

R1

# COMUNE DI UDINE

P.A.C. VIA MANTOVA - Comparto C.20 - sub-ambito 2

## RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA NORME DI ATTUAZIONE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### Proprietari

Bettuzzi Mauro	firma
Missana Daniela	firma
Missana Nicoletta	firma
Missana Nicola	firma
Gremese Adriana	firma
Gremese Maria	firma
Cantoni Lorenzo	firma
Cantoni Luigi	firma
Londero Paolo	firma
Sgobino Michele (anche come procuratore)	firma

Architetto Fabrizio Smigliani

via Ermete di Colloredo, 8  
33100 Udine - Italy

Tel.: +0390432 546287  
Mobile: +039 3282190404  
E-mail: studio.smigliani@libero.it

### Progettista

firma

timbro

### Proprietari

Missana Daniela  
Missana Nicoletta  
Missana Nicola  
Gremese Adriana  
Gremese Maria  
Cantoni Lorenzo  
Cantoni Luigi  
Londero Paolo  
Sgobino Michele  
Bettuzzi Mauro

Settembre 2014

## INDICE

<b>1.</b>	<b>PREMESSA .....</b>
1.1	Dati catastali .....
<b>2.</b>	<b>ANALISI DELLO STATO ATTUALE .....</b>
2.1	Localizzazione e contesto di intervento .....
2.2	Estratto della normativa del P.R.G.C.....
2.3	Descrizione dello stato di fatto.....
2.3.1	<i>Calcolo della superficie dello stato di fatto del P.A.C.....</i>
<b>3.</b>	<b>PROGETTO .....</b>
3.1	Obiettivi del nuovo P.R.G.C. ....
3.1.1	<i>Elementi di progetto .....</i>
3.1.2	<i>Standards urbanistici .....</i>
3.2	Calcolo delle superfici di progetto .....
3.3	Verifica standard .....
3.4	Dotazioni infrastrutturali .....
3.5	Tipologie edilizie .....
3.6	Opere di urbanizzazione primaria .....
<b>4.</b>	<b>NORME DI ATTUAZIONE ( da art. 1 a art. 6) .....</b>
<b>5.</b>	<b>RILIEVO FOTOGRAFICO.....</b>
	Planimetria visuali fotografiche
	Fotografie da 1 a 14

## **PREMESSA**

I proprietari delle aree site e censite in Comune e mappa di Udine al foglio 20, mappali n. 31, 32, 556, 2303, 2448, 2451, 2454, 2457, 2605 e 2606, intendono realizzare le opere di urbanizzazione dei suddetti fondi al fine di attuare un insediamento di nuove edificazioni a destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

Si precisa che il mappale 2451 è destinato nella parte su via Mantova a costituire l'accesso carrabile alla lottizzazione, come indicato nella Scheda norma C.20, sub-ambito 2, che lo destina a viabilità di accesso ai vari lotti.

### 1.1 DATI CATASTALI

Il progetto di piano particolareggiato è sviluppato nelle aree appartenenti ai mappali di proprietà delle Ditte lottizzanti, sintetizzati nella tabella che segue:

Ditta Prop.	Foglio	Particella	Superficie		
			ha	are	ca
Missana Daniela, Missana Nicola, Missana Nicoletta	20	31	00	04	90
Missana Daniela, Missana Nicola, Missana Nicoletta	20	32	00	62	60
Missana Nicola, Missana Nicoletta	20	556	00	26	80
Gremese Adriana, Gremese Maria Teresa	20	2448	00	21	15
Cantoni Lorenzo, Cantoni Luigi	20	2451	00	38	49
Londero Paolo	20	2454	00	15	11
Londero Paolo	20	2457	00	28	16
Sgobino Michele	20	2606	00	20	64
Bettuzzi Mauro	20	2303	00	08	86
Altri proprietari	20	2605	00	01	51
Totale			02	28	22

## **2. ANALISI DELLO STATO ATTUALE**

### **2.1 LOCALIZZAZIONE E CONTESTO DI INTERVENTO**

Le aree interessate dal piano particolareggiato in oggetto sono collocate nella zona residenziale di via Martignacco estesa tra via Pier Paolo Pasolini a nord-est, e via Mantova a sud-ovest.

### **2.2 ESTRATTO DELLA NORMATIVA DEL P.R.G.C.**

Il piano si sviluppa secondo la perimetrazione della Scheda norma C.20 sub-ambito 2.

Per la redazione del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata trovano applicazione gli indici e gli standards previsti per la zona territoriale omogenea "C" , delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C. ed in particolare alla Scheda-norma C.20 che prevede un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,5 mc./mq. E un'altezza massima degli edifici di 9,50 m..

### **2.3 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

L'area oggetto del nuovo PAC comprende fondi inedificati attualmente incolti o destinati a prato o ad orto, con la presenza sporadica di poche essenze arboree (latifoglie, conifere e qualche albero da frutta) di limitate dimensioni.

Gli accessi all'area avvengono da via Mantova attraverso il mappale n. 2451, da via Martignacco attraverso l'esistente strada carrabile della quale è per metà proprietario un lottizzante e da via P.P. Pasolini con attraversamenti che superano il fosso stradale.

L'andamento altimetrico dell'area è prevalentemente pianeggiante.

Lungo tutto il perimetro, i margini dei fondi limitrofi sono costituiti, in genere, da recinzioni a maglie metalliche o da muretti in cemento armato di piccola altezza.

Le aree oggetto di intervento confinano con aree edificate ricadenti in Zona urbanistica B3 e nella parte a nord lambiscono il sub-ambito 1. Le zone residenziali contermini sono a media densità abitativa con costituite da fabbricati isolati a due o tre piani fuori terra, di tipo monofamiliare, a schiera o condominiale plurifamiliare.

Verso nord, oltre via P. P. Pasolini si sviluppa il comprensorio della società A.M.G.A..



### **3. PROGETTO**

#### **3.1 OBIETTIVI DEL NUOVO P.A.C.**

Il nuovo P.A.C. ripropone gli stessi obiettivi e le prescrizioni della Scheda norma del Comparto C.20 sub-ambito 2 prevista dal vigente P.R.G.C.; pertanto in esso la zona territoriale omogenea "C" è quella definita come area compresa entro il perimetro dei centri edificati o posta ai margini di essi. Tale zona caratterizza le parti del territorio comunale a destinazione prevalentemente residenziale estensiva interessate anche dall'insediamento di funzioni compatibili con la residenza.

