,84
16	$9.72*3.00=$	mq	29,16
17 marciapiede	$-8.50*1.50=$	mq	-12,75
TOTALE SUPERFICIE		mq	2344,36

### MARCIAPIEDI

01	$(27,98+27,78)*1,50/2=$	mq	41,82
02	$(9,57+9,51)*1,50/2=$	mq	14,31
03	$(34,21+34,18)*1,50/2=$	mq	51,29
04	$(25,17+25,13)*1,50/2=$	mq	37,73
05	$(29,32+29,15)*1,50/2=$	mq	43,85
parte01	$1,50*1,50*3,14/4=$	mq	1,77

06	$(94,49+94,57)*1,50/2=$	mq	141,80
07	$(42,44+42,36)*1,50/2=$	mq	63,60
08	$(35,51+35,42)*1,50/2=$	mq	53,20
09	$3,81*1,50=$	mq	5,71
10	$(73,28+73,19)*1,50/2=$	mq	109,85
11	$(87,63+87,76)*1,50/2=$	mq	131,54
12	$(15,25+15,17)*1,50/2=$	mq	22,82
13	$(14,68+14,71)*1,50/2=$	mq	22,04
14	$(90,96+94,60)*1,50/2=$	mq	139,17
parte02	$5,00*5,00*3,14*96,8671c/400=$	mq	19,01
	$-3,50*3,50*3,14*96,8671c/400=$	mq	-9,31
15	$3,92*1,08/2=$	mq	2,12
16	$3,70*0,39/2=$	mq	0,72
17	$8,50*1,50=$	mq	12,75
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>		mq	<u>905,79</u>
<b>TOTALE SUPERFICIE AREE IN CESSIONE</b>		mq	<b>4631.10</b>

### LOTTO 1

01	$45.49 \times 20.75 / 2 =$	mq	471.96
02	$45.49 \times 23.24 / 2 =$	mq	528.59
TOTALE SUPERFICIE		mq	1000.55

### LOTTO 2

01	$42.88 \times 19.84 / 2 =$	mq	425.37
02	$45.85 \times 3.73 / 2 =$	mq	85.51
03	$45.85 \times 23.38 / 2 =$	mq	535.99
TOTALE SUPERFICIE		mq	1046.87

### LOTTO 3

01	$36.94 \times 0.79 / 2 =$	mq	14.59
02	$46.12 \times 21.70 / 2 =$	mq	500.40
03	$46.12 \times 7.64 / 2 =$	mq	176.18
04	$37.89 \times 20.81 / 2 =$	mq	394.25
TOTALE SUPERFICIE		mq	1085.42

### LOTTO 4

01	$43.33 \times 19.53 / 2 =$	mq	423.12
02	$43.33 \times 28.82 / 2 =$	mq	624.39
03	$32.96 \times 9.56 / 2 =$	mq	157.55
TOTALE SUPERFICIE		mq	1205.06

### LOTTO 5

01	$50.35 \times 22.90 / 2 =$	mq	576.51
02	$50.35 \times 23.72 / 2 =$	mq	597.15
TOTALE SUPERFICIE		mq	1173.66

### LOTTO 6

01	$48.87 \times 24.16 / 2 =$	mq	590.35
02	$48.87 \times 6.34 / 2 =$	mq	154.92
03	$42.52 \times 8.13 / 2 =$	mq	172.84
04	$36.96 \times 13.81 / 2 =$	mq	255.21
TOTALE SUPERFICIE		mq	1173.32

### LOTTO 7

01	$47.09 \times 22.86 / 2 =$	mq	538.24
02	$47.09 \times 23.99 / 2 =$	mq	564.84
TOTALE SUPERFICIE		mq	1103.08

LOTTO 8

01	$31.92 \times 3.91 / 2 =$	mq	62.40
02	$41.76 \times 16.41 / 2 =$	mq	342.64
03	$41.76 \times 20.85 / 2 =$	mq	435.35
TOTALE SUPERFICIE		mq	840.39

