REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI PASIAN DI PRATO

PAC DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO AR6
INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
AREA VIA ROMA ANGOLO VIA CAMPOFORMIDO

COMMITTENTI:

BRAIDOTTI FEDERICA

MUZZI GIULIANA

MUZZI IVANO

I PROGETTISTI

DOTT. ARCH.
VALENTINA PERSELLO

DOTT. ARCH.
MAURIZIO BUGLIESI

progetto
PRP

stato
ELABORATI REDAZIONALI

numero elaborato
P0-02

titolo elaborato
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

file	n° revisione
Copertine.pln	01

serie
-

numero d'ordine	numero pratica
-	538

versione	data	note	redatto	verificato
A	18/09/2018	PRIMA EMISSIONE	Persello	Persello
B	28/10/2018	AGGIORNAMENTO	Persello	Persello
C	12/11/2018	AGGIORNAMENTO	Persello	Persello

COLLABORATORI:

arch. Federico Comuzzo
arch. Fabio Demarchi

Gestiproject Architettura bugliesi&persello associati

via Gorghi 27 - 33100 Udine info@gestiproject.it - tel. 0432 512516 - fax 0432 1841835

path: F:\P5\538\PRP\V2\Docum\Copertine.pln

A termini di legge ci riserviamo la proprieta' di questo documento con divieto di riprodurlo o di renderlo comunque noto a terzi senza la nostra autorizzazione
According to the law we reserved the rights to this document and it is forbidden to reproduce or pass on the other parties without our permission

Art. 1 – CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL PAC.....2
Art. 2 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAC - CONTENUTO VINCOLANTE E CONTENUTO INDICATIVO 2
Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.....3
Art. 4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....4
Art. 5 – DEFINIZIONI DI PIANO.....4
Art. 6 – INDICI, PRESCRIZIONI ED ONERI.....4
Art. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE IN CESSIONE.....5
Art. 8 – AREE PRIVATE SISTEMATE A PARCHEGGI.....5
Art. 9 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....6
Art. 10 –REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE SCOPERTE.....7

- ALLEGATO: Tab. 2. Zone AR – Art. 5 NTA.

Art. 1 – CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL PAC

1. Il presente Piano Particolareggiato (PAC) attua le disposizioni contenute nel Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), esplicitando e specificando nel dettaglio i contenuti della Variante n. 54 al PRGC - ART. 5 – Zona AR – Di nucleo tipico storico, di ristrutturazione urbanistica – COMPARTO AR6.
2. Il PAC è redatto ai sensi e per gli effetti della Parte I - Titolo II - Capo III – art. 25 della LR.5/2007 e successive modifiche ed integrazioni e del Regolamento di attuazione della parte I Urbanistica.
3. Tutti gli interventi riguardanti edifici, manufatti ed opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio interessato dal perimetro di piano, dovranno essere conformi alle presenti norme tecniche di attuazione ed agli elaborati grafici.
4. Nel caso di discordanza fra i contenuti degli elaborati grafici e quelli delle presenti norme tecniche, prevalgono queste ultime. Nel caso di discordanza, dubbio o contrasto nelle rappresentazioni grafiche delle tavole del PAC, prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole di maggiore dettaglio.
5. Per quanto non specificamente disciplinato dalle presenti norme si fa riferimento alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, al Regolamento Edilizio Comunale e alla vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.
6. Ogni indicazione delle presenti N.T.A., ove fosse modificata da leggi emanate successivamente alla stesura di questo PAC, s'intende automaticamente prevalere.

Art. 2 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAC - CONTENUTO VINCOLANTE E CONTENUTO INDICATIVO

- Il PAC è costituito dai seguenti elaborati:

  - <u>Elaborati redazionali</u>:

    P0-01 - Relazione illustrativa;
    P0-02 - Norme tecniche di attuazione;
    P0-03 - Bozza di convenzione;
    P0-04 - Asseverazioni;
    P0-05 - Relazione di invarianza idraulica;
    P0-06 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
    P0-07 - Documentazione catastale (visure) con dichiarazioni sostitutive atti di notorietà attestanti le proprietà;
    P0-08 - Cronoprogramma e valutazione economica dell'intervento.