All'interno del P.A.C. gli edifici nel lotto dovranno essere destinati per almeno il 75% della volumetria utile alla residenza con riferimento all'area vincolata quale pertinenza urbanistica. Gli altri usi ammessi dovranno essere con essa compatibili come, ad esempio, studi professionali ed attività assimilabili, uffici privati con limitato numero di addetti, attività di servizio con limitato afflusso di pubblico, autorimesse di uso privato.

La lettura di questa zona urbana della città di Udine ha permesso di individuare la strategia progettuale alla vasta scala, concentrando l'attenzione sul sistema del verde, riferito ai sub-ambiti 1 e 2 del Comparto C.20, oltre al sistema della viabilità su via Mantova, che coinvolge anche il Comparto C.19. Le relazioni tra sub-ambiti sono tenute insieme dal sistema del verde e dalla viabilità di scorrimento e accesso ai nuovi insediamenti residenziali.

Un'ulteriore motivazione progettuale nasce dalla separazione, del nuovo intervento edificatorio, dal rumore del traffico automobilistico a scorrimento veloce del viale Pier Paolo Pasolini.

Pertanto la strategia progettuale è stata studiata riunendo le previsioni urbanistiche di sviluppo, definite dal nuovo Piano regolatore, degli ambiti individuati dalle Schede-norma dai Comparti C.19 e C.20 a sua volta diviso in sub-ambito 1 e 2.

Le norme prevedono la realizzazione di ampie aree verdi, di gran lunga superiori a quelle previste dagli standards regionali, infatti le nuove aree edificabili e quelle esistenti, di recente edificazione sul lato nord di via Mantova, verranno tenute assieme dal sistema verde a cavallo di via Mantova e separate attraverso il verde di protezione da realizzare al limite di viale Pasolini. Per attuare questo ultimo intervento si propone l'utilizzo di essenze a filare, quale elemento naturale in grado di proteggere dal vento, depurare l'aria, regolare il concetto di sostenibilità che si declina inoltre nell'intero intervento, inteso come risparmio di energia in tutte le sue forme, nella massimizzazione delle performance degli edifici e degli apporti passivi che minimizzano la necessità di energia e di manutenzione. Sarà ricercata l'integrazione assoluta tra sito ed edifici e tra edifici e impianti, per migliorare le prestazioni al più basso costo energetico, trovando il giusto equilibrio nell'uso delle fonti rinnovabili.

Il Piano attuativo, a destinazione prevalentemente residenziale, è stato finalizzato alla realizzazione di un piccolo quartiere a bassa densità, immaginato secondo un modello di sviluppo sostenibile, basa sulla riduzione della domanda di energia e adatto a rispondere ai bisogni delle persone affinché beneficino di stili di vita più sani, ambienti più creativi in cui lo sviluppo umano possa prosperare in equilibrio con il pianeta.

Gli assunti fondamentali del progetto, che saranno studiati e dettagliati in fase di progettazione edilizia, sono stati quelli di realizzare un'area residenziale dove gli abitanti possano vivere in un ambiente piacevole con un buon rapporto tra costruito e natura, che sia rispettata la privacy, ma allo stesso tempo incentivata la socializzazione, che ci sia riconoscibilità dei luoghi collettivi, in particolare delle aree verdi, ma anche la diversità degli alloggi individuali, che la luce naturale e l'aria possano penetrare rivitalizzando gli spazi verdi privati e favorendo la salubrità interna delle residenze, un microcosmo che si realizzi come una parte di città virtuosa, che della città mantiene la varietà e la diversità degli scorci ma minimizzi gli aspetti negativi dando agli abitanti un senso di sicurezza e appartenenza.

Si prevede di realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire delle opere stesse al fine di garantire l'inizio della costruzione dei vari interventi edilizi sui singoli lotti.

### **3.1.1            *Elementi di progetto***

Le principali scelte progettuali riguardano l'individuazione e l'estensione dei singoli lotti edificabili, della viabilità, dei parcheggi di relazione e del nucleo elementare di verde e ricalcano fedelmente le previsioni urbanistiche della scheda norma.

Relativamente ai fabbricati da collocare all'interno dei lotti, ai quali si attribuisce in via preliminare la destinazione d'uso residenziale, sono imposti limiti di altezza e cubatura.

Gli inviluppi di edificazione sono determinati in base ai distacchi minimi delle fronti del fabbricato di progetto dagli elementi urbanistici (comparto, viabilità, edifici e confini del lotto).

Il Piano attuativo proposto organizza i lotti e di conseguenza suggerisce che la successiva edificazione avvenga secondo criteri volti al risparmio energetico.

Infatti le nuove costruzioni dovranno disporsi con le facciate principali in posizione favorevole (SUD) rispetto all'irraggiamento solare così da ottimizzare gli apporti energetici solari sia per le finestre che per i pannelli solari e fotovoltaici.

Sono comunque rispettati i limiti minimi previsti dalle Norme di Attuazione del P.A.C. vigente.



Le tipologie edilizie ammesse saranno: residenze in linea, residenze uni-familiari, residenze bi-familiari, residenze pluri-familiari in palazzina e a schiera.

La viabilità di accesso principale e carrabile alla lottizzazione è prevista da via Mantova, in risposta a quanto indicato dall'Amministrazione Comunale con la previsione della scheda norma, limitando al solo accesso pedonale e ciclabile l'esistente strada di accesso da via Martignacco. A tal proposito verrà interdetto il passaggio veicolare con due dissuasori posti alla confluenza con la stradina esistente. Non sono previsti accessi carrabili e pedonali da via Pasolini se non l'utilizzo per lavori manutentivi all'area verde in cessione all'Amministrazione Comunale per quelli già esistenti. Pertanto l'attuale accesso da via Martignacco, coincidente con parte del mappale 556, sarà utilizzato solamente dai pedoni e dai ciclisti in quanto verrà chiuso al traffico veicolare.

La strada che si collega a via Mantova verrà ceduta all'Amministrazione al fine di consentire l'accesso alle aree di urbanizzazione primaria e secondaria ed avrà una sezione complessiva di metri 9,00 con carreggiata da metri 6,00.