LOTTO 9

01	$39.88 \times 20.55 / 2 =$	mq	409.77
02	$39.88 \times 19.87 / 2 =$	mq	396.21
TOTALE SUPERFICIE		mq	805.98

LOTTO 10

01	$37.50 \times 19.13 / 2 =$	mq	358.69
02	$37.50 \times 21.32 / 2 =$	mq	399.75
03	$28.68 \times 2.90 / 2 =$	mq	41.59
parte02	$3.50 \times 3.50 \times 3.14 / 400 \times 96.8671 c =$	mq	9.31
	$-4.83 \times 2.54 / 2 =$	mq	-6.13
TOTALE SUPERFICIE		mq	803.21
<b>TOTALE SUPERFICIE LOTTI</b>		<b>mq</b>	<b>10237.54</b>

### **3. Norme di Attuazione**

#### **3.1 Norme di Attuazione del P.A.C.**

##### **Art. 1 – Riferimenti al P.R.G.C. ed alla normativa vigente**

Il P.A.C. seguente fa riferimento alla nuova Legge Urbanistica Regionale ed in particolare all'art. 25 della Legge Regionale 5/2007 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente P.A.C. attua e specifica le disposizioni del P.R.G.C. vigente, approvato con D.P.G.R. n. 668 del 19 marzo 2004.

##### **Art. 2 – Campo di applicazione del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale**

Il Comparto con questa nuova perimetrazione comprende al foglio 1 le particelle 289, 752, 753, 166, 167, 817, 818, 1032 e porzione delle particelle 154, 622 e 156 per complessivi mq 14868.64 rilevati, interni al P.A.C. (comprese le aree da destinarsi a strada).

##### **Art. 3 – Elementi costitutivi del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale**

Il progetto di P.A.C. è composto dai seguenti elaborati:

TAV. 1 – Aereofotogrammetria – Estratto catastale – Estratto di P.R.G.C. vigente – Legenda

TAV. 2 – Planimetria di rilievo planoaltimetrico – infrastrutture esistenti

TAV. 3A – Planimetria di Zonizzazione – riferimenti dimensionali –

TAV. 3B – Planimetria di Zonizzazione – riferimenti dimensionali –

TAV. 3C – Planimetria di Zonizzazione – progetto urbanistico – definizione limite di massimo inviluppo –

TAV. 3D – Planimetria di Zonizzazione – progetto urbanistico – architettonico

TAV. 4 – Progetto Planovolumetrico

TAV. 5A – Planimetria opere urbanizzazione primaria – Infrastrutture esistenti e di progetto

TAV. 5B – Sezioni stradali – particolare

TAV. 6 – Planimetria aree da cedere al Comune

TAV. 7 – Relazione tecnico-illustrativa e delle Norme di Attuazione – Asseverazioni

TAV. 8 – Certificati catastali – Estratto autentico di mappa

Si allega inoltre la "TAV. 9 – Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione primaria" che non è parte integrante del P.A.C..



#### **Art. 4 – Norme di Zona**

I parametri urbanistici individuati dalla normativa del presente P.A.C., nel rispetto di quanto previsto dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente sono riportati in grassetto come segue:

**1. La destinazione d'uso è residenziale o per funzioni ad essa accessorie quali:**

- autorimesse collegate alle residenze;
- gazebi, pergolati, barbecue;
- piscine, campi da tennis ed altre attrezzature sportive per uso privato per il tempo libero;
- cortili, aree verdi, parchi, giardini ecc.

