



# Comune di Cervignano del Friuli

## PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PUBBLICA “EX CASERMA MONTE PASUBIO”

# ALLEGATO C

## Relazione illustrativa

Il Capo Settore  
Dott. Arch. Ing. DE MARCHI Marcello

DOCUMENTO MODIFICATO CON DELIBERA C.C: 63 DEL 28/12/2016

---

Settore Tecnico e Gestione del Territorio

Gruppo di Progettazione : Capo Settore Arch. Ing. DE MARCHI Marcello, arch. Cristina PEGAN  
Piazza Indipendenza n° 8 – 33052 Cervignano del Friuli – Tel. 0431 388511 Fax 0431 388800 e-mail: [Ilpp@com-cervignano-del-friuli.regione.fvg.it](mailto:Ilpp@com-cervignano-del-friuli.regione.fvg.it)

---

## INDICE

<b>1. PREMESSA</b>	pag. 1
<b>2. SITUAZIONE ATTUALE</b>	pag. 1
<b>3. CONSISTENZA DELLA PROPRIETA'</b>	pag. 3
<b>4. SITUAZIONE NORMATIVA – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI</b>	pag. 3
<b>5. OBIETTIVI DEL PIANO</b>	pag. 4
<b>6. IL PROGETTO</b>	pag. 5
<b>7. LOTTI E MODALITÀ DI INTERVENTO</b>	pag. 6
<b>8. VIABILITÀ E PARCHEGGI</b>	pag. 7
<b>9. RETI TECNOLOGICHE</b>	pag. 8
<b>10. VERIFICA OBIETTIVI DI PIANO</b>	pag. 9
<b>11. MODIFICHE INTRODOTTE CON DELIBERA C.C. 63 dd 28/12/2016</b>	pag. 9

## **1. PREMESSA**

Il presente progetto riguarda il PAC di iniziativa pubblica denominato “EX CASERME PASUBIO” e prevede la riqualificazione urbanistica di quest’area situata in una zona centrale Cervignano, in prossimità della stazione ferroviaria, all’inizio della zona urbana caratterizzata dalle espansioni residenziali più recenti.

## **2. SITUAZIONE ATTUALE**

Sull’area insiste il complesso della Caserma “Monte Pasubio” con estensione complessiva di circa 11 ettari all’interno della quale sono presenti edifici e manufatti diversi per dimensioni, epoca di costruzione, tipologia e funzione, organizzati secondo uno schema non sempre ordinato ed individuabile.

Si tratta di un insediamento molto esteso, con prevalenza di aree caratterizzate da vegetazione spontanea disordinata con presenza di rovi ed essenze spontanee prive d’interesse che di fatto impediscono quasi completamente i passaggi e si appropriano delle parti edificate in cui sono presenti delle costruzioni, funzionalmente diverse, fortemente degradate e non recuperabili che versano in stato di completo abbandono.

Le funzioni originali degli immobili, ancorché allo stato attuale non ben identificabili e classificabili, si possono tentare d’identificare nell’elenco che segue:

- palazzina comando con relativi uffici;
- palazzina circolo ufficiali;
- edificio adibito a refettorio, cucina e magazzini;
- palazzina adibita ad alloggio per le truppe;
- un edificio adibito a cappella cinema sala conferenze e spaccio;
- diversi corpi di fabbrica adibiti ad alloggio/dormitorio al piano superiore e officine, rimessa per gli automezzi ed altra attrezzatura adibiti ai fini istituzionali al piano inferiore;
- cinta muraria e garitte;
- piazza d’armi;
- depositi, tettoie e simili.

L’ex caserma è circondata da un muro di cinta costituito in minima parte da muratura in mattoni, fortemente degradata, parzialmente intonacata che interessa alcuni tratti

della via III<sup>^</sup> armata mentre le restanti parti sono caratterizzate da elementi prefabbricati di scarsa qualità costituiti da pilastri di cemento e tamponamenti sempre in cemento fissati a taglierina e con grado di conservazione assolutamente scarso. Agli angoli dell'area sono collocate le garitte.

All'area si accede tramite 6 accessi carrai di cui due si affacciano su via III<sup>^</sup> Armata ed i restanti 4 su via Chiozza.