Il traffico dei veicoli è a doppio senso di marcia nella parte rettilinea la parte terminale consentirà l'inversione e il parcheggio.

Nella parte iniziale della strada con accesso da via Mantova sarà prevista un'ampia area di parcheggi di relazione che consentirà la sosta anche ai veicoli delle abitazioni attestate lungo via Mantova, il nucleo elementare di verde oltre alla vasta area a verde per opere di urbanizzazione secondaria sarà concentrata nella parte a nord in adiacenza alle analoghe aree verdi previste dalle previsioni della scheda norma del sub-ambito 1.

La scheda-norma prevede la ristrutturazione di via Mantova in prossimità del Comparto C20 sub-ambito 1 e 2 e de Comparto C.19 posto sul fronte opposto. Pertanto, considerata la pericolosità che i veicoli in transito su via Mantova possono arrecare in prossimità dei tre nuovi innesti delle aree da lottizzare, è stata prevista la realizzazione di due dissuasori. Il primo posto a nord dei due ingressi contrapposti del Comparto C.19 e del Comparto C.20 sub-ambito 1, il secondo a sud del nuovo ingresso al Comparto C.20 sub-ambito 2.

In prossimità dei due dissuasori sono stati previsti due attraversamenti pedonali, con abbassamenti dei marciapiedi e zebraure sull'asfalto esistente.

Pertanto i veicoli provenienti da via Mantova da nord e da sud verranno rallentati per diminuire il pericolo dovuto alla ridotta visibilità in prossimità degli ingressi ai nuovi insediamenti, anche per la presenza di una leggera curva posta nel tratto a sud del Comparto C.20 sub-ambito 2.

### 3.1.2 **Standards urbanistici**

#### **Edificazione**

I lotti edificabili sono distribuiti in modo regolare lungo la viabilità.

Verifica standard di progetto :

- Superficie territoriale edificabile nel PAC in progetto	23.185,79 mq.
-Volume utile edificabile massimo nel PAC in progetto	
23.185,79mq. X 0,50 mc./mq.=	11.592,89 mc.
-Abitanti teorici (Volume utile mc. 11.593 : 105 ab./m <sup>3</sup> ) =	110,41 ab.
	Arr. 110 ab.

#### **Nucleo elementare di verde (urb. Primarie) e Area gioco,Vita ass. ecc. (urb. Secondarie)**

L'area in oggetto è stata individuata nella porzione più nord-occidentale dell'area al fine di diventare un filtro visivo e acustico tra la zona residenziale e il viale Pier Paolo Pasolini come previsto nello schema urbanistico della Scheda norma. Pertanto sarà posto in opera un filare di *Carpinus betulus fastigiata* o *Quercus robur pyramidalis* o *Fagus sylvatica*, che con la loro chioma che di diparte dal ceppo proteggerà dal rumore e dalla vista dell'arteria a scorrimento veloce costituita dal viale Pier Paolo Pasolini. L'area a verde si integrerà a quella analoga prevista a nord qualora si realizzi anche il comparto C.20 sub-ambito 1.

L'area verde di progetto pari a mq. 3.796 soddisfa ampiamente la dotazione minima dello standard pari a mq. 330 (3 mq./ab. per 110 abitanti complessivi) per il nucleo elementare di verde, a cui viene aggregata la superficie di mq. 220 dello standard di 2 mq./ab (2 mq x 110 ab), riferita alle urbanizzazioni secondarie quale Area gioco, oltre alla superficie di mq. 2.146 (come standard derivante dalla dotazione per opere di urbanizzazione secondaria pari a 19,5 mq/ab x 110 ab.) costituente lo standard per istruzione, sanità, vita associativa, sport (opere di urbanizzazione secondaria pari a 19,5 mq./ab.).

Viene così realizzata un'unica ampia area verde di mq. 3.796 a fronte di una superficie complessiva calcolata sugli standards pari a mq. 2.695.

#### **Parcheggi di relazione**

I parcheggi in oggetto sono divisi in due aree : la prima posizionata su via Mantova al fine di servire anche le altre abitazioni poste sulla via stessa e la seconda posizionata al termine della viabilità al fine di essere utilizzati dai lotti posti nelle adiacenze. La superficie complessiva delle due aree ammonta a mq. 1.115.

Anche le aree adibite a parcheggio sono previste nella collocazione indicata nella scheda norma.

Nella prima area sono previsti circa 50 stalli di dimensioni minime di 2,50 m x 5,00 m posti in senso trasversale e uno stallo, riservato ai veicoli trasportanti persone disabili, di dimensioni minime 2,50 m x 3,20 m., intervallati da spazi delle stesse dimensioni per ospitare due filari di alberi (alberi dei tulipani).

Nella seconda area sono previsti 9 stalli di dimensioni minime di 2,50 m x 5,00 m posti in senso longitudinale e trasversale e uno stallo, riservato ai veicoli trasportanti persone disabili, di dimensioni minime 2,50 m x 3,20 m..

Le aree a parcheggio di progetto soddisfano ampiamente la dotazione minima dello standard (5 mq./ab.) relativo alla superficie delle aree di progetto.

*Verifica standard di progetto :*

Standard parcheggi di relazione  $5\text{m}^2 \times 110 \text{ ab.} = 550,00 \text{ mq}$

### 3.2 CALCOLO DELLE SUPERFICI DI PROGETTO

Nel seguito viene riportato il calcolo delle superfici di progetto.