**2. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare sono i seguenti:**

<b>IT - indice di fabbricabilità territoriale</b>	<b>mc/mq</b>	<b>0.80 (8.000 mc/ha)</b>
<b>Q - rapporto di copertura</b>	<b>mq/mq</b>	<b>0.30</b>
<b>H - altezza</b>	<b>ml</b>	<b>9.00</b>
<b>DS - distanza dalle strade di uso pubblico</b>	<b>ml</b>	<b>7.50</b>
<b>DS - distanza da strada a fondo cieco</b>	<b>ml</b>	<b>5.00</b>
<b>DC - distanza dai confini di proprietà</b>	<b>ml</b>	<b>5.00</b>
<b>D - distanza dai fabbricati residenziali esistenti</b>	<b>ml</b>	<b>10.00</b>
<b>DF - distanza tra pareti finestrate e parete di edificio antistante residenziale</b>	<b>ml</b>	<b>10.00</b>

Fare riferimento per i singoli lotti alla tabella “norme di edificazione riferite ai singoli lotti” facente parte integrante del progetto e riportate alla pagina 18 della presente relazione.

E' ammessa la costruzione di fabbricati con uno, due o più alloggi ciascuno secondo le diverse tipologie (case singole, binate, a schiera, a corte, in linea, ecc.).

**3. L'indice di fabbricabilità territoriale è applicato all'area indicata dal perimetro del comparto ed avente destinazione di zona “C” ovvero “CP”, o destinata a costituire viabilità o parcheggi.**

**4. Superficie per parcheggi, nel lotto minima:**

- stanziale: 1 mq ogni 10 mc, ma non meno di due posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;

**5. La superficie utile di unità immobiliare residenziale, in nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento con aumento di superficie utile, aumento del numero delle unità immobiliari residenziali se non servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso in residenziale, minima:**

- a) m<sup>2</sup> 55, salvo quanto previsto al punto b);
- b) per ogni 3 unità immobiliari residenziali della superficie di m<sup>2</sup> 55 o superiore, nello stesso edificio: m<sup>2</sup> 45

**6. Per indici edilizi ed urbanistici valgono le definizioni del P.R.G.C. vigente al momento della Concessione, Autorizzazione o Denuncia di Inizio Attività.**

7. **Gli accessi carrai dovranno essere dotati di spazio di stazionamento privato, orizzontale, antistante il cancello, avente una profondità minima di ml 5.50 o dotati di apertura automatica dei cancelli.**
  
8. **Le recinzioni in genere dovranno essere ispirate a criteri di omogeneità, dovranno accordarsi nelle forme e materiali agli edifici principali e non dovranno essere realizzate tramite murature piene in cemento armato a vista o tramite elementi prefabbricati “decorativi” di cemento.**  
**Le recinzioni private a confine con spazi pubblici saranno realizzati con dimensioni e caratteristiche previo accordo con l’Amministrazione Comunale anche in ragione alle progettazioni della stessa avviate per gli spazi medesimi.**  
**Le alberature delle aree verdi private saranno realizzate con specie autoctone o similari.**
  
9. **Le opere dovranno essere realizzate secondo i principi di risparmio energetico, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e riutilizzo delle acque piovane.**
  
10. **In particolare P.A.C. prevede lungo il perimetro dell’area di ogni lotto edificabile di risulta, verso zona omogenea diversa da “C”, fascia di verde costituita da:**
  - a) **alberi preminentemente autoctoni di densità media di almeno uno per ogni 3 ml di fronte;**
  - b) **arbusti preminentemente autoctoni di densità media di almeno uno ogni 2 metri di fronte;****per l’intero fronte libero da costruzioni e accessi.**

#### 4. Programma dell'intervento

La spesa occorrente per la realizzazione del P.A.C. viene suddivisa per le seguenti categorie:

– oneri concessori e spese accessorie, notarili, ecc.	€	150.000,00
– opere di urbanizzazione primaria pubbliche	€	165.501,61
– opere di realizzazione transito privato	€	36.328,83
– costo di costruzione dei fabbricati, compresi gli impianti	€	3.500.000,00
– spese tecniche ed oneri finanziari	€	300.000,00
Per un costo complessivo di massima, oneri fiscali esclusi pari a	€	4.151.830,44

I tempi previsti per la realizzazione dell'intero intervento infrastrutturale e cioè: opere di urbanizzazione primaria pubbliche esterne al PAC ed interne con i relativi allacciamenti alle infrastrutture si possono presuntivamente indicare in due mesi.

