

STUDIO TECNICO ASSOCIATO GEODE di Lerussi e Minen
Via Spilimbergo, 163 – 33035 Martignacco – c.f. 01990900308
tel. 0432/402395– e-mail studiogeode@pec.it _ geode@geodestudio.it

COMUNE DI TAVAGNACCO

PROVINCIA DI UDINE

committente:

FR.EDIL S.R.L.

allegato

opera

7

P.A.C. "FREDIL"
TAVAGNACCO

scala

titolo

RELAZIONE TECNICA

riferimento

data

progettista

giugno 2025

architetto Gianni Lerussi
codice fiscale LRS GNN 53M06 D300C

aggiornamenti

1. PIANO ATTUATIVO COMUNALE

1.1 Analisi dello stato attuale

1.2 Ambito di intervento del P.A.C.

Il progetto riguarda l'attuazione del comparto edificatorio ricadente in "Zona D2 – Zona 2 –" adiacente alla rotonda di Via San Daniele a Colugna lungo la direttrice della S.R. ex provinciale di Brazzacco, in direzione di Plaino.

Andrà a concretizzare la filosofia del P.R.G.C. per il sistema della Produzione Tradizionale di nuovo impianto con piani particolareggiati aventi come obiettivo l'ampliamento delle localizzazioni produttive in aree carenti di opere di urbanizzazione.

Il fronte su Via San Daniele, pari a circa ml 170 (dal sottopasso alla rotatoria), permette di razionalizzare gli accessi carrai e pedonali per sfruttare al massimo la potenzialità edificatoria del comparto stante le limitazioni dovute alle prescrizioni riguardanti le distanze dall'autostrada corrente lungo l'intero fronte ovest, della realizzazione di una fascia verde piantumato e verde di mitigazione su Via San Daniele e lungo il confine sud.

Dai sopralluoghi effettuati con i Tecnici degli Enti erogatori i pubblici servizi non sono state evidenziate problematiche tali da programmare potenziamenti strutturali o la realizzazione di infrastrutture interne al comparto dove, peraltro, è presente un ripetitore di telefonia mobile completo dell'infrastruttura di supporto.

Il comparto perimetra all'interno del foglio di mappa n. 37 le seguenti particelle 46, 894, 1314, 50, 522, 523, 1299, 1300, 1316 e 1318 di proprietà della Società "FR.EDIL S.r.l." per mq 24403.00.

Inoltre, sarà interessata la parcella 1310, di proprietà della Società, dalle opere di urbanizzazione primaria per l'allargamento della carreggiata in Via Rizzi e la realizzazione della pista ciclo-pedonale con aiuola spartitraffico in continuità con quella prospiciente il perimetro del Piano Attuativo.

4. la descrizione della tipologia e della quantità degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, da considerarsi scarti finali dei cicli produttivi, e delle relative modalità di trattamento e/o smaltimento che si intendono adottare;
 5. la documentazione a corredo di richieste di pareri e/o autorizzazioni ad Enti diversi dal Comune (per quelle parti non già previste nei punti precedenti).
- Eventuali successive modifiche delle caratteristiche e dei dati dimensionali di cui ai precedenti punti dovranno essere comunicati all'Amministrazione Comunale.

E - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Fatti salvi i piani attuativi approvati, per le varianti agli stessi e i nuovi piani attuativi, l'edificazione e subordinata al rispetto dei seguenti parametri relativi ai singoli lotti:

Q max	50 % della SF
H max (escluso volumi tecnici)	10,00 m

Nel caso di realizzazione del "tetto giardino" non determina aumento di Superficie utile (SN) e altezza, la costruzione di:

1. manufatti strettamente necessari per l'accesso al tetto a giardino;
2. locali ad un piano connessi alla fruibilità del verde pensile (quali sali riunione e simili) che non costituiscano autonome unità immobiliari, fino a coprire al massimo il 50% della copertura: tali locali dovranno rispondere a caratteristiche di elevata qualità formale.

Si intende con "tetto giardino" una copertura a giardino pensile, accessibile, realizzata secondo la norma UNI n. 11235/2007.

DS min,	indicato graficamente o 12,00 m
DCP min	10,00 m
Verde min:	<ul style="list-style-type: none"> - fascia di verde a prato alberato a confine sul fronte di accesso larghezza min 9 m. o come indicata nella tavola di zonizzazione: "fasce di prato alberato" (interrotta in corrispondenza degli accessi. Min 1 albero ogni 300 mq della superficie della fascia) - fascia di verde di mitigazione alberata: a confine con altre zone omogenee residenziali: $\geq 18m$ (vedi sezione tipo art.21-bis 89 delle presenti norme) o come indicata nella tavola di zonizzazione: "fasce di mitigazione ambientale", tale fascia non può essere pavimentata e usata come parcheggio - e comunque non inferiore al 10% della SF

De min	10,00 m
--------	---------

Aree per parcheggi:

industria e artigianato di produzione (compresi i punti vendita):

SPK stanziali min	1 posto macchina ogni 2 addetti
SPK di relazione min	Parcheggi di relazione da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale, in misura non inferiore al 10% della superficie utile (SN) degli edifici.

artigianato di servizio e trasporto di persone e merci:

SPK stanziali min	1 posto macchina ogni 2 addetti
SPK di relazione min	80% della SN

commercio all'ingrosso e depositi:

SPK stanziali e di relazione min	60% della SN
----------------------------------	--------------

direzionale:

SPK stanziali min	1 posto macchina ogni 2 addetti
SPK di relazione min	80% della SN

commercio *al dettaglio*:

- per esercizi inferiori a mq. 400 di superficie di vendita (SV): 100 % della SV;
- per esercizi singoli compresi tra mq. 400 e mq. 1.500 di superficie di vendita (SV): 150 % della SV;
- per esercizi singoli con superficie di vendita (SV) superiore a mq. 1.500: 200 % della SV;
SPK stanziali min 1 posto macchina ogni 2 addetti

Per gli esercizi di vendita al dettaglio dei generi "non alimentari a basso impatto", così come definiti dalla legislazione regionale vigente, le quote minime di standard afferenti ai parcheggi sono ridotte del 70%, fermo restando l'obbligo di ripristinarne l'osservanza, ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita, in caso di mutamento di settore merceologico; rimangono inalterate le quote di parcheggio stanziale afferenti al numero degli addetti.

Nella verifica della superficie a parcheggio, dovrà essere garantito che almeno il 50% delle aree derivanti dall'applicazione dello standard venga destinato ad effettivo stallo, escludendo le sedi viarie.

E' ammessa la realizzazione di max 1 alloggio, per unità immobiliare, per il titolare o addetti alla sorveglianza con una superficie netta max di mq 120 ad esclusione delle attività direzionali.

L'accesso ai lotti e agli edifici dovrà avvenire da viabilità di lottizzazione indipendentemente dalla viabilità comunale, provinciale e statale esistente.

E' ammessa la realizzazione di piani parzialmente o totalmente interrati.

La superficie del piano interrato potrà superare al massimo del 30% la SQ sovrastante.

Le aree destinate alla sosta dei mezzi pesanti e alla movimentazione delle merci (nel caso di prolungata sosta del mezzo), interna ai lotti edificatori, andranno pavimentate e dovranno essere adottati opportuni trattamenti delle acque di prima pioggia nel caso di attività che generano rilevanti flussi di mezzi pesanti. Le aree interne ai lotti destinate alla sosta delle autovetture andranno pavimentate con materiali che permettono la permeabilità all'acqua.

Tali aree potranno essere inframmezzate con spazi piantumati con alberature d'alto fusto.

Per gli interventi interessanti le aree riferite allo standard "Verde alberato" il progetto dovrà contenere la specifica degli impianti vegetali previsti con l'indicazione e la localizzazione delle essenze arboree ed arbustive da piantumare.

In particolare, dovrà essere realizzata una quinta perimetrale di siepi e arbusti a mascheramento della recinzione.

F - ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Per la seguente zona D2, così come individuata nella cartografia della zonizzazione, valgono altresì le seguenti norme aggiuntive o alternative:

Zona 2	zona adiacente alla rotonda di via San Daniele a Colugna: L'edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti parametri relativi al lotto di risulta: Q max 30 % della SF H max (escluso volumi tecnici) 6.50 m L'altezza del fabbricato può essere superata per la creazione di vani tecnici (vano scale di accesso e canne di ascensore) strettamente necessari per consentire l'accesso agli impianti tecnologici (pompe di calore, fotovoltaico, caldaie, strutture refrigeranti) pertinenziali e strumentali alle attività insediative, per le manutenzioni degli stessi. DS min 12,00 m DCP min 10,00 m Verde min: a) obbligo di realizzazione di una fascia verde piantumata della larghezza di m 9.00 nel tratto di Via San Daniele prospiciente la Zona D3; b) obbligo di realizzazione di una fascia verde di mitigazione ai sensi dell'art. 21bis delle presenti norme, sul lato est verso l'abitato e lungo il canale Ledra come indicata nella tavola di zonizzazione. Entro tale fascia, piantumata (min un albero ogni 300 mq della superficie della fascia) e non utilizzabile come deposito o parcheggio, è ammessa solo la realizzazione della viabilità di accesso all'area; c) e comunque non inferiore al 10% della SF De min 10,00 m
--------	---

1.4 Stato di fatto dell'area oggetto di P.A.C.

L'area assoggettata a Piano Attuativo si presenta a forma di triangolo isoscele con una rientranza alla base occupata da due proprietà di cui una, contraddistinta con la particella catastale n. 47, classificata nel Piano Regolatore come "Verde Privato", e una, contraddistinta con la particella catastale n. 1310, classificata come zona edificabile "B3" sempre di proprietà della FR.EDIL S.R.L.-

I due lati obliqui, con vertice a nord, sono della lunghezza di circa ml 270 e ml 225 (su Via San Daniele), mentre la spezzata della base misura circa ml 105, ml 38 e ml 103. L'andamento altimetrico è praticamente pianeggiante con dislivelli minimi pari a circa cm 20 da ovest a est e dal vertice al confine sud di circa cm 50.

L'area si presenta incolta ed è completamente libera da edificazioni, fatto salvo per la presenza di un ripetitore di telefonia mobile con relativa cabina elettrica di supporto ricadente interamente sulla particella catastale n. 1300.

I confini dell'area sono delimitati da recinzioni definitive lungo i lati sud, da recinzioni provvisorie sul fronte di Via San Daniele e lungo il confine ovest che, con una scarpata, delimita la piattaforma stradale della tangenziale nord e dell'autostrada. Lungo il confine prospiciente Via San Daniele è presente un fossato della larghezza media di circa ml 3.50 sul quale sono posizionati cinque pali di illuminazione pubblica e per un tratto di circa ml 30 è presente un guard-rail.

L'area è perimetrata come "Centro Abitato".

RILIEVO COMPARTO P.A.C.

SUPERFICI PROPRIETA' EDIFICABILI

superfici mappale 50

01	$60,80 * 24,78 / 2,00 =$	mq 753,31
02	$66,55 * 7,13 / 2,00 =$	mq 237,25
03	$85,75 * 14,86 / 2,00 =$	mq 637,12
04	$85,75 * 17,23 / 2,00 =$	mq 738,74
05	$51,88 * 7,90 / 2,00 =$	mq 204,93
06	$48,78 * 2,70 / 2,00 =$	mq 65,85
07	$48,00 * 23,59 / 2,00 =$	mq 566,16
08	$41,59 * 22,72 / 2,00 =$	mq 472,46
09	$41,59 * 1,06 / 2,00 =$	mq 22,04
10	$41,36 * 7,38 / 2,00 =$	mq 152,62
TOTALE superfici mappale 50		mq 3850,48

superfici mappale 522

01	$51,33 * 7,59 / 2,00 =$	mq 194,80
02	$44,87 * 13,80 / 2,00 =$	mq 309,60
03	$38,33 * 11,82 / 2,00 =$	mq 226,53
04	$44,70 * 17,10 / 2,00 =$	mq 382,19
05	$48,15 * 4,64 / 2,00 =$	mq 111,71
06	$50,67 * 2,80 / 2,00 =$	mq 70,94

TOTALE superfici mappale 522 mq 1295,77

superfici mappale 523

01	$40,09 * 6,75 / 2,00 =$	mq 135,30
02	$32,12 * 25,83 / 2,00 =$	mq 414,83
03	$36,76 * 9,97 / 2,00 =$	mq 183,25
04	$44,90 * 5,92 / 2,00 =$	mq 132,90
05	$44,90 * 14,50 / 2,00 =$	mq 325,53
06	$30,74 * 10,36 / 2,00 =$	mq 159,23
07	$29,93 * 8,54 / 2,00 =$	mq 127,80
08	$33,60 * 8,72 / 2,00 =$	mq 146,50

TOTALE superfici mappale 523 mq 1625,34

superfici mappale 894

01	$24,13 * 3,13 / 2,00 =$	mq 37,76
02	$32,54 * 4,65 / 2,00 =$	mq 75,66
03	$31,30 * 6,18 / 2,00 =$	mq 96,72
04	$16,47 * 3,70 / 2,00 =$	mq 30,47
05	$16,47 * 4,42 / 2,00 =$	mq 36,40
06	$14,30 * 4,47 / 2,00 =$	mq 31,96
07	$14,30 * 3,19 / 2,00 =$	mq 22,81
08	$14,04 * 3,00 / 2,00 =$	mq 21,06
09	$14,04 * 5,27 / 2,00 =$	mq 37,00
10	$10,24 * 3,93 / 2,00 =$	mq 20,12
11	$10,24 * 5,03 / 2,00 =$	mq 25,75

TOTALE superfici mappale 894 mq 435,71

superfici mappale 1314

01	$-14,75 * 14,75 * 60,8018 * 3,14 / 400 =$	mq -103,84
	$13,56 * 13,10 / 2,00 =$	mq 88,82
02	$14,37 * 2,95 / 2,00 =$	mq 21,20
03	$14,37 * 4,73 / 2,00 =$	mq 33,99
04	$9,53 * 1,96 / 2,00 =$	mq 9,34
05	$9,53 * 3,86 / 2,00 =$	mq 18,39
06	$10,92 * 6,64 / 2,00 =$	mq 36,25
07	$21,19 * 5,54 / 2,00 =$	mq 58,70
08	$21,19 * 7,46 / 2,00 =$	mq 79,04
09	$33,20 * 7,82 / 2,00 =$	mq 129,81
10	$33,20 * 2,81 / 2,00 =$	mq 46,65
11	$20,14 * 6,35 / 2,00 =$	mq 63,94

TOTALE superfici mappale 1314 mq 482,29

superfici mappale 1316

01	$2,73 * 0,45 / 2,00 =$	mq 0,61
02	$2,73 * 0,79 / 2,00 =$	mq 1,08
03	$75,74 * 6,37 / 2,00 =$	mq 241,23
04	$72,53 * 13,83 / 2,00 =$	mq 501,54

05	$65,97 * 3,78 / 2,00 =$	mq 124,68
06	$64,89 * 3,98 / 2,00 =$	mq 129,13
07	$64,44 * 3,99 / 2,00 =$	mq 128,56
08	$64,73 * 4,02 / 2,00 =$	mq 130,11
09	$65,37 * 3,85 / 2,00 =$	mq 125,84
10	$65,37 * 4,44 / 2,00 =$	mq 145,12
11	$65,35 * 3,08 / 2,00 =$	mq 100,64
12	$66,01 * 2,80 / 2,00 =$	mq 92,41
13	$66,01 * 7,94 / 2,00 =$	mq 262,06
14	$66,03 * 3,89 / 2,00 =$	mq 128,43
15	$65,11 * 19,41 / 2,00 =$	mq 631,89
16	$66,83 * 12,91 / 2,00 =$	mq 431,39