#### **SUPERFICI E VOLUMI LOTTI EDIFICABILI**

LOTTO N°	SUPERFICIE $\text{m}^2$	VOLUME UTILE $\text{M}^3$
Lotto 1	2.223 + 1.834 $\text{m}^2$	2.140 $\text{M}^3$
Lotto 2	1.060 $\text{m}^2$	1.021 $\text{M}^3$
Lotto 3	1.699 $\text{m}^2$	1.635 $\text{M}^3$
Lotto 4	955 $\text{m}^2$	920 $\text{M}^3$
Lotto 5	545 $\text{m}^2$	525 $\text{M}^3$
Lotto 6	1.087 $\text{m}^2$	1.046 $\text{M}^3$
Lotto 7	1.187 $\text{m}^2$	1.142 $\text{M}^3$
Lotto 8	1.187 $\text{m}^2$	1.142 $\text{M}^3$
Lotto 9	1.645 $\text{m}^2$	1.583 $\text{M}^3$
Lotto 10	1.009 $\text{m}^2$	438 $\text{M}^3$
Lotto 11	159 $\text{m}^2$	0 $\text{M}^3$
Totale	14.590 $\text{m}^2$	11.592 $\text{M}^3$

#### **VIABILITA' E AREA VERDE**

Strada pubblica e parcheggi in cessione	4.786 $\text{m}^2$
Area verde urb. 1° e 2° in cessione	3.796 $\text{m}^2$

#### **STANDARD DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

Parcheggi di relazione	550 $\text{m}^2$
Nucleo elementare di verde	330 $\text{m}^2$
Aree gioco	220 $\text{m}^2$
Istruzione, sanità, vita associativa, sport	2.145 $\text{m}^2$

### **STANDARD DI URBANIZZAZIONE PREVISTI NEL P.R.P.C**

Parcheggi di relazione previsti	1.115 m <sup>2</sup>
Area verde complessiva	3.796 m <sup>2</sup>

### **AREA TOTALE DEL COMPARTO**

L'area totale del piano attuativo in oggetto, coincidente con la superficie territoriale, è quindi:

<b>Totale area PRPC entro zona C</b>	<b>23.185,79 m<sup>2</sup></b>
<b>Totale area proposta di P.A.C.</b>	<b>23.185,79 m<sup>2</sup></b>

## **3.3 VERIFICA STANDARD**

### **Standard**

Indici edilizi e standard vigenti per la parte residenziale in zona omogenea territoriale "C" e in particolare del Comparto C.20 sub-ambito 2 :

-IT = 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

-Urbanizzazione primaria:

    parcheggi di relazione: 5 m<sup>2</sup>/ab.

    nucleo elementare di verde: 3 m<sup>2</sup>/ab.

-Urbanizzazione secondaria:

    aree gioco: 2 m<sup>2</sup>/ab.

    istruzione, sanità, vita associativa, sport: 19,5 m<sup>2</sup>/ab.

Standard per attrezzature pubbliche nell'ambito dei piani attuativi (cfr. Regolamento Edilizio, art.27) = 105<sup>3</sup> VU volume utile netto con destinazione residenziale per ogni abitante da insediare.

Per cui:

### **Valori di norma**

- Superficie edificabile territoriale complessiva = St = 23.185,79m<sup>2</sup>
- Massimo volume edificabile = V<sub>max</sub> = S<sub>t</sub> x IT = 23.185,79m<sup>2</sup> x 0,50 = 11.592,89m<sup>3</sup>
- Numero massimo abitanti P.R.P.C. = N<sub>max</sub> = VU<sub>max</sub> / 105 = 11.592,89m<sup>3</sup> / 105 = 110

- Area parcheggi di relazione minima =  $P_{\min} = 5 \times N_{ab} = 5 \times 110 = 550,00 \text{ m}^2$
  - Area nucleo elementare di verde minima =  $3 \times N_{ab} = 3 \times 110 = 330,00 \text{ m}^2$
  - Area urbanizzazione secondaria (riferita alla proposta di P.A.C.)  
 $(2 + 19,5) \times N_{ab} = 21,5 \times 110 \text{ ab} = 2.365 \text{ m}^2$
- dei quali :
- area standard a gioco =  $2 \times 110 \text{ ab} = 220,00 \text{ m}^2$
  - area standard vita ass. sport, ecc. =  $19,5 \times 110 \text{ ab} = 2.145 \text{ m}^2$

### **Valori di progetto**

$$V \text{ di progetto} = V = 11.592,00 \text{ m}^3 < V_{\max} = 11.592,89 \text{ m}^3$$

$$IT \text{ di progetto} = V / S_t = 11.592,00 / 23.185,79 = 0,499 \text{ m}^3/\text{m}^2 < 0,500 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$\text{Parcheggi di relazione previsti} = P_{\min} = 5 \times N_{ab} = 5 \times 110 = 550,00 \text{ m}^2$$

### **Parcheggi di relazione di progetto**

$$= 1.115 \text{ mq.} > P_{\min} 550,00 \text{ mq.}$$

$$\begin{aligned} \text{Urb. Primaria : Nucleo elementare di verde previsto } & 3 \text{ mq./ab.} \times N_{ab}. \\ & = 3 \text{ mq./ab.} \times 110 \text{ ab.} = 330,00 \text{ mq.} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Urb. Secondaria : Aree gioco previste } & 2 \text{ mq./ab.} \times N_{ab}. \\ & = 2 \text{ mq./ab.} \times 110 \text{ ab.} = 220,00 \text{ mq.} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Urb. Secondaria : Istruzione, sanità, vita ass., sport previste } & 19,5 \text{ mq./ab.} \times N_{ab}. \\ & = 19,5 \text{ mq./ab.} \times 110 \text{ ab.} = 2.145 \text{ mq.} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Totale aree per urbanizzazioni primarie e secondarie previste dagli standards} \\ & = 330,00 \text{ mq.} + 220,00 \text{ mq.} + 2.145 \text{ mq.} = 2.695 \text{ mq.} \end{aligned}$$

### **Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie di progetto**

$$= 3.796 \text{ mq.} > 2.695 \text{ mq.}$$

### **3.4 DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI**

Il progetto prevede l'attestazione di tutte le reti tecnologiche su quelle primarie esistenti in via Mantova (telefonica, idrica, gas metano, e fognaria) tranne la rete dell'energia elettrica pubblica che avrà l'allacciamento dal lato nord ovest, al limite della proprietà, in quanto risulta la più vicina alla cabina elettrica della zona (richiesta informale all'ENEL di via Uccellis a Udine).

La strada che si collega a via Mantova così come le altre strade in previsione e la metà strada che attualmente collega via Martignacco verranno cedute all'Amministrazione al fine di consentire l'accesso alle aree di urbanizzazione primaria e secondaria ed avrà una sezione complessiva di metri 9,00 con carreggiata da metri 6,00. Su questo sedime Azienda A.M.G.A. ha richiesto la posa della linea della rete gas BP e della linea rete idrica per il completamento dell'anello con via Martignacco.