L'edificazione del fabbricato avverrà in dodici mesi a far data dall'inizio dei lavori.

Pertanto le fasi si possono così distinguere:

1^ fase: opere di urbanizzazione primaria pubbliche;

2^ fase: costruzione del transito privato;

3^ fase: edificazione dei fabbricati sui lotti n. 8, 9 e 10;

4^ fase: edificazione dei fabbricati sui lotti n. 1, 2 e 3;

5^ fase: edificazione dei fabbricati sui lotti n. 4, 5, 6 e 7.

Naturalmente queste tre ultime fasi possono variare in ragione delle richieste di mercato.

**ASSEVERAZIONE RELATIVA ALL'OSSERVANZA DELLE INDICAZIONI DEL P.R.G.C.**

**ART. 63 quater L.R. 5/2007**

**ART. 25 L.R. 5/07**

**OGGETTO: P.A.C. di iniziativa privata – Pasion di Prato**

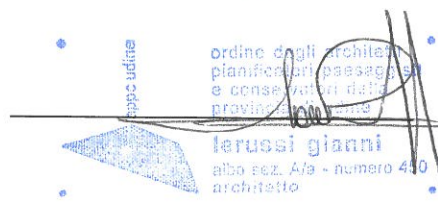
Il sottoscritto **arch. Gianni Lerussi**, – cod.fisc. LRS GNN 53M06 D300C – con studio a Pasion di Prato (Fraz. Passons) in Via Spilimbergo n. 92, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Udine al n. 450, in qualità di tecnico incaricato per il P.A.C. di iniziativa privata di cui all'oggetto, sull'area distinta catastalmente al foglio 1 le particelle 289, 752, 753, 166, 167, 817, 818, 1032 e porzione delle particelle 154, 622 e 156

**ASSEVERA**

- che il P.A.C. è stato redatto in osservanza delle indicazioni del P.R.G.C. e nel rispetto degli obiettivi e delle strategie generali del piano stesso.

Pasion di Prato, 26/05/2016

arch. Gianni Lerussi



**ASSEVERAZIONE**  
**AI SENSI DELL'ART. 10 – COMMA 4 ter. DELLA L.R. 27/88,**  
**COME INTRODOTTO DALL'ART. 4 COMMA 2 DELLA L.R. 15/92**

**OGGETTO: P.A.C. di iniziativa privata – Pasion di Prato**

Il sottoscritto **arch. Gianni Lerussi**, – cod.fisc. LRS GNN 53M06 D300C – con studio a Pasion di Prato (Fraz. Passons) in Via Spilimbergo n. 92, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Udine al n. 450, in qualità di tecnico incaricato per il P.A.C. di iniziativa privata di cui all'oggetto, sull'area distinta catastalmente al foglio le particelle 289, 752, 753, 166, 167, 817, 818, 1032 e porzione delle particelle 154, 622 e 156

**A T T E S T A**

che per il presente P.A.C. di iniziativa privata non è necessario il parere di cui all'art. 10 della L.R. 52/91, in quanto già reso in sede d'esame della variante n.8 al P.R.G.C. del Comune di Pasion di Prato, con parere geologico in data 09-06-1997 n.59/97 della Direzione Regionale Ambiente – Servizio Geologico.