TOTALE superfici mappale 1316 mq 3174,72

superfici mappale 1318

01	$10,02 * 2,34 / 2,00 =$	mq 11,72
02	$11,20 * 1,53 / 2,00 =$	mq 8,57
03	$13,75 * 2,56 / 2,00 =$	mq 17,60
04	$18,86 * 5,19 / 2,00 =$	mq 48,94
05	$32,11 * 13,78 / 2,00 =$	mq 221,24
06	$35,22 * 11,85 / 2,00 =$	mq 208,68
07	$35,22 * 0,75 / 2,00 =$	mq 13,21
08	$55,94 * 19,00 / 2,00 =$	mq 531,43
09	$56,22 * 4,01 / 2,00 =$	mq 112,72
10	$56,22 * 31,74 / 2,00 =$	mq 892,21
11	$44,10 * 5,06 / 2,00 =$	mq 111,57

TOTALE superfici mappale 1318 mq 2177,89

superfici mappale 1299

01	$41,23 * 21,08 / 2,00 =$	mq 434,56
02	$74,64 * 7,28 / 2,00 =$	mq 271,69
03	$74,64 * 15,86 / 2,00 =$	mq 591,90
04	$37,40 * 5,38 / 2,00 =$	mq 100,61
01	$-12,20 * 5,20 / 2,00 =$	mq -31,72
02	$-12,20 * 5,23 / 2,00 =$	mq -31,90

TOTALE superfici mappale 1299 mq 1335,14

superfici mappale 1300

01	$12,20 * 5,20 / 2,00 =$	mq 31,72
02	$12,20 * 5,23 / 2,00 =$	mq 31,90

TOTALE superfici mappale 1300 mq 63,62

superfici mappale 46

01	$6,65 * 3,33 / 2,00 =$	mq 11,07
02	$31,43 * 4,34 / 2,00 =$	mq 68,20

03	$31,43 * 40,07 / 2,00 =$	mq 629,70
04	$103,15 * 19,75 / 2,00 =$	mq 1018,61
05	$60,87 * 3,36 / 2,00 =$	mq 102,26
06	$103,98 * 9,83 / 2,00 =$	mq 511,06
07	$103,98 * 24,35 / 2,00 =$	mq 1265,96
08	$97,76 * 12,34 / 2,00 =$	mq 603,18
09	$103,12 * 31,65 / 2,00 =$	mq 1631,87
10	$103,12 * 30,35 / 2,00 =$	mq 1564,85
11	$86,69 * 16,59 / 2,00 =$	mq 719,09
12	$42,07 * 13,30 / 2,00 =$	mq 279,77
13	$82,62 * 24,33 / 2,00 =$	mq 1005,07
14	$54,08 * 5,22 / 2,00 =$	mq 141,15
15	$48,29 * 6,96 / 2,00 =$	mq 168,05
16	$42,68 * 6,38 / 2,00 =$	mq 136,15

TOTALE superfici mappale 46 mq 9856,04

TOTALE SUPERFICIE COMPARTO mq 24297,00

2. Progetto

2.1.1 Obiettivi e contenuti del progetto

Il progetto prevede quale opera di urbanizzazione primaria di tipo pubblico, anche esterna al perimetro del comparto, la realizzazione della pista ciclo-pedonale intervallata da un'aiuola spartitraffico lungo il fronte prospiciente la Via San Daniele in continuità con il marciapiede presente nel sottopasso e collegata con il marciapiede esistente su Via Rizzi in Comune di Udine occupando parte della particella 1310 esterna al Comparto, ma di proprietà della Società richiedente.

Il progetto verrà redatto in accordo con gli Uffici tecnici comunali, con particolare attenzione ai sottoservizi esistenti. Lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalla carreggiata verrà convogliato nell'impianto esistente su Via San Daniele che scarica nel bacino idrico del Torrente Cormor.

Verranno regolarizzati i due accessi carrai: quello posizionato a ml 95, che avrà obbligo sia in entrata che in uscita di svolta a destra a servizio degli uffici, dal sottopasso e quello posto in rotatoria per la movimentazione dei mezzi.

Il progetto prevede un unico lotto funzionale.

Il lotto, anche in ragione di tutte le prescrizioni previste dal Piano Regolatore in materia di distanza dai confini, dalle strade e dalle obbligatorie fasce di verde di mitigazione all'interno delle quali si possono realizzare esclusivamente accessi carrai e viabilità essendo assolutamente vietati parcheggi e depositi e della fascia di verde piantumato di rispetto, viene suddiviso in due aree distinte. Quella centrale verrà utilizzata per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale-industriale con vendita all'ingrosso e direzionale; tale scelta è obbligatoria perché solo la parte centrale del lotto, stante le prescrizioni di cui sopra, ha dimensioni tali da poter essere funzionalmente edificata. Inoltre, l'accesso esistente in rotatoria la rende facilmente fruibile da qualsiasi tipologia di automezzo senza creare intralcio al traffico.

Sulla porzione dell'area posta nord, con accesso dedicato, verranno ricavati i parcheggi stanziali e di relazione di supporto alle attività che andranno ad insediarsi. Inoltre, i parcheggi così ricavati, saranno anche a servizio dell'attività di vendita e noleggio di attrezzature edili esistente sul fronte opposto di Via San Daniele e in particolare, quando la stessa azienda organizza i corsi necessari per la formazione degli operatori delle attrezzature (gru, piattaforme elevatrici, pale meccaniche, ecc. ...).

La seconda area posta a sud e soggetta al rispetto di Distanza dall'Autostrada, sarà utilizzata come deposito di attrezzature edili. La parte rimanente libera dai fabbricati e dal deposito di attrezzature sarà destinata alla viabilità interna e ai parcheggi stanziali e di relazione.

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

- TAV. 1 – Estratto catastale – estratto di P.R.G.C. – legenda – aerofotogrammetrico
- TAV. 2A – Planimetria di rilievo plani altimetrico (infrastrutture esistenti)
- TAV. 2B – Planimetria di rilievo del verde esistente – stralcio lato nord Via S. Daniele – stralcio lato sud Via Rizzi
- TAV. 3A – Zonizzazione – riferimenti dimensionali
- TAV. 3B – Zonizzazione – progetto urbanistico (definizione limite massimo di inviluppo)

- TAV. 3C – Zonizzazione – progetto urbanistico-architettonico
- TAV. 4 – Progetto planivolumetrico
- TAV. 5 – Planimetria impianti tecnologici esterni al P.A.C. (infrastrutture esistenti e di progetto) sezioni stradali - particolare
- TAV. 6A – Planimetria aree interne al P.A.C. in cessione al Comune
- TAV. 6B – Planimetria aree esterne al P.A.C. in cessione al Comune
- TAV. 7 – Relazione tecnica
- TAV. 7B – Norme di Attuazione
- TAV. 8 – Convenzione (bozza)
- TAV. 9 – Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione primaria
- TAV. 10 – Certificati catastali

2.1.2 Destinazione d'uso e indici urbanistici

Il presente P.A.C. persegue le indicazioni generali del PRGC limitando peraltro le previsioni di intervento delle opere di urbanizzazione primaria alla costruzione della pista ciclo-pedonale prospiciente la Via San Daniele e Via Rizzi, per la maggior parte su area di proprietà pubblica esterna al comparto. Essendo l'area a vocazione industriale, e vista la domanda di mercato di aree di ampia dimensione per l'insediamento di attività industriali e logistiche, è prevista la soluzione di un unico lotto funzionale ma che potrà essere frazionato per ricavare più lotti funzionali in caso di diversa richiesta del mercato.

I fabbricati previsti potranno avere un'altezza massima di ml 6.50 e svilupparsi su più piani a seconda della tipologia e della destinazione d'uso. Rimane la possibilità dello sviluppo di un terzo piano per la realizzazione della sala riunioni e del tetto giardino.

La superficie coperta è calcolata sul 30% della superficie fondiaria e viene considerata nel suo complesso.

Le distanze dai confini trovano nelle Norme di Attuazione i parametri minimi di riferimento.