In corrispondenza dei passi carrai, degli attraversamenti pedonali e degli accessi in genere saranno realizzate rampe di raccordo con pendenza massima del 5% tra il piano stradale e i marciapiedi. Saranno inoltre realizzati percorsi per i disabili sensoriali con sistema tattilo-plantare di tipo "Loges", gli stessi verranno evidenziati nel progetto esecutivo allegato al Permesso di costruire che sarà presentato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

### **3.5 TIPOLOGIE EDILIZIE**

Sono consentite diverse tipologie in relazione alla dimensione del lotto, ovvero :

- Edifici uni-familiari
- Edifici pluri-familiari
- Edifici a schiera
- Edifici in linea

### **3.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

#### ***Strada e marciapiedi***

La viabilità di progetto sarà caratterizzata da una strada di larghezza uniforme avrà larghezza di 9,00 m; i marciapiedi avranno larghezza di 1,50 m..

La carreggiata e i parcheggi saranno realizzati secondo i criteri di seguito esposti:

- sottofondo stradale con spessore non inferiore a 50 cm di ghiaia di cava tout – venant;
- pendenza trasversale pari a 1,5%;
- manto di pavimentazione con conglomerato bituminoso tipo binder semiaperto dello spessore compatto di 8 cm e soprastante tappeto di usura dello spessore compatto di 3 cm;
- cunette laterali della larghezza di 20 cm in mattonelle d'asfalto;
- parcheggi in quadrotte prefabbricate in cls. carrabili riempite con ghiaino spezzato.

I marciapiedi avranno le seguenti caratteristiche:

- rialzo rispetto alla strada pari a 13 ÷ 14 cm;
- sottofondo di ghiaia di cava tout – venant con spessore non minore a 40 cm;
- cordonata stradale in calcestruzzo di tipo vibrato e bocciardato delle dimensioni trasversali di 15 x 25 con bordo arrotondato;
- pavimentazione in calcestruzzo con finitura antisdrucchiolo.

Nella redazione del Piano si è tenuto conto del superamento delle barriere architettoniche conformemente a quanto previsto dalla L. 13 del 9.01.1989, del Decreto 236 del 14.06.1989, del D.P.R. 503 del 24.07.1996 e del D.P.R. 380 del 6.06.2001, che prevedono il rispetto dei requisiti di "Accessibilità".

#### ***Area verde***

La zona destinata a verde sarà delimitata dai marciapiedi e dalla cordonata in calcestruzzo dei parcheggi. In quest'area, seminata a prato, con inerbimento con una percentuale di copertura non inferiore a 90%.

Verranno fornite e poste in opera le seguenti piante:

- 1 Fagus sylvatica circ. 25/30 e 1 Acer campestre circ. 25/30 (area gioco bambini);
- 18 Liriodendron tulipifera – albero dei tulipani (parcheggio 1, lato via Mantova);
- 8 Carpinus betulus fastigiata o Quercus robur pyramidalis o Fagus sylvatica (bordo viale P.P. Pasolini);
- 2 Liriodendron tulipifera – albero dei tulipani (parcheggio 2, lato via Martignacco)

L'area verde per il gioco dei bambini sarà recintata sul lato della strada e al suo interno sarà installata 1 fontana, i cestino per i rifiuti ditta SMEC modello Eco Hat 0115 di colore rosso RAL 3001 e 2 panchine ditta SMEC modello Onda 1830 di colore rosso RAL

3001, mentre nell'area a verde più ampia sarà installata 1 fontana, i cestino per i rifiuti ditta SMEC modello Eco Hat 0115 di colore rosso RAL 3001 e 1 panchina ditta SMEC modello Onda 1830 di colore rosso RAL 3001.

### ***Verde di pertinenza dei lotti edificabili***

Queste aree, delimitate da cordone e da muretti in calcestruzzo con o senza recinzione, saranno seminate a prato, arbustate e alberate con essenze autoctone a basso e medio fusto.

### ***Rete fognaria***

Lo smaltimento delle acque meteoriche delle coperture dei fabbricati avverrà esclusivamente attraverso una rete di smaltimento che convoglierà direttamente nella fognatura.

Le acque nere delle residenze e quelle meteoriche della viabilità e dei parcheggi saranno convogliate nel nuovo tratto di condotta fognaria prevista lungo la viabilità di progetto e che si innesta sull'esistente collettore, del diametro di cm. 40, di via Mantova.

Saranno realizzate coppie di caditoie a distanza di 20 ÷ 25 m e pozzetti di ispezione del collettore principale alla distanza massima di 50 m.

I manufatti impiegati per la realizzazione della rete in oggetto avranno le seguenti caratteristiche:

- collettore principale in elementi di PVC SN8 SDR34, diametro interno 400 mm, come prescritto da A.M.G.A.;
- pozzetti stradali di ispezione prefabbricati in calcestruzzo tipo Komplet, dimensioni interne 80 x 100 cm con strombo, dotati di chiusino anti-odore in ghisa sferoidale tipo "Rexel" conforme alla norma UNI EN 124 D400, diametro 600 mm;
- caditoie stradali del tipo anti-intasamento "SELECTA" utilizzando pozzetti stradali tipo "Udine 2" con griglia di presa in cunetta e a bocca di lupo, con telaio in ghisa sferoidale conforme alla norma UNI EN 124 classe C250;
- pozzetti di presa stradali tipo "Udine - 3" dim. int. 74 x 46 cm, dotati di caditoia dim. 30 x 75 cm in ghisa sferoidale conforme alla norma UNI EN 124, classe C250;
- pozzetti di raccolta ed ispezione prefabbricati in calcestruzzo per le utenze, dimensioni interne 40 x 40 cm, dotati di chiusino anti-odore in ghisa sferoidale, conforme alla norma UNI EN 124, classe B125, posizionati a coppie (uno in proprietà privata ed uno sul marciapiede);
- tubi collegamento tra pozzetti di presa stradali, pozzetti di raccolta ed ispezione e collettore principale in PVC rigido (PVC – U) a sezione circolare di diametro minimo 160 mm, conformi alla norma UNI EN 1401-1UD.