Pasion di Prato, 26/05/2016

arch. Gianni Lerussi

ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di udine  
lerussi gianni  
ata: 09/06/1997 n.59/97  
architetto

**Al Signor Sindaco del Comune di Pesian di Prato**

**OGGETTO: P.A.C. di iniziativa privata – Pesian di Prato**

Il sottoscritto **architetto Gianni Lerussi** nato a Dignano il 6 agosto 1953, – cod.fisc. LRS GNN 53M06 D300C – dello Studio Tecnico Associato Geode di Lerussi, Del Fabbro, Minen e Fabbro, con sede a Pesian di Prato (Fraz. Passons) in Via Spilimbergo n. 92, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Udine al n. 450, ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R. 05/2007 e successive modifiche ed integrazioni, nella sua qualità di progettista del Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata del Comparto "C1"

**assevera**

che sull'area assoggettata al P.A.C. "C1" non sono presenti beni sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Pesian di Prato, 26/05/2016

In fede

ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di udine  
Gianni Lerussi  
n. 450 - Udine  
elbo sez. A/a - numero 450  
architetto

**COMUNE DI PASIAN DI PRATO**  
**PAC DENOMINATO "PRAMANIN"**

**DICHIARAZIONE RELATIVA AI SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA AI SENSI DELLA**  
**DIRETTIVA 92/43/CEE**

**Approvato con D.M.A. 03.04.2000**

Il sottoscritto **arch. Gianni Lerussi**, – cod.fisc. LRS GNN 53M06 D300C – con studio a Pasian di Prato (Fraz. Passons) in Via Spilimbergo n. 92, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Udine albo sez. A/a – numero 450, in qualità di estensore del comparto di iniziativa privata denominato "Pramanin";

Visto il Regolamento recante attuazione della Direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flore e della fauna selvatica approvato con DPR 08.09.1997 n. 357;

Visto l'elenco delle zone di protezione speciale designate ai sensi della Direttiva 74/409/CEE e dei siti di importanza comunitaria proposti ai sensi della Direttiva 92/43 CEE approvato con Decreto del Ministero dell'Ambiente 03.04.2000;

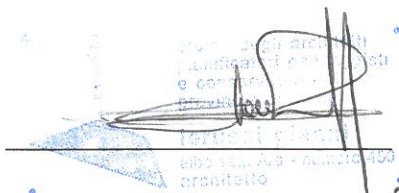
Preso atto che nel territorio del Comune di Pasian di Prato non sono presenti Siti di Importanza Comunitaria e quelli esterni, presenti nei Comuni limitrofi, non incidono sull'area di Piano Attuativo Comunale;

**DICHIARA**

pertanto che l'area oggetto di Piano non interessa e non ha alcuna incidenza sui siti di importanza comunitaria di cui all'elenco approvato con Decreto del Ministero dell'Ambiente di data 03.04.2000.

Pasian di Prato, 26/05/2016

In fede

A handwritten signature in black ink is written over a blue official stamp. The stamp contains the text: "Studio Architettonico Pianificatore Paesaggista e Conservatore", "Codice Fiscale LRS GNN 53M06 D300C", "Via Spilimbergo n. 92", "31040 Pasian di Prato (UD)", and "Tel. 0432/860000".

### Elenco dei proprietari:

foglio 1 mappale 154 porzione	proprietà <b>Zorzi Franco, Zorzi Giliana, Zorzi Renzo</b>
foglio 1 mappale 156 porzione	proprietà <b>Filippo Gianni, Rossi Mara</b>
foglio 1 mappale 166	proprietà <b>Floreati Domenico</b>
foglio 1 mappale 167	proprietà <b>Floreati Carla, Floreati Ivan</b>
foglio 1 mappale 289	proprietà <b>Floreati Felicità</b>
foglio 1 mappale 622 porzione	proprietà <b>Driussi Natalino</b>
foglio 1 mappale 752	proprietà <b>Cuttini Graziella</b>
foglio 1 mappale 753	proprietà <b>Picco Gianni</b>
foglio 1 mappale 817	proprietà <b>Cosatto Duilio, Cosatto Fabiana, Agosto Natalina ved. Cosatto</b>
foglio 1 mappale 818	proprietà <b>Cosatto Duilio, Cosatto Fabiana, Agosto Natalina ved. Cosatto</b>
foglio 1 mappale 1032	proprietà <b>Urli Graziella, Urli Mirella, Urli Lidia</b>