### **3. CONSISTENZA DELLA PROPRIETA'**

L'area comprende i terreni distinti catastalmente al comune censuario di cui al Foglio 32 mappali 651/3 - 651/4 - 652/1 - 653 - 654 - 655 - 656 - 657 - 658 - 659 - 660 - 662/1 - 663/2 - 670/2 - 674/3 - 776 - 777 tutti di proprietà comunale. Sono di proprietà comunale anche le pc 666/1, 665/2, 665/4, esterne al perimetro del PAC individuato dal PRGC ma che verranno incluse nell'ambito di progettazione in quanto funzionalmente connesse e complementari anche se non fanno parte effettiva del PAC.

L'intera proprietà territoriale così individuata, occupa una superficie territoriale di 110.164 m<sup>2</sup> come indicato dalla scheda di piano.

La superficie fondiaria destinata all'edificazione perlopiù compresa in opere ad uso standard urbanistici, ha una superficie di circa 18.800 m<sup>2</sup> mentre circa 91.400 m<sup>2</sup> sono destinati a verde e ad opere di urbanizzazione.

### **4. SITUAZIONE NORMATIVA – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

La normativa vigente di Piano è definita dalla Variante n. 79. L'ambito sul quale si interviene è classificato come *Ambito di progettazione unitaria n 1 EX CASERMA MONTE PASUBIO*.

I parametri urbanistici ed edilizi della z.t.o. riconfermano sostanzialmente quelli indicati all'art. 9bis delle NTA del vigente P.R.G.C. e di seguito riassunti:

Indice di fabbricabilità territoriale

**m<sup>3</sup>/Ha 15.000**

(relativamente alla destinazione d'uso Residenza - Direzionale – Servizi – Commercio al dettaglio con superfici inferiori a 400 mq di vendita)

Rapporto di Copertura max per servizi e attrezzature collettive	<b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 40%</b>
Distanza dalle strade	<b>m 7.50</b>
Altezza massima degli edifici	<b>m 12.50</b>
Distanza tra pareti di edifici antistanti anche se cieche:	<b>m 10</b>
Distanza dai confini:	<b>m 10</b>

Superfici da destinare a parcheggi stanziali da ricavarsi all'interno delle singole aree di pertinenza come disposto dal comma 2, art. 10, D.P.G.R. 126/ Pres /95 e successive modifiche ed integrazioni

## **5. OBIETTIVI DEL PIANO**

Obiettivo primario del presente PAC è la riconversione e riqualificazione dell'area sotto il profilo urbanistico ed edilizio secondo due principi:

1. connessione dell'area al tessuto circostante mediante la realizzazione di collegamenti ciclopedonali;
2. inserimento di una pluralità di funzioni pubbliche dalla piscina associata a funzioni riabilitative, preventive e termali, alla nuova sede dei servizi sanitari con possibilità di due piccoli interventi residenziali la cui realizzazione può essere intrapresa tanto da soggetti privati che pubblici ivi compresi eventuali interventi di edilizia pubblica;
3. creazione del polo scolastico di interesse comprensoriale dalle scuole primarie ai licei ed istituti tecnici;

L'area è caratterizzata dall'individuazione da una fascia centrale di considerevoli dimensioni destinata a parco urbano che collega direttamente la parte antropizzata della città con l'area sportiva e che costituisce l'asse portante dell'organizzazione urbanistica dell'area che fornisce inoltre un ottimo collegamento con la stazione ferroviaria e l'autostazione delle corriere di prossima realizzazione e già finanziata.

Mediante l'inserimento di micro attività complementari alla funzione di parco, ivi comprese quelle commerciali, la presenza di servizi pubblici e di interesse pubblico ed un percorso ciclo pedonale che si snoda tra le stesse, il parco può diventare un luogo vissuto durante tutto l'arco della giornata ma adatto anche ad ospitare eventi e manifestazioni culturali, di spettacolo o simili; in quest'ottica, è prevista anche la realizzazione di un'arena o di un'area comunque attrezzata per eventi ubicata al centro del parco.