  - <u>Elaborati di Stato di Fatto:</u>

    P1-01 - Estratto di mappa catastale – estratto di PRGC – Estratto CTR - Ortofoto;
    P1-02 - Rilievo planoaltimetrico con documentazione fotografica e superficie di proprietà e in cessione;
    P1-03 - Edifici esistenti in demolizione: piante;
    P1-04 - Edifici esistenti in demolizione: prospetti e sezioni.

  -

- Elaborati di Progetto:

  P2-01 - Caratteristiche dell'edificazione: planimetria con verifica standard urbanistici;
  P2-04 - Caratteristiche dell'edificazione: planivolumetrico e viste prospettiche;
  P2-05 - Progetto opere di urbanizzazione primaria;
  P2-06 - Schema reti tecnologiche.

- Elaborati di Comparazione:

  P3-01 - Planimetria generale.

Hanno valore vincolante per la realizzazione di quanto previsto dal Piano Particolareggiato:

- il limite di PAC, indicato nella tavola P1-01 come "perimetro di PAC", entro il quale hanno validità le presenti norme;
- l'individuazione del lotto di intervento (ovvero la superficie suscettibile di edificazione risultante dalla superficie territoriale, dedotte le aree per l'urbanizzazione primaria), il cui perimetro risulta individuato nella tavola P1-01;
- le localizzazioni di aree ed opere di urbanizzazione in cessione fornite dalle tavole grafiche P2-05;
- le indicazioni fornite dagli elaborati di PAC contenenti caratteristiche e schemi delle opere di urbanizzazione, nonché schemi volumetrici e abaco delle soluzioni tipologiche;
- la puntuale localizzazione degli accessi carrai;
- le presenti norme tecniche, quando non espressamente dichiarate meramente indicative.

- Non rivestono carattere vincolante:
  - la puntuale localizzazione dei parcheggi e della viabilità interna delle aree private estranea al regime convenzionale che, nel rispetto dei parametri di cui agli articoli seguenti, avverrà con il rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

- Costituiscono inoltre elementi da precisare in dettaglio col permesso di costruire:
  - la puntuale localizzazione delle reti tecnologiche (tav. P2-06) e la verifica della effettiva adeguatezza della stessa.

Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

1. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del comparto AR6 sono le seguenti:
   a) alberghiera e agrituristica;
   b) artigianale produttiva di beni di consumo alimentari, dell'abbigliamento e artistici, o di alta tecnologia o alta qualità, non insalubre né molesta, e senza depositi o lavorazioni all'aperto;
   c) commerciale al dettaglio;
   d) direzionale;
   e) opera di interesse pubblico;
   f) residenziale, incluso residenziale a canone sociale sostenibile;
   g) servizi di interesse residenziale.
2. 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 di servizio residenziale o artigianale produttivo di beni di consumo alimentari,

dell'abbigliamento e artistici, o di alta tecnologia o alta qualità, non insalubre né molesto, e senza depositi o lavorazioni all'aperto.

Art. 4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno dell'ambito oggetto di Piano e che non rientri negli interventi di edilizia libera, è subordinata alla acquisizione del titolo autorizzativo edilizio, ai sensi della vigente disciplina urbanistico-edilizia.
2. Nell'ambito del Piano sono previsti i seguenti interventi:
   - interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
   - demolizione e ristrutturazione edilizia;
   - ampliamenti e nuove costruzioni, con edificazione di manufatti edilizi fuori terra o interrati;
   - manutenzione ordinaria, straordinaria e attività edilizia libera.
3. La realizzazione delle previsioni edilizie è sempre subordinata alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria.

Art. 5 – DEFINIZIONI DI PIANO

Ai fini dell'urbanizzazione e dell'edificazione all'interno dell'ambito oggetto di pianificazione, le presenti norme utilizzano le definizioni riportate nell'art. 32 delle Norme di attuazione del PRGC.