Lungo i confini est in parte e prospiciente Via San Daniele e sud secondo il disposto di cui all'art. 21bis delle Norme di Attuazione del PRGC e della lettera "F" dell'art. 42 delle stesse Norme, verrà costituita una fascia di verde di mitigazione ambientale. Tale fascia non potrà essere utilizzata e usata come parcheggio, né pavimentata, potrà essere interrotta solamente in corrispondenza degli accessi carrai e pedonali; viene consentita la presenza di impianti tecnologici di pubblica utilità, il tutto in linea con quanto riportato nella tavola di zonizzazione "fasce di mitigazione ambientale". Sulla parte rimanente del confine est prospiciente Via San Daniele verrà costituita una fascia di verde di rispetto alberata.

La previsione di progetto è rigida rispetto ai riferimenti urbanistici, ma lascia spazio ad eventuali variazioni sia dal punto di vista edilizio che urbanistico (frazionamento in più lotti) in funzione delle esigenze di mercato e della proprietà.

Pur rispettando, dunque, le indicazioni del PRGC, la progettazione edilizia va considerata una variabile all'interno del P.A.C. da definirsi per singoli titoli abilitativi, così come per i parametri relativi alla dotazione di parcheggi che sarà direttamente calcolata in relazione all'attività insediabile ed alla sua superficie utile e/o agli addetti, così come previsto dalle Norme.

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

DIMOSTRAZIONE SUPERFICIE DEL LOTTO UNICO

(vedi visualizzazione grafica e calcoli analitici delle aree allegati)

LOTTO

01	$21,41 * 3,89 / 2,00 =$	mq 41,64
02	$44,03 * 19,00 / 2,00 =$	mq 418,29
03	$47,63 * 8,83 / 2,00 =$	mq 210,29
04	$92,33 * 17,07 / 2,00 =$	mq 788,04
05	$101,62 * 33,96 / 2,00 =$	mq 1725,51
06	$109,17 * 12,63 / 2,00 =$	mq 689,41
07	$109,17 * 15,24 / 2,00 =$	mq 831,88
08	$106,05 * 19,21 / 2,00 =$	mq 1018,61
09	$106,05 * 12,92 / 2,00 =$	mq 685,08
10	$96,28 * 6,98 / 2,00 =$	mq 336,02
11	$96,28 * 6,05 / 2,00 =$	mq 291,25
12	$54,65 * 7,42 / 2,00 =$	mq 202,75
13	$37,63 * 6,48 / 2,00 =$	mq 121,92
A01	$-80,28 * 80,28 * 3,14 * 5,6897 / 400 =$	mq -287,85
	$7,17 * 80,20 / 2,00 =$	mq 287,52
14	$35,15 * 1,91 / 2,00 =$	mq 33,57
15	$54,65 * 28,69 / 2,00 =$	mq 783,95
A02	$-40,38 * 40,38 * 3,14 * 48,5563 / 400 =$	mq -621,51
	$30,06 * 37,48 / 2,00 =$	mq 563,32
16	$104,10 * 47,23 / 2,00 =$	mq 2458,32
17	$104,10 * 11,06 / 2,00 =$	mq 575,67
18	$103,41 * 13,10 / 2,00 =$	mq 677,34
19	$99,69 * 13,89 / 2,00 =$	mq 692,35
20	$108,13 * 2,64 / 2,00 =$	mq 142,73
A04	$8,96 * 8,96 * 3,14 * 73,4335 / 400 =$	mq 46,28
	$-9,77 * 7,51 / 2,00 =$	mq -36,69
21	$11,26 * 0,80 / 2,00 =$	mq 4,50
A05	$6,12 * 6,12 * 3,14 * 18,0992 / 400 =$	mq 5,32
	$-1,73 * 6,06 / 2,00 =$	mq -5,24
22	$13,29 * 1,54 / 2,00 =$	mq 10,23
A06	$12,81 * 12,81 * 3,14 * 13,1183 / 400 =$	mq 16,90
	$-2,64 * 12,74 / 2,00 =$	mq -16,82
23	$15,27 * 2,82 / 2,00 =$	mq 21,53
A07	$11,15 * 11,15 * 3,14 * 20,8193 / 400 =$	mq 20,32
	$-3,63 * 11,01 / 2,00 =$	mq -19,98
24	$17,10 * 2,44 / 2,00 =$	mq 20,86
25	$32,29 * 8,41 / 2,00 =$	mq 135,78
26	$32,50 * 0,75 / 2,00 =$	mq 12,19
27	$108,13 * 29,96 / 2,00 =$	mq 1619,79
28	$100,17 * 3,51 / 2,00 =$	mq 175,80
29	$98,26 * 29,34 / 2,00 =$	mq 1441,47
30	$90,13 * 23,42 / 2,00 =$	mq 1055,42
31	$72,32 * 12,32 / 2,00 =$	mq 445,49
32	$68,16 * 12,18 / 2,00 =$	mq 415,09
33	$66,20 * 6,76 / 2,00 =$	mq 223,76
34	$60,02 * 5,86 / 2,00 =$	mq 175,86
35	$61,45 * 19,69 / 2,00 =$	mq 604,98
36	$65,74 * 10,90 / 2,00 =$	mq 358,28
37	$74,44 * 13,15 / 2,00 =$	mq 489,44
38	$81,16 * 7,59 / 2,00 =$	mq 308,00
A03	$-2 * 2,00 * 3,14 * 123,3722 / 400 =$	mq -3,87
	$3,30 * 1,13 / 2,00 =$	mq 1,86
39	$11,13 * 2,01 / 2,00 =$	mq 11,19
40	$14,44 * 5,39 / 2,00 =$	mq 38,92
41	$14,44 * 6,54 / 2,00 =$	mq 47,22
42	$9,77 * 1,68 / 2,00 =$	mq 8,21
A04	$-8,96 * 8,96 * 3,14 * 73,4335 / 400 =$	mq -46,28
	$9,77 * 7,51 / 2,00 =$	mq 36,69
A08	$-16,37 * 16,37 * 3,14 * 11,4592 / 400 =$	mq -24,11
	$2,94 * 16,30 / 2,00 =$	mq 23,96
43	$18,31 * 7,12 / 2,00 =$	mq 65,18
A09	$-19,7 * 19,70 * 3,14 * 58,0507 / 400 =$	mq -176,85
	$17,35 * 17,69 / 2,00 =$	mq 153,46
44	$18,31 * 5,13 / 2,00 =$	mq 46,97
A10	$-16,17 * 16,17 * 3,14 * 48,3757 / 400 =$	mq -99,29
	$12,00 * 15,02 / 2,00 =$	mq 90,12