In tal modo l'area, fino ad oggi estranea alla città a causa del suo precedente uso, potrà entrare in relazione stretta con il centro cittadino diventandone parte integrata e complementare allo stesso tempo.

Per questi motivi l'area ha tutte le potenzialità per trasformarsi in uno dei poli di riferimento della cittadina di Cervignano, soprattutto per le funzioni che verranno insediate ed il largo respiro ambientale concesso all'intera area.

## **6. IL PROGETTO**

Per il raggiungimento degli obiettivi posti, il PAC prevede la demolizione di quasi tutti gli edifici in quanto di scarso interesse ed in condizioni di elevato degrado al punto da non rendere consigliabile il loro recupero e rifunzionalizzazione ne sotto l'aspetto storico che ambientale.

Per non appesantire il traffico veicolare e per consentire un'ottimale fruizione dell'area, sono state previste due strade di accesso a fondo chiuso e sulle quali si attestano i parcheggi di relazione, privilegiando l'attraversamento dell'area con i percorsi pedonali e ciclabili che si snodano attraverso il parco e che sfruttano i numerosi accessi già esistenti per collegare l'area al resto della cittadina. Tutte le aree di parcheggio sono poste lungo le parti esterne del PAC o della strada d'accesso e collegata su via III<sup>a</sup> armata.

La recinzione esistente mantenuta integralmente come richiesto nel parere espresso dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia, prot 7104 del 24/10/2016.

Eventuali modifiche agli accessi o demolizioni che si dovessero rendere necessarie andranno concordate con la Soprintendenza

All'interno del PAC è ammessa la realizzazione di recinzioni conformi al vigente PRGC e al regolamento edilizio.

Si rileva che il perimetro dell'ambito esclude una parte dell'area delle Ex Caserma Pasubio, costituita da quattro particelle poste a nord est, (pc 666/1, 665/2, 665/4, 669/2), ma che di fatto è strettamente connessa essendo fisicamente inclusa dalla recinzione esistente. Tale ambito, seppur esterno al PAC di progetto, è comunque funzionale alla realizzazione della connessione con la limitrofa zona sportiva. E' quindi prevista la sua sistemazione destinandola in parte a parcheggio pubblico e in parte verrà inclusa nel Parco Urbano con la parte terminale del percorso ciclo-pedonale che attraversa l'intera area. Sotto l'aspetto amministrativo questa porzione di area, seppur indicata negli elaborati di PAC non costituisce parte dello stesso ma area esterna comunque normata ed indicata in quanto complementare.

#### PLANIMETRIA SCHEMATICA

Come meglio evidenziato nella tavola grafica delle demolizioni, il progetto prevede la demolizione di quasi tutti gli edifici per le considerazioni precedentemente elencate; si mantengono i soli edifici dei quali è previsto il recupero almeno tipologico a testimonianza delle preesistenze e della funzione dell'area ex caserme purché le loro condizioni, al momento degli interventi edilizi, ne permettano il recupero senza costi esorbitanti.

### **7. LOTTI E MODALITÀ DI INTERVENTO**

Il PAC prevede la divisione in UMI, per permettere l'esecuzione degli interventi anche in tempi diversi.

Le **unità minime di intervento** sono individuate come segue:

U.M.I. 1: PARCO URBANO E RESIDENZA

U.M.I. 2: CENTRO SCOLASTICO

U.M.I. 3: CENTRO SCOLASTICO

U.M.I. 4: PARCO URBANO, SCUOLA E FORESTERIA

U.M.I. 5: PARCO URBANO

U.M.I. 6: PISCINA, CENTRO BENESSERE

U.M.I. 7: AZIENDA SANITARIA

## U.M.I. 8: RESIDENZA

I Permessi di costruire potranno anche essere richiesti separatamente ma prioritariamente andranno realizzate almeno le opere di urbanizzazione indispensabili che ne permettano la funzionalità.

### IL PARCO URBANO

Il parco urbano si sviluppa lungo la diagonale principale dell'area e permette di attraversarla completamente collegando il centro cittadino con l'area sportiva attraverso il tessuto scolastico e di servizio.

In considerazione della sua estensione, la sua realizzazione è prevista a lotti ancorché in base ad un progetto unitario almeno di livello definitivo.