### ***Illuminazione pubblica***

Questo impianto verrà realizzato con la posa, ogni 30 m circa, di pali in acciaio zincato a sezione tronco – conica rastremata verso l'alto, di altezza compresa tra gli 8,00 e i 10,00 m. Ogni singolo punto luce sarà costituito da armature stradali per corpi illuminanti a vapori di mercurio o equivalenti, in grado di produrre un livello di luminosità al suolo non inferiore a 0,50 Cd/m<sup>2</sup>.

I pali saranno infissi nel terreno tramite plinti prefabbricati in cemento armato riempiti di calcestruzzo gettato in opera. In corrispondenza di ciascun palo e comunque con cadenza non superiore a 30 m verranno realizzati pozzetti di ispezione e raccordo prefabbricati in calcestruzzo, con dimensioni 500 x 500 mm, completi di picchetto di messa a terra e chiusino in ghisa sferoidale conforme alla norma UNI EN 124, classe D400.

L'alimentazione elettrica avverrà tramite cavi posati in tubazioni rigide in PVC (o in elementi prefabbricati di calcestruzzo) che permetteranno di collegare i vari pozzetti di ispezione e raccordo.

### ***Altre reti tecnologiche***

Lungo la viabilità di progetto saranno realizzate le altre reti tecnologiche. In particolare verranno allestite, a partire dalle esistenti reti pubbliche, le seguenti dotazioni:

- rete di distribuzione dell'energia elettrica per usi residenziali con canalizzazioni interrate e pozzetti di ispezione e raccordo posti alla distanza massima di 50 m;
- rete di distribuzione del segnale telefonico con canalizzazioni interrate e pozzetti di ispezione e raccordo posti alla distanza massima di 50 m;
- rete di distribuzione dell'acqua per usi potabili con canalizzazioni interrate in ghisa sferoidale e del gas metano in polietilene PE(ad) per fluidi in pressione conformi alle Norme UNI applicabili, con pozzetti di ispezione, raccordo e manovra posti (ove necessario) in corrispondenza delle intersezioni, dei cambi di direzione, delle utenze e comunque alla distanza massima di 50 m.
- rete TLC a banda larga, affiancata alle altre reti. costituita dalla posa di un tri-tubo D44/50 (PN 6) fd.

## **4. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

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

Il presente Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata è redatto in conformità alle prescrizioni contenute nelle Leggi vigenti in materia.

Si attua e specifica le disposizioni del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) e del Regolamento Edilizio.

### **Art.2 – Campo di applicazione**

Il presente Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata interessa un'area compresa tra le vie Mantova e Pier Paolo Pasolini secondo la perimetrazione del Comparto C.20 sub-ambito 2.

L'ambito di sviluppo del Piano soggetto alla normativa della zona definita "C" del P.R.G.C. comprende le aree catastalmente site e censite in mappa e Comune di Udine, al foglio 20, mappali n. 31, 32, 556, 2303, 2448, 2451, 2454, 2457, 2605 e 2606.

### **Art.3 – Elementi costitutivi del P.A.C.**

Il progetto del presente P.A.C. di iniziativa privata è composto dai seguenti elaborati:

Elaborato n.0 - Relazione tecnico – illustrativa, Norme di Attuazione

Elaborato n.1 - Corografia - Estratto di mappa – Estratto P.R.G.C. – Estratto Scheda norma

Elaborato n.2 - Planimetria rilievo aree P.A.C.

Elaborato n.3 - Planimetria azzonamento P.A.C.

Elaborato n.4 - Planimetria superfici aree da cedere

Elaborato n.5 - Impianti e reti del P.A.C.

Elaborato n.6 - Plani-volumetrico

Elaborato n.7 - Particolari

Elaborato n.8 - Ristrutturazione della viabilità

### **Art.4 – Parametri urbanistici ed edilizi dei lotti edificabili del P.A.C.**

La zona territoriale omogeneo "C" viene normata attraverso i parametri urbanistici riportati nelle sezioni che seguono.

#### **4.1 – Destinazioni d'uso**

Con riferimento alle destinazioni d'uso consentite nella zona "C" del P.R.G.C. , all'interno del P.A.C. gli edifici costruiti nei lotti individuati dal progetto dovranno essere destinati per almeno il 75% del Volume utile alla residenza con riferimento all'area vincolata quale pertinenza urbanistica.

Gli altri usi ammessi dovranno essere con essa compatibili come, ad esempio, studi professionali ed attività assimilabili, uffici privati con limitato numero di addetti, attività di servizio con limitato afflusso di pubblico, autorimesse di uso privato

#### **4.2 – Indici e parametri urbanistici ed edilizi di ciascun lotto edificabile**

Il PRPC individua 10 lotti edificabili in cui le realizzazioni devono rispettare i seguenti parametri precisando che la DE corrisponde alla distanza minima fra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10,00 m., ciò anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12,00 m. :

##### **LOTTO 1**

Superficie del lotto	2.223 mq. + v. p. 1.834 mq.
Volume massimo edificabile	2.140 mc
Altezza massima degli edifici	9,50 m
Distanza dagli edifici aventi almeno una parete finestrata	$\geq 10,00$ m
Distanza minima dalla sede stradale	5,00 m
Distanza minima dai confini	5,00 m.
Distanza minima dal confine del Comparto	7,50
Distanza minima dal Verde privato	0,00
Tipologie edilizie	Edifici unifamiliari Edifici pluri-familiari Edifici a schiera Edifici in linea
Destinazione d'uso	Residenziale; Altri usi consentiti dalla norme del PRGC.

## **LOTTO 2**

Superficie del lotto	1.060 mq.
Volume massimo edificabile	1.021 mc
Altezza massima degli edifici	9,50 m
Distanza dagli edifici aventi almeno una parete finestrata	$\geq 10,00$ m
Distanza minima dalla sede stradale	5,00 m
Distanza minima dai confini e dal comparto	5,00 m
Tipologie edilizie	Edifici unifamiliari Edifici pluri-familiari Edifici a schiera Edifici in linea
Destinazione d'uso	Residenziale; Altri usi consentiti dalla norme del PRGC

## **LOTTO 3**

Superficie del lotto	1.699 mq.
Volume massimo edificabile	1.635 mc
Altezza massima degli edifici	9,50 m
Distanza dagli edifici aventi almeno una parete finestrata	$\geq 10,00$ m
Distanza minima dalla sede stradale	5,00 m
Distanza minima dai confini e dal comparto	5,00 m
Tipologie edilizie	Edifici unifamiliari Edifici pluri-familiari Edifici a schiera Edifici in linea
Destinazione d'uso	Residenziale; Altri usi consentiti dalla norme del PRGC.