TOTALE SUPERFICIE LOTTO= mq 20368,04

SUPERFICI SISTEMATE A VERDE PRIVATO

01	$-(10,80 * 3,65 / 2,00) =$	mq -19,71
02	$-(10,80 * 4,72 / 2,00) =$	mq -25,49
03	$40,37 * 9,94 / 2,00 =$	mq 200,64
04	$40,37 * 9,69 / 2,00 =$	mq 195,59
05	$61,58 * 9,87 / 2,00 =$	mq 303,90
06	$61,58 * 8,25 / 2,00 =$	mq 254,02
07	$14,10 * 2,38 / 2,00 =$	mq 16,78
08	$27,90 * 6,98 / 2,00 =$	mq 97,37
09	$27,90 * 9,34 / 2,00 =$	mq 130,29
10	$24,05 * 9,09 / 2,00 =$	mq 109,31
11	$24,05 * 9,33 / 2,00 =$	mq 112,19
12	$30,69 * 15,18 / 2,00 =$	mq 232,94
13	$30,69 * 12,86 / 2,00 =$	mq 197,34
14	$74,37 * 18,17 / 2,00 =$	mq 675,65
15	$74,37 * 9,11 / 2,00 =$	mq 338,76
16	$38,94 * 0,16 / 2,00 =$	mq 3,12
17	$38,78 * 5,95 / 2,00 =$	mq 115,37
A11	$27,89 * 27,89 * 3,14 * 26,5218 / 400 =$	mq 161,95
	$-11,54 * 27,29 / 2,00 =$	mq -157,46
18	$29,50 * 4,28 / 2,00 =$	mq 63,13
A12	$-62,28 * 62,28 * 3,14 * 18,4338 / 400 =$	mq -561,28
	$17,97 * 61,62 / 2,00 =$	mq 553,66
19	$27,30 * 5,20 / 2,00 =$	mq 70,98
20	$27,30 * 11,71 / 2,00 =$	mq 159,84
A01	$80,28 * 80,28 * 3,14 * 5,6897 / 400 =$	mq 287,85
	$-7,17 * 80,20 / 2,00 =$	mq -287,52
21	$18,64 * 4,57 / 2,00 =$	mq 42,59
22	$18,67 * 1,49 / 2,00 =$	mq 13,91
23	$18,67 * 1,83 / 2,00 =$	mq 17,08
A14	$6,51 * 6,51 * 3,14 * 14,5986 / 400 =$	mq 4,86
	$-1,49 * 6,46 / 2,00 =$	mq -4,81
24	$20,36 * 7,59 / 2,00 =$	mq 77,27
A15	$-22,38 * 22,38 * 3,14 * 24,4800 / 400 =$	mq -96,25
	$8,55 * 21,97 / 2,00 =$	mq 93,92
25	$26,44 * 8,86 / 2,00 =$	mq 117,13
A10	$16,17 * 16,17 * 3,14 * 48,3757 / 400 =$	mq 99,29
	$-12,00 * 15,02 / 2,00 =$	mq -90,12
26	$30,95 * 7,41 / 2,00 =$	mq 114,67
27	$30,95 * 3,12 / 2,00 =$	mq 48,28
A03	$2 * 2,00 * 3,14 * 123,3722 / 400 =$	mq 3,87
	$-3,30 * 1,13 / 2,00 =$	mq -1,86
A02	$40,38 * 40,38 * 3,14 * 48,5563 / 400 =$	mq 621,51
	$-30,06 * 37,48 / 2,00 =$	mq -563,32

SUPERFICIE AIUOLE VERDI PRIVATE mq **591,46**
TOTALE SUPERFICIE VERDE PRIVATO = mq **3772,44**

PISTA CICLO-PEDONALE (INTERNA AL COMPARTO)

01	$2,73 * 0,45 / 2,00 =$	mq 0,61
02	$2,73 * 0,79 / 2,00 =$	mq 1,08
03	$3,73 * 1,79 / 2,00 =$	mq 3,34
04	$7,26 * 0,57 / 2,00 =$	mq 2,07
05	$11,54 * 0,91 / 2,00 =$	mq 5,25
A11	$-27,89 * 27,89 * 3,14 * 26,5218 / 400 =$	mq -161,95
	$11,54 * 27,29 / 2,00 =$	mq 157,46
06	$15,99 * 0,61 / 2,00 =$	mq 4,88
07	$11,09 * 1,52 / 2,00 =$	mq 8,43
A12	$62,28 * 62,28 * 3,14 * 18,4338 / 400 =$	mq 561,28
	$-17,97 * 61,62 / 2,00 =$	mq -553,66
08	$7,17 * 0,92 / 2,00 =$	mq 3,30
09	$9,38 * 0,22 / 2,00 =$	mq 1,03
10	$17,97 * 1,35 / 2,00 =$	mq 12,13
11	$8,79 * 1,91 / 2,00 =$	mq 8,39
A13	$-60,28 * 60,28 * 3,14 * 8,8855 / 400 =$	mq -253,45
	$8,41 * 60,13 / 2,00 =$	mq 252,85
12	$5,12 * 1,85 / 2,00 =$	mq 4,74
13	$5,12 * 1,90 / 2,00 =$	mq 4,86
14	$2,73 * 1,07 / 2,00 =$	mq 1,46

15	$2,73 * 0,54 / 2,00 =$	mq 0,74
16	$1,79 * 1,92 / 2,00 =$	mq 1,72
A14	$-6,51 * 6,51 * 3,14 * 14,5986 / 400 =$	mq -4,86
	$1,49 * 6,46 / 2,00 =$	mq 4,81
A15	$22,38 * 22,38 * 3,14 * 24,4800 / 400 =$	mq 96,25
	$-8,55 * 21,97 / 2,00 =$	mq -93,92
17	$3,54 * 1,34 / 2,00 =$	mq 2,37
18	$6,51 * 0,69 / 2,00 =$	mq 2,25
19	$8,55 * 1,56 / 2,00 =$	mq 6,67
20	$2,89 * 1,72 / 2,00 =$	mq 2,49
A08	$16,37 * 16,37 * 3,14 * 11,4592 / 400 =$	mq 24,11
	$-2,94 * 16,30 / 2,00 =$	mq -23,96
A09	$19,7 * 19,70 * 3,14 * 58,0507 / 400 =$	mq 176,85
	$-17,35 * 17,69 / 2,00 =$	mq -153,46
21	$15,17 * 0,98 / 2,00 =$	mq 7,43
22	$17,35 * 0,18 / 2,00 =$	mq 1,56
A16	$-14,75 * 14,75 * 3,14 * 60,8018 / 400 =$	mq -103,84
	$13,56 * 13,10 / 2,00 =$	mq 88,82
A05	$-6,12 * 6,12 * 3,14 * 18,0992 / 400 =$	mq -5,32
	$1,73 * 6,06 / 2,00 =$	mq 5,24
A06	$-12,81 * 12,81 * 3,14 * 13,1183 / 400 =$	mq -16,90
	$2,64 * 12,74 / 2,00 =$	mq 16,82
A07	$-11,15 * 11,15 * 3,14 * 20,8193 / 400 =$	mq -20,32
	$3,63 * 11,01 / 2,00 =$	mq 19,98
23	$1,78 * 1,27 / 2,00 =$	mq 1,13
24	$1,27 + 0,99 * 2,55 / 2,00 =$	mq 2,88
25	$0,99 + 0,92 * 0,37 / 2,00 =$	mq 0,35
26	$0,92 + 0,67 * 1,71 / 2,00 =$	mq 1,36
27	$1,81 * 0,67 / 2,00 =$	mq 0,61
28	$2,64 * 0,88 / 2,00 =$	mq 1,16
29	$4,87 * 0,27 / 2,00 =$	mq 0,66
30	$4,87 * 0,59 / 2,00 =$	mq 1,44
31	$4,33 * 0,37 / 2,00 =$	mq 0,80
32	$23,66 * 0,11 / 2,00 =$	mq 1,30

TOTALE SUPERFICIE CICLOPEDONALE = mq 111,32

PISTA CICLO-PEDONALE (ESTERNA AL COMPARTO)