## 8. VIABILITÀ E PARCHEGGI

### Viabilità carrabile

Il progetto prevede la realizzazione due strade di accesso a fondo cieco, dimensionate per consentire l'accesso sia alle autovetture che agli eventuali mezzi pesanti a doppio senso di marcia con larghezze delle corsie secondo le previsioni del codice della strada e raggi di curvatura idonei.

### Viabilità pedonale e ciclabile

L'area sarà fruibile attraverso percorsi ciclo – pedonali sia all'interno del parco che all'esterno, attraverso due assi principali che lo attraversano e che sono eventualmente percorribili anche dai mezzi pubblici di soccorso o di servizio: le larghezze di questi percorsi sono pari a circa 4,00 metri, mentre i percorsi secondari avranno una larghezza inferiore pari a circa 2,50 metri.

### Parcheggi

Sono previste aree di parcheggio pubblico in superficie, in prossimità degli edifici.

Le superfici di parcheggio sono state individuate come segue:

- Parcheggi di relazione per destinazioni d'uso residenziali e direzionali, in misura non inferiore a 3,50 m<sup>2</sup> per abitante;

- Parcheggi stanziali e di relazione per attività commerciali con superficie di vendita fino a 400,00 m<sup>2</sup>, in misura non inferiore al 200% della superficie di vendita;

Per il fabbisogno e la verifica dei parcheggi si rimanda alla tabelle allegate.

## **9. RETI TECNOLOGICHE**

### **Rete fognaria**

La rete fognaria si sviluppa attraverso un doppio tracciato interrato, uno per le acque meteoriche e uno per le acque nere, con pozzetti d'ispezione e di raccolta delle acque la cui sezione e profondità sarà determinata in sede di redazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, che saranno approvati prima della loro esecuzione.

### **Rete illuminazione pubblica**

L'illuminazione pubblica, già presente lungo marciapiedi delle vie limitrofe al comparto, sarà estesa a tutta l'area, lungo le strade di accesso, i percorsi pedonali le aree verdi ed i parcheggi pubblici, e verrà eseguita secondo le norme vigenti.

### **Rete alimentazione elettrica**

L'approvvigionamento dell'alimentazione elettrica è previsto attraverso la realizzazione di una nuova cabina Enel e di una nuova rete interrata, che servirà tutti gli edifici esistenti e di progetto

### **Rete telefonica, fibra ottica e banda larga**

Il collegamento a queste reti è previsto attraverso le linee presenti su via III Armata e via Chiozza.

### **Rete alimentazione gas metano**

Il collegamento alla rete del gas metano è previsto, nella sua configurazione finale, attraverso più punti di immissione in modo da equilibrare le pressioni e garantire sempre l'accesso di gas, estendendo le linee esistenti su via Chiozza e Via III<sup>^</sup> Armata all'interno del comparto.

### **Rete alimentazione idrica**

L'alimentazione idrica verrà assicurata attraverso un pozzo artesiano che, attraverso un locale tecnico pompe e una rete interne di condutture interrate, servirà tutti gli edifici. La localizzazione del pozzo e del locale pompe è puramente indicativa

e andrà valutata in sede di progettazione esecutiva così come la riserva idrica antincendio che sarà unica a servizio delle varie attività.

## **10. VERIFICA OBIETTIVI DI PIANO**

Considerato che

- la relazione di Flessibilità del piano struttura impone il limite di cubatura residenziale non superiore al 50% della volumetria totale;
- l'articolo delle NTA relativo all'ambito impone che l'intervento edificatorio privato dovrà avere una superficie massima di 50.000 mq,
- che la scheda norma individua la collocazione del Parco urbano la cui funzione deve essere comunque salvaguardata;
- che l'integrazione con l'area urbana e la limitrofa zona sportiva e con l'area di interscambio modale sono elementi invariati;

Verificato che il PAC è stato progettato nel rispetto di quanto sopra indicato si può certamente affermare che lo stesso è stato redatto nel rispetto delle norme generali sovraordinate.