#### **LOTTO 4**

Superficie del lotto	955 mq.
Volume massimo edificabile	920 mc
Altezza massima degli edifici	9,50 m
Distanza dagli edifici aventi almeno una parete finestrata	$\geq 10,00$ m
Distanza dagli edifici tra pareti cieche	$\geq 5,00$ m o 0,00 m.
Distanza minima dalla sede stradale	5,00 m
Distanza minima dai confini e dal comparto	5,00 m
Distanza minima in caso di progetto unitario con il lotto 5	0,00 m
Tipologie edilizie	Edifici unifamiliari  Edifici pluri-familiari  Edifici a schiera  Edifici in linea
Destinazione d'uso	Residenziale;  Altri usi consentiti dalla norme del PRGC.

#### **LOTTO 5**

Superficie del lotto	545 mq.
Volume massimo edificabile	525 mc
Altezza massima degli edifici	9,50
Distanza dagli edifici aventi almeno una parete finestrata	$\geq 10,00$ m
Distanza dagli edifici tra pareti cieche	$\geq 5,00$ m. o 0,00 m.
Distanza minima in caso di progetto unitario con il lotto 4	0,00 m
Distanza minima dai confini e dal comparto	5,00 m
Distanza minima dalla sede stradale	5,00 m
Tipologie edilizie	Edifici pluri-familiari  Edifici unifamiliari  Edifici in linea  Edifici a schiera
Destinazione d'uso	Residenziale;  Altri usi consentiti dalla norme del PRGC

### **LOTTO 6**

Superficie del lotto	1.087 mq
Volume massimo edificabile	1.046 mc
Altezza massima degli edifici	9,50 m
Distanza dagli edifici aventi almeno una parete finestrata	$\geq 10,00$ m
Distanza minima dalla sede stradale	5,00 m
Distanza minima dai confini e dal comparto	5,00 m
Tipologie edilizie	Edifici plurifamiliari  Edifici unifamiliari  Edifici in linea  Edifici a schiera
Destinazione d'uso	Residenziale;  Altri usi consentiti dalla norme del PRGC.

### **LOTTO 7**

Superficie del lotto	1.187 mq.
Volume massimo edificabile	1.142 mc
Altezza massima degli edifici	9,50 m
Distanza dagli edifici aventi almeno una parete finestrata	$\geq 10,00$ m
Distanza minima dalla sede stradale	5,00 m
Distanza minima dai confini e dal comparto	5,00 m
Tipologie edilizie	Edifici pluri-familiari  Edifici unifamiliari  Edifici in linea  Edifici a schiera
Destinazione d'uso	Residenziale;  Altri usi consentiti dalla norme del PRGC.

### **LOTTO 8**

Superficie del lotto	1.187 mq
Volume massimo edificabile	1.142 mc
Altezza massima degli edifici	9,50 m
Distanza dagli edifici aventi almeno una parete finestrata	$\geq 10,00$ m
Distanza minima dalla sede stradale	5,00 m
Distanza minima dai confini e dal comparto	5,00 m
Tipologie edilizie	Edifici pluri-familiari  Edifici unifamiliari  Edifici in linea  Edifici a schiera
Destinazione d'uso	Residenziale;  Altri usi consentiti dalla norme del PRGC.

### **LOTTO 9**

Superficie del lotto	1.645 mq.
Volume massimo edificabile	1.583 mc
Altezza massima degli edifici	9,50 m
Distanza dagli edifici aventi almeno una parete finestrata	$\geq 10,00$ m
Distanza minima dalla strada	5,00 m
Distanza minima dal parcheggio	5,00 m
Distanza minima dai confini	5,00 m
Tipologie edilizie	Edifici pluri-familiari  Edifici unifamiliari  Edifici in linea  Edifici a schiera
Destinazione d'uso	Residenziale;  Altri usi consentiti dalla norme del PRGC.

**LOTTO 10**

Superficie del lotto	1.009 mq.
Volume massimo edificabile	438 mc.
Altezza massima degli edifici	6,50 m
Distanza dagli edifici aventi almeno una parete finestrata	10,00 m
Distanza minima dai confini e dal comparto	5,00 m
Tipologie edilizie	Edifici pluri-familiari  Edifici unifamiliari  Edifici in linea  Edifici a schiera
Destinazione d'uso	Residenziale; Altri usi consentiti dalla norme del PRGC.

**LOTTO 11**

Superficie del lotto	159 mq.
Volume massimo edificabile	Non edificabile
Destinazione d'uso	Residenziale; Altri usi consentiti dalla norme del PRGC.



#### **4.3 – Flessibilità dei parametri urbanistici**

Si precisa che in tutti i singoli lotti costituenti le aree edificabili del presente P.A.C. sono sempre possibili tra loro :

- accorpamenti;
- suddivisioni;
- cessioni o acquisizioni di volumetrie utili.

Pertanto potranno essere modificati gli indici di piano per i singoli lotti ma dovranno essere mantenuti inalterati gli indici generali indicati nelle presenti norme ed in particolare dovranno essere rispettati i parametri minimi e massimi indicati nella Scheda Norma.

#### **Art. 5 - Prescrizioni generali dei lotti edificabili del P.A.C.**

##### ***Sistemazione aree libere dei lotti edificabili***

Le aree dei lotti non utilizzate per l'edificazione e i parcheggi dovranno essere sistemate a verde o pavimentate con materiali che non permettano il drenaggio delle acque meteoriche verso il sottosuolo.

##### ***Aree per parcheggi***

La superficie relativa ai parcheggi di pertinenza degli edifici sarà reperita ai piani interrati, al piano terra e nelle aree dei cortili.