Art. 6 – INDICI, PRESCRIZIONI E ONERI

Per l'edificazione all'interno del comparto AR6 valgono gli indici, le prescrizioni e gli oneri previsti dalle Norme di attuazione del Prgc - art. 5 - tab. 2:

- Al (altezza massima): 12m;
- It (indice di fabbricabilità territoriale): 5mc/mq;
- Rc (rapporto di copertura): 0,6 mq/mq

- <u>Indici:</u>

  Le opere rispettano gli indici seguenti:

  a) distanza da confine: vale il codice civile;
  b) distanza da strada: m 0;
  c) superfice per parcheggio, per nuova costruzione, per ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, per ampliamento con aumento di superfice utile, per aumento del numero di unità immobiliari se non di una abitazione o servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al dettaglio a commerciale al dettaglio, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 200 di percorso, minima:
     1) stanziale: 1 m³ per ogni 10 m³, ma non meno di 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
     2) di relazione:

     2.1) per opera alberghiera o agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti;
     2.2) di Su artigianale: 10%;
     2.3) di Sv commerciale al dettaglio: 60%;
     2.4) di Su direzionale: 30%;

2.5) di Su di opera di interesse pubblico:
2.5.1) per nuova costruzione o ampliamento: 80%;
2.5.2) per recupero: 40%;
2.6) di Su di servizi di interesse residenziale: 30%.

Le prescrizioni in materia di aree da riservare a parcheggi in edifici preesistenti alla data del 18 giugno 2003 per destinazione d'uso anche successiva commerciale al dettaglio non trovano applicazione;

d) superfice 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) m² 55, salvo quanto previsto al punto 2);
   2) per ogni 3 unità immobiliari residenziali della superfice di m² 55 o superiore, nello stesso edificio: m² 45;

e) superfice di vendita di esercizio commerciale al dettaglio, massima: m² 400, o pari a esistente.

Prescrizioni:

Al fine di osservare le disposizioni di cui alla Tab. 2 – Zone AR – Comparto AR6 (art. 5 NTA), si prevede:

- abaco delle soluzioni tipologiche;
- soluzione d'angolo e volumi (rif. Elab. P2-04);
- realizzazione parziale di portico fronte strada;
- arretramento su via Roma e spazi pubblici per marciapiedi in cessione.

Oneri:

Arretramento su fronte strada di via Roma con relativa cessione di aree e cessione di porzione di marciapiede su via Campoformido.

Art. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE IN CESSIONE

1. I marciapiedi in cessione saranno realizzati come da caratteristiche tecniche specificate nel documento P2-05 allegato al presente PAC e in analogia ai marciapiedi esistenti sul fronte strada.
2. Le modalità e i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione sono riportati nello Schema di Convenzione Urbanistica allegato al presente PAC.

Art. 8 – AREE PRIVATE SISTEMATE A PARCHEGGI PRIVATI

1. Le aree private sistemate a parcheggi privati, oltre a rispettare le indicazioni e le prescrizioni di cui alle NTA del PRG e del vigente Regolamento Edilizio, dovranno essere improntati alla ricerca di soluzioni estetiche di buon livello qualitativo, sia in termini di materiali sia in termini di finitura e design, con particolare riguardo agli elementi di arredo urbano. Questi ultimi dovranno essere robusti, di facile manutenzione e saldamente fissati al terreno.
2. Tutti gli spazi dovranno essere illuminati, dotati di segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada. Nei parcheggi devono essere previsti, in numero adeguato, gli stalli

riservati ai portatori di handicap, in prossimità ai raccordi di quota con i percorsi pedonali, secondo la vigente normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 9 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Per l'edificazione all'interno del comparto AR6 valgono inoltre le disposizioni particolari previste dall'art. 5 punto C delle Norme di attuazione del PRGC, tenuto conto delle necessità di provvedere al mantenimento, ripristino o conformazione a caratteristiche tipiche storiche locali appropriate agli edifici interni al comparto:

a) le coperture sono realizzate:
   1) a falda/e;
   2) con colmo orizzontale;
   3) con pendenza di falda/e, anche per l'intradosso della sporgenza perimetrale (linde) se non realizzato cornicione o altra opera tipica storica, pari al 35% e comunque non inferiore a edificio adiacente in zona A0;
   4) con sporgenza da muratura perimetrale nel verso della pendenza non superiore a m 1,5;
   5) con manto di laterizio naturale curvo a canale singolo.
   Resta salva la possibilità di realizzazione di terrazze senza aggetto, come previsto alla lettera d), punto 1);
b) i muri esterni sono realizzati:
   1) intonacati con malta di calce o cemento, o a vista di pietra, sasso, mattone o misti;
   2) colorati armonizzati con il contesto tipico storico, non vistosi, o al naturale di pietra, sasso, mattone o misti a vista;
   3) al piano terra con rivestimento in intonaco bugnato (o listato);
c) le aperture di facciata rispettano:
   1) una figura quadrata o rettangolare verticale, eccetto porte, porte-vetrine e portoni;
   2) uno schema di allineamento orizzontale e verticale.
   In tutte le aperture sono vietati serramenti di alluminio naturale o anodizzato e griglie metalliche avvolgibili o impacchettabili;
d) le terrazze sono ammesse:
   1) senza aggetto: con parapetto, e di superfice fino a 1/4 della superfice coperta dell'edificio o come loggiati;
e) gli impianti tecnologici sporgenti da edificio sono realizzati possibilmente non visibili da spazi pubblici e non su facciate fronte strada;
f) i pluviali e le grondaie sono realizzati di sezione circolare e semicircolare;
g) le insegne sono realizzate di materiale opaco, esclusa plastica, illuminate da esterno;
h) i pergolati sono realizzati di legno o ferro;
i) i portici sono realizzati di profondità dal limite esterno delle colonne minima di m 1,80;
l) i recinti di nuova costruzione verso spazio pubblico:
   1) sono realizzati di muro;
n) le opere accessorie sono realizzate comunque di dimensione, forma, materiale e colore coerenti con gli edifici.

- Tenuto conto del particolare rilievo architettonico dell'elemento di raccordo tra l'edificio del comparto AR6 e quello in zona A0 su via Campoformido, si prevede il recupero dello stesso e della balaustra decorata presente al primo piano.
- Il progetto è corredato di fotografie di stato di fatto e, in caso di ristrutturazione e/o ampliamento, di un grafico interpretativo della tipologia originaria e dimostrativo della coerenza dell'intervento con l'insediamento tipico storico.

Art. 10 – REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE SCOPERTE

1. La progettazione dei nuovi edifici e delle aree scoperte deve essere improntata a criteri:
   a. di qualità estetica, sia come percezione dell'edificio stesso, sia come percezione del suo corretto rapporto con l'ambiente circostante, inteso in generale come spazi scoperti ed edificato, esistenti e di progetto;
   b. di funzionalità rispetto alle destinazioni d'uso, con particolare riguardo al benessere fisico e psicologico degli utenti dell'edificio e delle aree circostanti, in particolar modo per le categorie deboli, come bambini, anziani, portatori di handicap;
   c. di capacità prestazionale dei materiali, della struttura e degli impianti in termini di requisiti di sicurezza d'uso, di sicurezza idraulica intrinseca e nei confronti delle aree limitrofe, d'igienicità e di sicurezza statica.
2. In particolare, la qualità estetica dei fabbricati dovrà risultare, oltre che dai grafici di progetto completi di particolari, colori e materiali utilizzati, anche da un elaborato sul contesto in cui s'inserisce l'edificio o il complesso di edifici, con le aree scoperte, i loro rapporti dimensionali (soprattutto per le altezze dei fabbricati), formali e di scelta dei materiali, con l'edilizia e l'ambiente circostante.