## **11. MODIFICHE INTRODOTTE CON DELIBERA C.C. 63 dd 28/12/2016**

Nella seduta del 28/12/2016 il Consiglio Comunale ha ritenuto opportuno apportare le seguenti modifiche al PAC:

- nella *tavola 3 Stato di fatto: Rilievo* è stata evidenziata con diversa grafia le porzioni della cinta muraria realizzati in muratura da quelle realizzate in lastroni di cls prefabbricato;
- nei documenti sotto elencati sono state integrate le destinazioni d'uso ammesse, nell'UMI 4 da *Parco urbano e scuola* in *Parco Urbano, scuola e foresteria* e nell'UMI 6 da *Piscina* in *Piscina e centro benessere*:

TAV. 5.        *Progetto: Zonizzazione (documento modificato con delibera C.C. 63 dd 28/12/2016)*

TAV. 6.        *Progetto: Progetto di massima (documento modificato con delibera C.C. 63 dd 28/12/2016)*

- TAV. 7. *Progetto: RETI TECNOLOGICHE – rete metano (documento modificato con delibera C.C. 63 dd 28/12/2016)*
- TAV. 8. *Progetto: RETI TECNOLOGICHE – rete Enel (documento modificato con delibera C.C. 63 dd 28/12/2016)*
- TAV. 9. *Progetto: RETI TECNOLOGICHE – rete Telecom (documento modificato con delibera C.C. 63 dd 28/12/2016)*
- TAV. 10. *Progetto: RETI TECNOLOGICHE – rete illuminazione pubblica (documento modificato con delibera C.C. 63 dd 28/12/2016)*
- TAV. 11. *Progetto: RETI TECNOLOGICHE – rete idrica e fognatura (documento modificato con delibera C.C. 63 dd 28/12/2016)*
- Allegato C. *Relazione illustrativa (documento modificato con delibera C.C. 63 dd 28/12/2016)*
- Allegato D. *Norme tecniche di attuazione (documento modificato con delibera C.C. 63 dd 28/12/2016)*

**PAC denominato "EX CASERME PASUBIO"**

CALCOLO SUPERFICIE FONDIARIA		
	superficie	
Superficie comparto PAC da scheda PRGC	110164,00 m <sup>2</sup>	
VIABILITA' Via Chiozza VIA Garibaldi già realizzata	6652,00 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<b>103512,00 m<sup>2</sup></b>	
Superficie urb. primaria	17210,10 m <sup>2</sup>	86124,69 m <sup>2</sup>
Superficie urb. secondaria	68914,59 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	<b>17387,31 m<sup>2</sup></b>	
Superficie extra comparto	4024,00 m <sup>2</sup>	(parcheggio e parco)

VERIFICHE INTERO COMPARTO - ATTREZZATURE PER VIABILITA' E TRASPORTI					
VERIFICA PARCHEGGI STANZIALI			VERIFICA PARCHEGGI DI RELAZIONE da ricavarsi nelle aree di pertinenza		
	St	parcheggi		St	parcheggi
UMI 1	7351,75 m <sup>2</sup>		UMI 1	7351,75 m <sup>2</sup>	230,27 m <sup>2</sup>
UMI 2	13136,91 m <sup>2</sup>	644,16 m <sup>2</sup>	UMI 2	13136,91 m <sup>2</sup>	1564,38 m <sup>2</sup>
UMI 3	12018,17 m <sup>2</sup>	891,72 m <sup>2</sup>	UMI 3	12018,17 m <sup>2</sup>	3789,82 m <sup>2</sup>
UMI 4	11389,55 m <sup>2</sup>		UMI 4	11389,55 m <sup>2</sup>	1072,21 m <sup>2</sup>
UMI 5	17668,96 m <sup>2</sup>		UMI 5	17668,96 m <sup>2</sup>	
UMI 6	12459,42 m <sup>2</sup>	249,19 m <sup>2</sup>	UMI 6	12459,42 m <sup>2</sup>	1700,00 m <sup>2</sup>
UMI 7	13738,88 m <sup>2</sup>	294,02 m <sup>2</sup>	UMI 7	13738,88 m <sup>2</sup>	1722,28 m <sup>2</sup>
UMI 8	6524,11 m <sup>2</sup>		UMI 8	6524,11 m <sup>2</sup>	652,51 m <sup>2</sup>
<b>TOTALI</b>	<b>94287,76 m<sup>2</sup></b>	<b>2079,09 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTALI</b>	<b>94287,76 m<sup>2</sup></b>	<b>10731,47 m<sup>2</sup></b>