##### ***Materiali da utilizzare per le costruzioni all'interno dei lotti***

Le finiture esterne dei fabbricati dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) murature intonacate e tinteggiate, in mattoni a vista, rivestite in pietra naturale o artificiale, in calcestruzzo a vista, anche colorato o eseguito ad elementi modulari (blocchi in calcestruzzo);
- b) serramenti in legno, alluminio, acciaio o PVC;

Le recinzioni dei singoli lotti dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Lungo le strade dovranno essere realizzate con muratura piena; è vietato l'uso di recinzioni in legno o rete metallica sul fronte strada; l'altezza,

misurata dal piano marciapiede, non potrà essere inferiore a m. 1,00 e superiore a m. 1,50.

Le finiture delle murature delle recinzioni esterne dovranno essere in calcestruzzo faccia a vista.

Le cancellate e cancelli d'ingresso potranno essere costruite con pannelli pieni o griglie in metallo e dovranno essere opportunamente colorate con tinte in sintonia con l'edificio costruito nel lotto.

Sono ammesse le tettoie a protezione degli accessi pedonali; queste dovranno essere costruite con gli stessi materiali delle recinzioni.

### ***Norme di carattere generale***

E' vietata l'installazione di antenne televisive ed antenne paraboliche sulle facciate degli edifici prospicienti spazi pubblici; le stesse dovranno trovare collocazione nella sommità degli edifici utilizzando sistemi centralizzati.

Le coperture degli edifici dovranno essere realizzate principalmente con falde inclinate o tetti piani.

### **Variazioni al P.A.C.**

Le modifiche plani-volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche previste, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico non necessitano di pronunce deliberative in variante al PAC.

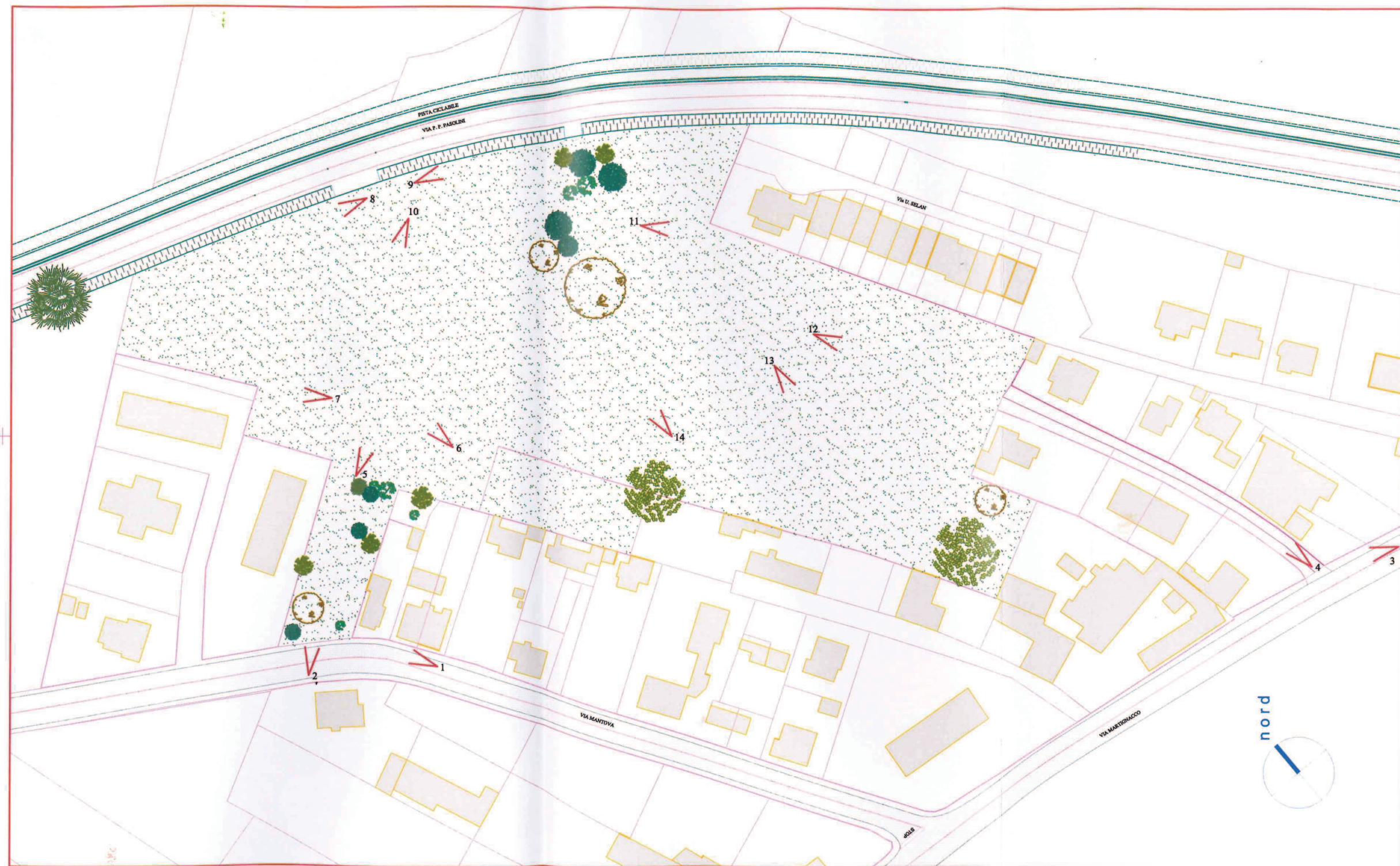
### **Art. 6 – Norme finali**

Per quanto non espressamente contemplato dalle Norme di Attuazione del presente P.A.C. di iniziativa privata si fa riferimento alle prescrizioni previste per la zona territoriale omogenea "C" dalle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C. al Regolamento Edilizio vigente e alle relative modalità interpretative.

Udine, 3 settembre 2014

**Il Progettista**









n. 1 – Via Mantova verso nord



n. 2 – Accesso alla lottizzazione da via Mantova





n. 3 - Accesso da strada interna di via Martignacco



n.4 - Strada interna di via Martignacco





n. 5 - Interno verso via P. P. Pasolini



n. 6 - Interno verso A.M.G.A.



n. 7 - Interno verso nord



n. 8 - Via P. P. Pasolini verso nord





n. 9 - Via P. P. Pasolini verso sud



n. 10 - Interno verso accesso da via Mantova





n. 11 - Interno verso sud



n. 12 - Interno verso sud-ovest





n. 13 - Interno verso ovest



n. 14 - Interno verso nord