### **CALCOLO DELL'AREA ALLO STATO DI FATTO**

#### **AREA INTERNA AL PAC**

particella 154 porzione	mq	120.10
particella 156 porzione	mq	56.65
particella 166	mq	2304.61
particella 167	mq	2841.54
particella 289	mq	2559.32
particella 622 porzione	mq	1763.85
particella 752	mq	1222.79
particella 753	mq	1149.35
particella 817	mq	1294.96
particella 818	mq	1322.62
particella 1032 (2/3 dell'intero)	mq	155.23
particella 1032 (1/3 dell'intero)	mq	77.62
<b>TOTALE SUPERFICIE RILEVATA</b>	<b>mq</b>	<b>14868.64</b>

Totale firmatari 12309.66 > 9912.43 (2/3 di 14868.64)



**Determinazione del reddito dominicale** ai fini dell'applicazione dell'articolo 4, comma 1, della L.R. 21.10.2008 n. 12 - calcolo dei due terzi del valore delle aree in base all'imponibile catastale necessario per la presentazione al Comune del P.R.P.C. di iniziativa privata –

N.B.:

1. per le aree urbane prive di reddito dominicale si è preso come parametro il valore dei terreni di qualità seminativo di classe 2<sup>a</sup> in quanto coltura più presente tra le aree incluse nel Comparto;
2. (\*) reddito dominicale calcolato proporzionalmente tra il reddito dominicale catastale dell'intera particella e la porzione di superficie interessata dal PAC;
3. si effettuano due tipi di verifiche: la prima in base alle superfici catastali nominali delle particelle o frazione di particelle costituenti il PAC; la seconda in base alle superfici rilevate delle particelle costituenti il PAC.

foglio	particella	sup. catastale mq	R.D. €	sup. rilevata inclusa nel PAC mq	R.D. ricalcolato proporzionalmente sulla sup. rilevata PAC €	
1	154 porzione	420.00	(*)0,96	120.10	$3,36:420.00 \times 120.10$	0,96
1	156 porzione	783.00	(*)0,45	56.65	$6,27:783 \times 56,65$	0.45
1	166	2510.00	20,09	2304.61	$20,09:2510.00 \times 2304.61$	18,45
1	1032	$239.00 \times 1/3 = 79.67$	tipo seminativo 0,64	77.62	$(20,09:2510.00) \times 77.62$	0,62
1	167	2900.00	23,21	2841.54	$23,21:2900.00 \times 2841.54$	22,74
1	289	2500.00	17,43	2559.32	$17,43:2500.00 \times 2559.32$	17,84
1	622 porzione	2070.00	(*)14,11	1763.85	$16,57:2070.00 \times 1763.85$	14,11
1	752	1260.00	10,09	1222.79	$10,09:1260.00 \times 1222.79$	9,79
1	753	1130.00	9,05	1149.35	$9,05:1130.00 \times 1149,35$	9,20
1	817	1240.00	8,33	1294.96	$8,33:1240.00 \times 1294.96$	8,70
1	818	1290.00	8,66	1322.62	$8,66:1290.00 \times 1322.62$	8,88
1	1032	$239.00 \times 2/3 = 159.33$	tipo seminativo 1,28	155.23	$(20,09:2510.00) \times 155.23$	1,24
R.D. catastale complessivo			114,30			
R.D. ricalcolato sulla superficie PAC						112,98
R.D. catastale firmatari			92,16			
R.D. ricalcolato superficie PAC firmatari						92,50

- 1) Reddito dominicale complessivo calcolato sulla superficie catastale = euro 114,30  
Reddito dominicale catastale firmatari = euro 92,16 > euro 76,20 (2/3 di euro 114,30)
- 2) Reddito dominicale complessivo ricalcolato sulla superficie del PAC = euro 112,98  
Reddito dominicale ricalcolato firmatari = euro 92,50 > euro 75,32 (2/3 di euro 112,98)