OPERE DI URBANIZZAZIONE		
URBANIZZAZIONE PRIMARIA		URBANIZZAZIONE SECONDARIA
VIABILITA'		
Pedonali e ciclabili	3802,83 m <sup>2</sup>	Parco Urbano 17668,96 m <sup>2</sup>
STRADE	4973,77 m <sup>2</sup>	Scuola media inferiore 11389,55 m <sup>2</sup>
marciapiedi	2909,18 m <sup>2</sup>	Centro scolastico 25155,08 m <sup>2</sup>
		ASS 2 14701,00 m <sup>2</sup>
TOTALE VIABILITA'		<b>TOTALE 68914,59 m<sup>2</sup></b>
PARCHEGGI	5524,32 m <sup>2</sup>	
EXTRA AMBITO	3603,19 m <sup>2</sup>	
TOTALE PARCHEGGI a disposizione	9127,51 m <sup>2</sup>	
<b>TOTALE urbanizzazione primaria 17210,10 m<sup>2</sup></b>		

OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA	5524,32 m <sup>2</sup>
OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA	68914,59 m <sup>2</sup>
OPERE EXTRA AMBITO	3603,19 m <sup>2</sup>

VERIFICHE ABITANTI INSEDIABILI (calcolo teorico per dimensionamento standard)			
VERIFICA STANDARD		di norma	di progetto
CALCOLO SUL 50% della VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE			
Superficie territoriale max per residenza	17387,31 m <sup>2</sup>		
indice IT	15.000 ha/mq		
Volumetria residenziale o parzialmente residenziale massima edificabile	26080,97 m <sup>3</sup>		
N. abitanti insediabili	260,809668		
standard parcheggio di relazione	3,5 mq/ab		
standard Parco Urbano	12 mq/ab		
VERIFICA PARCHEGGI DI RELAZIONE			
261x3,5=	913,5	5524,32 m <sup>2</sup>	VERIFICATO
VERIFICA STANDARD PARCO URBANO			
261x12=	3132	17668,96 m <sup>2</sup>	VERIFICATO

**UMI 1 - verifica rispetto parametri singolo lotto - destinazione residenza/commercio con vincolo di mantenimento della volumetria e sedime dell'edificio esistente**

DATI LOTTO		VERIFICA SUPERFICIE PARCHEGGI DI RELAZIONE		
Sup Fondiaria Lotto	2767,74 m <sup>2</sup>	Ipotesi di progetto		parcheggi
Volume Esistente	6579,20 m <sup>3</sup>	residenza	3,5 mq/ab	
Sup. cop. Esistente	526,34 m <sup>2</sup>	abitanti	66	230,27 m <sup>2</sup>
DESTINAZIONE D'USO AMMESSE:				
RESIDENZIALE	volume esistente	Commercio		
COMMERCIALE	MAX 400 mq di SUPERFICIE DI VENDITA	Sup lorda comm. SLC	Sup vendita SV	
		500,00 m <sup>2</sup>	400,00 m <sup>2</sup>	
		% area parcheggi su lotto		
		SV x 200%		800,00 m <sup>3</sup>

**UMI 2 - verifica rispetto parametri singolo lotto - destinazione attrezzature per l'istruzione - centro scolastico**

DATI LOTTO		VERIFICA SUPERFICIE PARCHEGGI		VERIFICA PARCHEGGI STANZIALI	
sup fondiaria lotto	13136,91 m <sup>2</sup>	Parcheggi di relazione e stanziali pari a 50% superficie utile		volume mq	parcheggi mq
area edificabile max pari a 40%	5254,76 m <sup>2</sup>	Ipotesi di progetto		12883,15 m <sup>3</sup>	644,16 m <sup>2</sup>
h max	12,50 m	SUP. UTILE	3128,77 m <sup>2</sup>	da ricavare all'interno del lotto	
Verifica PROGETTO					
Sup. cop. ipotesi di progetto		% area parcheggi su lotto			
Sup. cop. Massima		SU x 50%	parcheggio	1564,38 m <sup>2</sup>	
fabbr. A	3680,90 m <sup>2</sup>	5254,76 m <sup>2</sup>			
rapporti Sc	28,02%	VERIFICATO			
h di progetto	3,50 m				
Volume di progetto	12883,15 m <sup>3</sup>				