***

ALLEGATO: **Tab. 2. Zone AR – Art. 5 NTA.**

Tab. 2. Zone AR.

Rif.					Prescrizioni	Oneri
N	L	Al	It	R c		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)		
		m	m^3/m^2	m^2/m^2		
1	(a)	10,5	3	0,4	Realizzazione di portico fronte strada. Armonizzazione con contesto di piazza della chiesa.	Allargamento di via Dante.
2	(b)	10,5	3,5	0,4	Realizzazione di portico fronte strada. Armonizzazione con contesto di piazza della chiesa.	Allargamento di via Dante.
3	(c)	10,5	3,5	0,4	*Arretramento rispetto alla strada o realizzazione di portico fronte strada.* Armonizzazione con contesto di piazza della chiesa.	Cessione di area stradale se realizzato arretramento, o uso pubblico di porticato se realizzato porticato lungo via Villalta.
4	(d)	6	(6)	-	Riorganizzazione di volumi. Costituzione di fronte unitario verso parcheggio.	
5	(e)	7,5	2	0,4	Conservazione tipologica del corpo principale. Distanza di nuova costruzione dal corpo principale minima di m 10.	Collegamento ciclabile all'area verde lato est. Cessione di: sala per uso pubblico; 758 m^2 di parcheggi pubblici.
6	(f)	*12* ~~10,5~~ ~~*(α)*~~	*5* ~~3,5~~ ~~*(β)*~~	0,6	~~Mantenimento di caratteristiche planovolumetriche e architettoniche di edificio verso via Santa Caterina.~~ ~~Armonizzazione con contesto.~~ *Mantenimento delle caratteristiche planimetriche dell'impianto urbano attestato su Via Roma e su Via Santa Caterina, con la possibilità di raccordare/unire i corpi di fabbrica.* *Armonizzazione delle caratteristiche altimetriche, della parte prevalente dell'intervento attestato su via Santa Caterina, all'edificio esistente sull'adiacente zona A0.* *Realizzazione parziale di portico fronte strada.*	~~Rettifica di via Roma *o realizzazione di portico fronte strada.*~~ *Arretramento su fronte strada di via Roma e relativa cessione di aree.*
7	(g)	12	*4*	1	Allargamento di vie Santa Caterina, Roma e Novara. Realizzazione di parcheggi verso vie Santa Caterina e Novara. Edificazione verso via Santa Caterina in aderenza.	Cessione di aree di allargamento di vie e parcheggio.
9	(h)	(6)	(7)	0,5	Conservazione di facciata verso strada.	
10	(i)	10,5	3	0,5	Conservazione o riproposizione di schema planivolumetrico e caratteristiche di facciata verso strada originarie. Allargamento di via Angoria.	Cessione di area di allargamento di via Angoria.
11	(l)	10,5	2,5	0,4	Conservazione di schema planovolumetrico a elle e caratteristiche di facciata verso strada.	
12	*(m)*	*10,5*	*2,75*	*0,7*	*Arretramento su fronte strada e mantenimento di caratteristiche formali architettoniche.* *Riorganizzazioni di volumi.*	*Cessione di aree per allargamento di via Principale e per accesso a parcheggio previsto di quartiere.*
13	*(n)*	*8*	*5*	*0,7*	*Conservazione tipologica del corpo principale.* *Costituzione di fronte unitario verso nord e verso nord-ovest.*	
14	*(o)*	*8*	*2,5*	*0,4*	*Allineamento su fronte strada.*	
15	*(p)*	*10,5*	*3*	*0,7*	*Allineamento su fronti strada e mantenimento di caratteristiche formali architettoniche.* *Riorganizzazioni di volumi.* *Ingresso a eventuale esercizio di vendita di generi alimentari posizionato verso sud.*	
~~*16*~~	~~*(q)*~~	~~*10,5*~~	~~*4*~~	~~*0,7*~~	~~*Realizzazione di portico fronte strada.*~~	