01	$44,78 + 44,76 * 2,00 / 2,00 =$	mq 89,54
02	$8,52 * 1,00 / 1,00 =$	mq 8,52
03	$2,22 * 0,12 / 2,00 =$	mq 0,13
04	$7,21 * 1,05 / 2,00 =$	mq 3,79
05	$12,42 * 1,04 / 2,00 =$	mq 6,46
B01	$29,89 * 29,89 * 3,14 * 26,6132 / 400 =$	mq 186,65
	$-12,42 * 29,24 / 2,00 =$	mq -181,58
06	$13,21 * 1,37 / 2,00 =$	mq 9,05
07	$8,12 * 0,30 / 2,00 =$	mq 1,22
B02	$-60,28 * 60,28 * 3,14 * 9,4759 / 400 =$	mq -270,29
	$8,97 * 60,11 / 2,00 =$	mq 269,59
08	$0,30 + 0,31 * 2,78 / 2,00 =$	mq 0,85
09	$0,30 + 0,25 * 3,98 / 2,00 =$	mq 1,09
10	$0,25 * 2,21 / 2,00 =$	mq 0,28
B03	$-20,38 * 20,38 * 3,14 * 22,8386 / 400 =$	mq -74,46
	$7,27 * 20,06 / 2,00 =$	mq 72,92
11	$1,79 * 0,08 / 2,00 =$	mq 0,07
12	$0,34 * 0,14 / 2,00 =$	mq 0,02
13	$0,14 + 0,43 * 2,47 / 2,00 =$	mq 0,70
14	$0,43 + 0,33 * 3,11 / 2,00 =$	mq 1,18
15	$0,33 + 0,22 * 1,35 / 2,00 =$	mq 0,37
16	$1,54 * 0,21 / 2,00 =$	mq 0,16
17	$2,02 * 0,74 / 2,00 =$	mq 0,75
18	$2,02 * 0,96 / 2,00 =$	mq 0,97
19	$14,33 * 1,21 / 2,00 =$	mq 8,67
20	$14,33 * 2,34 / 2,00 =$	mq 16,77
B04	$14,75 * 14,75 * 3,14 * 60,8018 / 400 =$	mq 103,84
	$-13,56 * 13,10 / 2,00 =$	mq -88,82
B05	$-16,7 * 16,70 * 3,14 * 53,6322 / 400 =$	mq -117,42
	$13,66 * 15,24 / 2,00 =$	mq 104,09
B06	$-1 * 1,00 * 3,14 =$	mq -3,14
B07	$-13,36 * 13,36 * 3,14 * 11,4411 / 400 =$	mq -16,03
	$2,40 * 13,31 / 2,00 =$	mq 15,97
B08	$9,12 * 9,12 * 3,14 * 15,5987 / 400 =$	mq 10,18
	$-2,23 * 9,05 / 2,00 =$	mq -10,09
B09	$15,81 * 15,81 * 3,14 * 14,5460 / 400 =$	mq 28,54

	$-3,60 * 15,71 / 2,00 =$	mq -28,28
21	$2,14 * 1,37 / 2,00 =$	mq 1,47
22	$1,37 + 1,25 * 2,39 / 2,00 =$	mq 3,13
23	$1,25 + 1,12 * 2,22 / 2,00 =$	mq 2,63
24	$1,12 * 3,43 / 2,00 =$	mq 1,92
25	$10,18 * 0,83 / 2,00 =$	mq 4,22
26	$9,66 * 0,81 / 2,00 =$	mq 3,91
B10	$13,15 * 13,15 * 3,14 * 22,1981 / 400 =$	mq 30,13
	$-4,56 * 12,95 / 2,00 =$	mq -29,53
27	$5,41 * 1,31 / 2,00 =$	mq 3,54
28	$5,41 * 0,85 / 2,00 =$	mq 2,30
29	$4,60 * 1,04 / 2,00 =$	mq 2,39
30	$10,89 * 1,02 / 2,00 =$	mq 5,55
31	$23,66 * 2,14 / 2,00 =$	mq 25,32
32	$13,16 * 2,17 / 2,00 =$	mq 14,28
33	$13,84 * 3,09 / 2,00 =$	mq 21,38
34	$11,13 * 0,74 / 2,00 =$	mq 4,12
35	$10,90 * 1,68 / 2,00 =$	mq 9,16
36	$13,87 * 2,05 / 2,00 =$	mq 14,22
37	$31,94 * 4,38 / 2,00 =$	mq 69,95
38	$19,28 * 1,47 / 2,00 =$	mq 14,17
39	$13,61 * 3,94 / 2,00 =$	mq 26,81
40	$11,37 * 4,55 / 2,00 =$	mq 25,87
41	$11,37 * 3,66 / 2,00 =$	mq 20,81
42	$11,43 * 1,00 / 1,00 =$	mq 11,43
43	$27,03 * 4,20 / 2,00 =$	mq 56,76
44	$81,16 * 4,07 / 2,00 =$	mq 165,16
45	$57,78 * 2,97 / 2,00 =$	mq 85,80
46	$4,42 * 1,80 / 2,00 =$	mq 3,98

TOTALE SUPERFICIE CICLOPEDONALE = mq 753,14

AIUOLA ESTERNA AL PAC

01	$57,78 * 1,00 =$	mq 57,78
02	$25,66 * 1,00 =$	mq 25,66
03	$11,83 * 1,00 =$	mq 11,83
04	$5,95 * 1,00 =$	mq 5,95
05	$7,03 * 1,00 =$	mq 7,03
06	$13,84 * 1,00 =$	mq 13,84
07	$9,54 * 1,00 =$	mq 9,54
08	$6,50 * 1,00 =$	mq 6,50
09	$3,23 * 1,00 =$	mq 3,23
B10	$14,15 * 14,15 * 3,14 * 22,1981 / 400 =$	mq 34,89
	$-13,15 * 13,15 * 3,14 * 22,1981 / 400 =$	mq -30,13
B06	$1,00 * 1,00 * 3,14 =$	mq 3,14
B11	$20,38 * 20,38 * 3,14 * 22,8287 / 400 =$	mq 74,43
	$-19,38 * 19,38 * 3,14 * 22,8287 / 400 =$	mq -67,31
B12	$9,51 * 9,51 * 3,14 * 16,4270 / 400 =$	mq 11,66
	$-8,51 * 8,51 * 3,14 * 16,4270 / 400 =$	mq -9,34
10	$4,94 + 4,81 * 1,00 / 2,00 =$	mq 4,88
B13	$60,28 * 60,28 * 3,14 * 18,3237 / 400 =$	mq 522,67
	$-59,28 * 59,28 * 3,14 * 18,3237 / 400 =$	mq -505,47
11	$8,05 + 8,08 * 1,00 / 2,00 =$	mq 8,07
B01	$30,89 * 29,89 * 3,14 * 26,6132 / 400 =$	mq 192,89
	$-29,89 * 29,89 * 3,14 * 26,6132 / 400 =$	mq -186,65
12	$5,89 + 5,86 * 1,00 / 2,00 =$	mq 5,88
13	$31,56 + 31,27 * 1,00 / 2,00 =$	mq 31,42

TOTALE SUPERFICIE AIUOLA = mq 232,39

TOTALE SUPERFICIE ESTERNE AL PAC = mq 985,53

2.1.3 Dotazione infrastrutturale

Lungo Via San Daniele sono presenti tutti i sottoservizi quali: rete elettrica, rete telefonica, rete gas metano, rete acquedotto e rete fognaria.

Gli allacciamenti tutti verranno realizzati all'altezza dei due accessi carrai.

Le acque meteoriche del lotto dovranno essere recapitate sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo con l'eventuale separazione delle acque di prima pioggia.

Le opere di urbanizzazione primaria pubbliche dovranno essere assoggettate a convenzione urbanistica ai sensi della L.R. 5/2007 art. 25 comma 6°; dovranno realizzarsi nei tempi e modi da questa previsti.

2.1.4 Tutela della permeabilità del suolo

Le acque meteoriche dell'insediamento andranno disperse nel suolo attraverso pozzi perdenti adeguati al progetto di invarianza idraulica determinato per le superfici interessate dall'intervento. Lo studio di fattibilità idraulico ha determinato l'assoluta buona caratterizzazione geomeccanica ed idrogeologica dei terreni che rende fattibile il progetto di smaltimento delle acque con soluzioni puntiformi quali pozzi perdenti e condotte drenanti.

Il progetto relativo alla dispersione delle acque meteoriche nel suolo dovrà essere presentato contestualmente alla richiesta dei titoli abilitativi.

2.1.5 Tipologie edilizie e materiali

La progettazione degli edifici e le strutture pur essendo libera nella proposizione architettonica dovranno rispettare le norme vigenti in materia sismica, contenimento energetico e acustico, del superamento delle barriere architettoniche. In particolare, dovrà attenersi al regolamento energetico vigente al momento della richiesta del titolo abilitativo.

Si potranno utilizzare le tecniche della prefabbricazione per i fabbricati ad uso artigianale e direzionale.

In alternativa è possibile proporre interpretazioni in chiave contemporanea, anche con utilizzo di materiali e tecniche costruttive diverse, giustificandone l'inserimento nel contesto urbano preesistente.