NB Parcheggi di relazione e stanziali pari a 50% della superficie utile IN QUANTO RICADENTE IN ZONA URBANIZZATA O EDIFICATA O SU EDIFICIESISTENTI

**UMI 3 - verifica rispetto parametri singolo lotto - destinazione attrezzature per l'istruzione - centro scolastico**

SUPERFICIE LOTTO		VERIFICA SUPERFICIE PARCHEGGI		VERIFICA PARCHEGGI STANZIALI	
sup fondiaria lotto	12018,17 m <sup>2</sup>	Ipotesi di progetto		volume mq	parcheggi mq
area edificabile max pari a 40%	4807,27 m <sup>2</sup>	Superficie utile	7579,65 m <sup>2</sup>	17834,46 m <sup>3</sup>	891,72 m <sup>2</sup>
h max	12,50 m	% area parcheggi su lotto		da ricavare all'interno del lotto	
Verifica PROGETTO					
Sup. cop. ipotesi di progetto		SU x 50%	parcheggio	3789,82 m <sup>2</sup>	
Sup. cop. Massima					
fabbr. A	975,72 m <sup>2</sup>				
fabbr. B	1572,06 m <sup>2</sup>				
tot	2547,78 m <sup>2</sup>	4807,27 m <sup>2</sup>			
rapporti	21,20%	VERIFICATO			
h di progetto	7,00 m				
Volume di progetto	17834,46 m <sup>3</sup>				

NB Parcheggi di relazione e stanziali pari a 50% della superficie utile IN QUANTO RICADENTE IN ZONA URBANIZZATA O EDIFICATA O SU EDIFICIESISTENTI

**UMI 4 - verifica rispetto parametri singolo lotto - destinazione attrezzature per l'istruzione - scuola media inferiore - foresteria**

DATI LOTTO		VERIFICA SUPERFICIE PARCHEGGI		VERIFICA PARCHEGGI STANZIALI	
Sup Fondiaria Lotto	11389,55 m <sup>2</sup>	Ipotesi di progetto		volume mq	parcheggi mq
Volume Esistente	26194,88 m <sup>3</sup>	Superficie utile	2144,41 m <sup>2</sup>	26194,88 m <sup>3</sup>	1309,74 m <sup>2</sup>
Sup. cop. Esistente	2522,84 m <sup>2</sup>	% area parcheggi su lotto			
		SU x 50%	parcheggio	1072,21 m <sup>2</sup>	

NB Parcheggi di relazione e stanziali pari a 50% della superficie utile IN QUANTO RICADENTE IN ZONA URBANIZZATA O EDIFICATA O SU EDIFICIESISTENTI

**UMI 5 - verifica rispetto parametri singolo lotto - destinazione attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto - Parco urbano**

SUPERFICIE LOTTO		VERIFICA SUPERFICIE PARCHEGGI DI RELAZIONE	
sup fondiaria lotto	17668,96 m <sup>2</sup>	Ipotesi di progetto	
area edificabile max pari a 40%	7067,58 m <sup>2</sup>	1 POSTO OGNI DUE UTENTI	
Verifica superficie coperta di PROGETTO		NB Parcheggi di relazione e stanziali pari a 50% della superficie utile IN QUANTO RICADENTE IN ZONA URBANIZZATA O EDIFICATA O SU EDIFICIESISTENTI	
Sup. cop. ipotesi di progetto	0,00 m <sup>2</sup>	Sup. cop. Massima	7067,58 m <sup>2</sup>
rapporti	0,00%		VERIFICATO

**UMI 6 - verifica rispetto parametri singolo lotto - destinazione attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto - Piscina, Centro Benessere**

SUPERFICIE LOTTO		VERIFICA SUPERFICIE PARCHEGGI		VERIFICA PARCHEGGI STANZIALI	
sup fondiaria lotto	12459,42 m <sup>2</sup>	Ipotesi di progetto		volume mq	parcheggi mq
area edificabile max pari a 40%	4983,77 m <sup>2</sup>	Superficie utile	3400,00 m <sup>2</sup>	4983,77 m <sup>3</sup>	249,19 m <sup>2</sup>
h max	12,50 m	% area parcheggi su lotto		da ricavare all'interno del lotto	
Vol Max	62297,10 m <sup>3</sup>	SU x 50%	parcheggio	1700,00 m <sup>2</sup>	
Verifica PROGETTO		Commercio			
Sup. cop. ipotesi di progetto		Sup lorda comm. SLC	Sup vendita SV		
piscina	2620,00 m <sup>2</sup>	400,00 m <sup>2</sup>	310,00 m <sup>2</sup>		
	21,03%				
volume	18000,00 m <sup>3</sup>	% area parcheggi su lotto			
		SV x 200%		620,00 m <sup>2</sup>	

NB Parcheggi di relazione e stanziali pari a 50% della superficie utile IN QUANTO RICADENTE IN ZONA URBANIZZATA O EDIFICATA O SU EDIFICIESISTENTI

NB SC piscina=2620 Vol piscina = 18000 bar=220 Vendita= 90 da progetto

### UMI 7 - verifica rispetto parametri singolo lotto - destinazione attrezzature per l'assistenza e la sanità - Nuova sede dell'ASS 2

SUPERFICIE LOTTO		VERIFICA SUPERFICIE PARCHEGGI DI RELAZIONE		VERIFICA PARCHEGGI STANZIALI	
sup fondiaria lotto	14701,00 m <sup>2</sup>	Ipotesi di progetto		volume mq	parcheggi mq
area edificabile max pari a 40%	5880,40 m <sup>2</sup>	Superficie utile	3444,56 m <sup>2</sup>	5880,40 m <sup>3</sup>	294,02 m <sup>2</sup>
h max	12,50 m			da ricavare all'interno del lotto	
Vol Max	73505,00 m <sup>3</sup>	% area parcheggi su lotto			
		SU x 50%	parcheggio	1722,28 m <sup>2</sup>	
		Commercio			
		Sup lorda comm. SLC	Sup vendita SV		
		400,00 m <sup>2</sup>	310,00 m <sup>2</sup>		
		% area parcheggi su lotto			
		SV x 200%		620,00 m <sup>2</sup>	

  

Verifica superficie coperta di PROGETTO		
Sup. cop. ipotesi di progetto		Sup. cop. Massima
fabbr. A	1830,62 m <sup>2</sup>	
fabbr. B	2221,80 m <sup>2</sup>	
	4052,42 m <sup>2</sup>	5880,40 m <sup>2</sup>
	27,57%	VERIFICATO
volume	28366,94 m <sup>3</sup>	73505,00 m <sup>3</sup>
H di progetto	7,00 m	

NB Parcheggi di relazione e stanziali pari a 50% della superficie utile IN QUANTO RICADENTE IN ZONA URBANIZZATA O EDIFICATA O SU EDIFICIESISTENTI

### UMI 8 - verifica rispetto parametri singolo lotto - destinazione residenza/commercio con vincolo di mantenimento della volumetria e sedime dell'edificio esistente

DATI LOTTO		VERIFICA SUPERFICIE PARCHEGGI DI RELAZIONE	
Sup Fondiaria Lotto	3654,37 m <sup>2</sup>	Ipotesi di progetto	
Volume Esistente	18643,00 m <sup>3</sup>	residenza	3,5 mq/ab
Sup. cop. Esistente	1491,44 m <sup>2</sup>	abitanti	186
			652,51 m <sup>2</sup>
		Commercio	
		Sup lorda comm. SLC	Sup vendita SV
		500,00 m <sup>2</sup>	400,00 m <sup>2</sup>
		% area parcheggi su lotto	
		SV x 200%	800,00 m <sup>2</sup>

  

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE:		
RESIDENZIALE	volume esistente	
COMMERCIALE	MAX 400 mq di SUPERFICIE DI VENDITA	