Si dovrà comunque privilegiare le fonti energetiche alternative e rinnovabili e prevedere forme di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche.

Le coperture, se piane, dovranno mitigare l'impatto mediante tetti verdi piantumati o essere protette da parapetti trasparenti.

Le eventuali recinzioni sul fronte strada dovranno uniformarsi a quelle esistenti, non potranno essere in cemento armato a vista e si dovranno privilegiare gli allineamenti esistenti.

All'interno del lotto le eventuali recinzioni a separazione delle varie destinazioni d'uso delle aree libere dovranno preferibilmente essere realizzate in elementi vegetali con o senza rete fissata sui pali. Non sono ammesse recinzioni in muratura di qualsiasi genere.

Le aree destinate a parcheggio saranno dotate di pavimentazioni drenanti.

La fascia di mitigazione avrà anche funzione di protezione acustica e di barriera visiva.

In corrispondenza con gli accessi carrai troveranno spazio le infrastrutture di servizio quali canalizzazioni Telecom, Enel, illuminazione privata, acquedotto, gas metano, fognatura e/o altro impianto tecnologico.

2.1.6 Criteri per l'igiene ambientale

Le reti interne di scarico ed i relativi bacini di depurazione dovranno strutturarsi in relazione ai tipi di liquido valutandosi nella progettazione edilizia la possibilità di recupero o riutilizzo, anche parziale, delle acque usate. Le sostanze pericolose dovranno essere raccolte in rete separata, dotata di sistemi di sicurezza capaci di ovviare tempestivamente ad eventuale temporaneo mancato funzionamento di depuratori. In ogni caso dovranno essere adottate cautele contro l'inquinamento, anche accidentale, di acque del ciclo naturale sia meteoriche che della rete idrografica. Le reti di scarico di attività produttive dovranno dotarsi di pozzetto liberamente accessibile dall'esterno dell'insediamento, idoneo al prelievo dei campioni quale predisposizione per il futuro allacciamento a condotta fognaria di tipo comunale.

Gli impianti danti luogo ad immissioni in atmosfera dovranno rispettare le norme di cui al D.P.R. 203/1988 (attuazione Direttive CEE nn. 80/779, 82/884, 84/360 e 85/203 ai sensi dell'articolo 15 della Legge 16 aprile 1987 n. 183).

Dal punto di vista dell'inquinamento sonoro il PAC prevede limiti congrui con il progetto di zonizzazione acustica.

I depositi per materie potenzialmente inquinanti il sottosuolo saranno dotati di pavimento impermeabile e rialzo perimetrale di muro pieno continuo o altro sistema idoneo per contenimento di eventuale sversamento. L'Amministrazione Comunale, nel caso lo ritenga necessario, in relazione alla tipologia dei materiali stoccati, potrà prescrivere la copertura.

Le aree scoperte per movimentazione di materie potenzialmente inquinanti il sottosuolo e per il parcheggio di autotreni saranno dotate di pavimento impermeabile a sistema di raccolta e trattamento di acque di prima pioggia.

Le pavimentazioni esterne diverse da quelle per depositi ed aree scoperte dovranno essere realizzate di tipo drenante, salvo prescrizioni diverse dell'Azienda Sanitaria o di Leggi e/o Regolamenti emanati in materia.

In tutto lo spazio sono vietate:

- 1) attività comportanti rischio di incidenti rilevanti;
- 2) lavorazione e trattamento di:
 - rifiuti pericolosi prodotti da terzi;
 - liquami prodotti da terzi;
- 3) attività comportanti emissioni di cui al D.M. Ambiente 12 luglio 1990 Tabella A1 (sostanze cancerogene e/o teratogene e/o mutagene) e Tabella A2 (sostanze di tossicità e cumulabilità particolarmente elevate).
- 4) Industrie insalubri di ogni classe e lavorazioni all'aperto dante luogo ad emissioni sonore superiori a 60 dB.

I progetti per insediamento di attività produttive saranno sottoposti a verifica di compatibilità ambientale ed igienico-sanitario dall'Azienda Sanitaria ai sensi di Leggi e Regolamenti vigenti.

2.1.7 Opere di urbanizzazione primaria esterne al P.A.C.

Marciapiede – pista ciclo-pedonale:

Al limitare dell'attuale carreggiata di Via San Daniele, e parzialmente di Via Rizzi, verrà realizzata un'aiuola della larghezza di cm 70 delimitata da due cordoli di contenimento, all'interno della quale, oltre alle piante arbustive autoctone, troveranno ubicazione i pali dell'illuminazione pubblica esistenti, la cui struttura e posizione verrà verificata in sede di Permesso di Costruire con l'Ente gestore, e la linea di collegamento con i relativi pozzetti prefabbricati in calcestruzzo con chiusini in ghisa.

L'aiuola sarà riempita con terra vegetale vagliata e priva di elementi infestanti, dotata di telo pacciamante per il contenimento delle malerbe; avrà l'irrigazione su tutta la lunghezza con un impianto ad ala gocciolante avente le caratteristiche che saranno definite dall'area Tecnica-Manutenzioni del Comune. Gli arbusti saranno posizionati ogni 80 cm e le piante saranno scelte in accordo con la stessa area tecnica.

Sulla parte rimanente del fossato verrà realizzata una pista ciclo-pedonale, della larghezza variabile (minimo ml 2.00) fino al limitare della proprietà privata (attualmente recintata con pali e rete metallica) e ad occupare parte della proprietà anche esterna al comparto, per assicurare la continuità di percorrenza per tutta la strada comunale e fino al limitare del confine comunale, laddove ci si raccorderà con l'attuale marciapiede di larghezza pari a ml 2,00 su via Rizzi in *Comune* di Udine.

Strutturalmente verranno realizzate cunette laterali della larghezza di cm 20, prefabbricate in calcestruzzo armato su letto di malta cementizia di spessore non inferiore a cm 10 armata con tre ferri Ø10 mm a correre; cordoli di contenimento dell'aiuola prefabbricati in calcestruzzo vibro compresso lisci delle dimensioni di cm 15*25h*100 posati su letto di malta cementizia di spessore non inferiore a cm 10 armata con tre ferri Ø10 mm a correre; pista ciclo-pedonale con sottofondo di spessore non inferiore a cm 30 di ghiaia tout-venant e pendenza trasversale pari al 1.5%, pavimentazione in calcestruzzo drenante dello spessore di cm 16 poggiato su uno strato di misto cementato dello spessore di cm 15 e contenuto da cordolame o fondazione-muro di recinzione a delimitare la proprietà (le misure degli stessi sono da intendere come valori minimi, da incrementare qualora le analisi progettuali lo richiedano).

Accessi carrai e pedonali:

L'accesso carraio esistente sulla rotatoria, per una profondità di ml 20.00 e della larghezza di ml 9,00 mediamente, opportunamente sagomato per la semplicità di manovra in entrata ed uscita, sarà aperto al pubblico transito. Al limitare interno sarà realizzato un portone automatico di ingresso alla proprietà privata che sarà regolamentato con orario che verrà definito dalle aziende che verranno insediate nel Comparto. Stesso sistema di apertura sarà adottato anche per l'altro accesso carraio esistente che verrà mantenuto per poter diversificare gli accessi degli automezzi pesanti dalle autovetture.

La pavimentazione sarà in conglomerato bituminoso dello spessore di cm 8 di binder e cm 4 di tappeto d'usura, il tutto poggiato su uno strato minimo di cm 30 di ghiaino tout-venant a pendenza controllata per lo scarico delle acque meteoriche in cunetta di raccolta in calcestruzzo prefabbricato

vibro compresso con griglia in ghisa carreggiabile D400 convogliante le acque al sistema di pozzi perdente interni alla proprietà privata. In corrispondenza degli accessi carrai gli attraversamenti pedonali saranno segnalati con piastrelle tattili per disabili visivi necessarie ad indicarne la presenza e i suoi allineamenti.

Per i percorsi pedonali verranno realizzati due attraversamenti lungo Via S. Daniele, lato ovest, e lungo Via Rizzi, intersecando le due aiuole spartitraffico.

Segnaletica stradale:

Tutta la segnaletica stradale sarà concordata con il Servizio di Polizia Locale e verrà predisposta tavola progettuale in sede di richiesta del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Fognatura:

le acque meteoriche provenienti dalla carreggiata stradale e dalla pista ciclo-pedonale dovranno essere raccolte da caditoie da marciapiede, saranno del tipo "Udine" prefabbricate in calcestruzzo armato e vibrato dello spessore di cm 4+5, delle dimensioni pari a cm 40*40*60/70 con sovrastante chiusino in ghisa sferoidale carreggiabile Classe D400 o C250 sifonati. Le acque saranno raccolte in una condotta sotto la pista ciclo-pedonale del diametro di cm 50 con sistema di dispersione/infiltrazione dimensionato secondo norma e in base al tipo di terreno (trincea drenante/subirrigazione basa il suo funzionamento attraverso il drenaggio nel terreno e lo sviluppo di fenomeni di autodepurazione biologica presenti in natura, infatti batteri presenti nel terreno si nutrono della parte organica contenuta nell'effluente e lo scarto di questa digestione risulta non più inquinante per l'ambiente).

Per quanto riguarda le acque bionde e nere (scarichi assimilabili alla residenza) provenienti dagli insediamenti, queste dovranno essere raccolte e smaltite attraverso o la nuova rete fognaria in costruzione su Via San Daniel, Via Rizzi come semplice allacciamento che verrà realizzato dall'ente gestore (CAFC). Per quanto riguarda scarichi diversi da quelli assimilabili alla residenza si dovrà procedere ad uno studio funzionale all'attività specifica che dovrà insediarsi; in entrambi i casi il progetto esecutivo dovrà essere parte integrante della richiesta del titolo abilitativo.

Tutte le tubazioni interrato saranno alettate, calottate e indicate con il nastro segnalatore.

2.1.8 Opere di urbanizzazione primaria interne

Tutte le infrastrutture tecnologiche, nel rispetto delle relative norme di attuazione, saranno realizzate contestualmente alla costruzione dei fabbricati e saranno parte integrante dei relativi titoli edilizi.

2.1.9 Tabella degli indici di riferimento complessivi del P.A.C.

– Superficie catastale	mq	24.403,00
– Superficie rilevata complessiva	mq	24.297,00
– Superficie opere di urbanizzazione Pista ciclo-pedonale e aiuola (area esterna ed interna al comparto)	mq	1096,85
– Superficie fondiaria (24.297,00-111,32)	mq	24.185,68
– Verde privato mq 4.363,90 > mq 2.418,57 (10% della superficie fondiaria)	mq	4.363,90
– Superficie coperta totale consentita mq 7.255,70 = mq 7.255,70 (30% della superficie fondiaria)	mq	7.255,70
1. Superfici lotto edificabile	mq	24.185,68
2. Superficie coperta urbanistica complessiva (30%)	mq	7.255,70
3. Distanze:		
Ds dalle strade regionali interno al Centro Abitato (min. ml. 10.00)	> ml.	12,00
Ds dalle strade - Autostrada (min. ml. 40.00)	≥ ml.	40,00
Dc dai confini		
Lato sud prima parte	ml.	18,00
Lato sud seconda parte	ml.	9,00
De tra parete finestrate e parete di edificio antistante	> ml.	10,00
4. Altezza massima degli edifici (max ml. 6.50)	ml.	6,50
5. Larghezza aiuola (min. ml. 1.00)	ml.	1,00
6. Larghezza pista ciclo-pedonale (min. ml. 2,00)	ml.	2,00 ÷ 4,00
7. Non determina altezza la costruzione di:		
• manufatti strettamente necessari per l'accesso al tetto giardino;		
• manufatti strettamente necessari per la manutenzione e/o sostituzione degli impianti tecnologici posti in copertura (vano scale – ascensore);		
• locali ad un piano connessi alla fruibilità del verde pensile (quali sale riunioni o simili) che non costituiscano autonome unità immobiliari fino a coprire al massimo il 50% della copertura. Tali locali dovranno rispondere a caratteristiche di elevata qualità formale.		

Programma fasi e tempi di attuazione

Relazione economica

(art. 7 comma 1) lettera e) del D.P.R. 20.03.08 n. 086/Pres)

1. Il PAC è previsto attuato in due fasi, aventi perimetro e ordine indicativo in quanto possono variare per ragioni tecniche, funzionali e ambientali. Le opere di urbanizzazione costituenti allacciamenti ai pubblici servizi o realizzate direttamente dagli enti erogatori-gestori possono essere realizzate indipendentemente dalle fasi:

1^a fase: opere di urbanizzazione primaria esterne ed interne al PAC e allacciamenti privati alle dorsali pubbliche;

2^a fase: opere di urbanizzazione primaria pertinenziali ed edificazione dei lotti.

I tempi di realizzazione della 1^a fase sono previsti in dodici mesi, mentre le altre fasi sono realizzabili in quarantadue mesi e comunque nel termine previsto nei singoli titoli abilitativi.

2. la previsione di massima della spesa occorrente per la realizzazione del PAC viene suddivisa per le seguenti categorie:

- oneri concessori e spese accessorie	€	250.000,00
- opere di urbanizzazione primarie pubbliche	€	600.000,00
- opere di urbanizzazione primarie private	€	200.000,00
- costo di costruzione dei fabbricati	€	3.000.000,00
- spese tecniche, finanziarie e IVA	€	1.500.000,00
per un costo complessivo di massima pari a	€	5.550.000,00

**ASSEVERAZIONE RELATIVA ALL'OSSERVANZA DELLE INDICAZIONI DEL
P.R.G.C.
ART. 63 sexies L.R. 5/2007
ART. 25 L.R. 5/07**

OGGETTO: P.A.C. di iniziativa privata – Tavagnacco

Il sottoscritto **arch. Gianni Lerussi**, – cod.fisc. LRS GNN 53M06 D300C – con studio a Martignacco in Via Spilimbergo n. 163, 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 37 i mappali 46, 894, 1314, 50, 522, 523, 1299, 1300, 1316 e 1318,

A S S E V E R A

che il P.A.C. è stato redatto in osservanza delle indicazioni del P.R.G.C. come modificato dal presente PAC e nel rispetto degli obiettivi e delle strategie generali del piano stesso rispettando i limiti di flessibilità del P.R.G.C. così come previsto dall'art. 63 sexies L.R. 5/2007.

Martignacco, 24.06.2025

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 – Tavagnacco

Il sottoscritto **arch. Gianni Lerussi**, – cod.fisc. LRS GNN 53M06 D300C – con studio a Martignacco in Via Spilimbergo n. 163, 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 37 i mappali 46, 894, 1314, 50, 522, 523, 1299, 1300, 1316 e 1318,

A S S E V E R A

che per il presente P.A.C. di iniziativa privata non è necessario acquisire il parere geologico di cui all'articolo 16, comma 4, della L.R. 16/2009, in quanto già reso dalla Direzione Centrale Ambiente E Lavori Pubblici – Servizio Geologico della Regione Friuli-Venezia Giulia – giusto parere n. 56/2008 del 26.08.2008 in sede di adozione del P.R.G.C.. Inoltre, attesta che le prescrizioni formulate da parte della Direzione regionale, espresse nel predetto parere geologico, non riguardano le aree interessate dal presente Piano Attuativo.

Martignacco, 24.06.2025

arch. Gianni Lerussi

Al Signor Sindaco del Comune di Tavagnacco

OGGETTO: P.A.C. di iniziativa privata – Tavagnacco

Il sottoscritto **arch. Gianni Lerussi**, – cod.fisc. LRS GNN 53M06 D300C – con studio a Martignacco in Via Spilimbergo n. 163, 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

A S S E V E R A

che sull'area assoggettata al P.A.C. non sono presenti beni sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42 del 22.01.2004 e s.m.i..

Martignacco, 24.06.2025

In fede
