

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI CODROIPO

PAC "VILLA BIANCA"

COMMITTENTE:

REALESTATE 2010 srl - Codroipo  
società unipersonale

PROGETTISTA: ARCH GIORDANO PARUSSINI VIA G.B.CANDOTTI,34/2 CODROIPO Tel.0432908399

VARIANTE URBANISTICA

DATA : 17 AGO 2016

Indice:

- Premessa
- Argomento di Variante
- Relazione tecnica
- Estratto catastale scala 1:2000
- Estratto cartografico del PRGC in scala 1:5000
- Cartografia di progetto scala 1:5000
- Norme del Vigente PRGC
- Varianti alla norme.

## **Premessa**

Nella predisposizione della variante al P.A.C. "VILLA BIANCA" di cui alla Convenzione del 12.02.2014 rep. n. 84910 racc. n. 24220 Notaio Giorgio Maraspin trascritta il 18.02.2014 n. 3838/3074 R.G.P. Udine si rende necessaria una apposita Variante allo strumento urbanistico vigente (P.R.G.C.) i cui argomenti sono specificati ed illustrati nella relazione tecnica che segue.

Nell'elenco delle varianti al P.R.G.C. la presente è classificata al n.....

## Argomenti di Variante

1. Stralcio delle prescrizioni di cui all'art. 12 comma 2 relativamente alla Zona B2f V39

***“per la zona B2f V39 valgono le seguenti prescrizioni:***

- ***il 25% della superficie complessiva della zona B2f V39 dovrà essere sistemata a giardino pubblico, tale area dovrà essere unitaria e coincidere con il giardino esistente su viale Duodo, per tale ambito è fatto obbligo mantenere e salvaguardare le alberature d'alto fusto esistenti;***
- ***l'accessibilità veicolare all'area dovrà essere risolta da via Vecchia Postale ed è richiesto un arretramento della recinzione per formare uno slargo da sistemare ad uso pubblico (piazza, verde, parcheggio) della profondità minima di mt. 10,00;***
- ***il 20% della volumetria ammessa dovrà essere riservata all'edilizia residenziale priva di barriere architettoniche ed adeguata alla legislazione in materia (L. 13/89, D.M. 236/89, D.P.R. 503/96 e successive modifiche ed integrazioni) e garantire accessibilità e visibilità.”***

In quanto la variante propone di:

- **trasformare la destinazione della superficie a “giardino pubblico” in superficie a verde privato ad eccezione dell'area posta a ovest della pista ciclabile comunque salvaguardando le alberature di alto fusto;**
  - **prevedere un'accessibilità all'area oltre che da via Vecchia Postale anche da viale Duodo attraverso il verde privato;**
  - **stralciare la previsione che il 20% della volumetria venga riservata all'edilizia priva di barriere architettoniche , in quanto la materia è già regolata dalla vigente legislazione.**
2. Riconfigurazione dell'area da destinare a giardino pubblico.
  3. Modifiche della Normativa Tecnica riguardante la zona B2f V39.

## **Relazione Tecnica**

### **Argomento n.1**

Stralcio delle prescrizioni di cui all'art. 12 comma 2 relativamente alla zona B2f V39.

Le varianti proposte sono necessarie e funzionali alla realizzazione, su una parte delle aree edificabili, di un edificio ad uso albergo.

Per tale motivo è richiesto di:

- trasformare, eventualmente previa monetizzazione, la maggior parte dell'area destinata a "giardino pubblico" in verde privato come pertinenza della struttura alberghiera;
- prevedere una accessibilità all'area, per ragioni funzionali della struttura alberghiera, oltre che da via Vecchia Postale, anche da viale Duodo attraverso il verde privato;
- stralciare la previsione che il 20% della volumetria venga riservata all'edilizia priva di barriere architettoniche in quanto le norme relative alle strutture alberghiere prevedono una dotazione minima per l'accoglienza di persone disabili

## **Modifiche previste alla normativa tecnica**

### **Attuale**

- Df min: 10,00 ml.;
- H max: 8,50 ml.;
- la distanza tra fabbricati (Df) è ridotta a ml. 5,00 per preesistenze antecedenti l'adozione della presente variante, la cui altezza non sia superiore ai ml. 4,00.

Per gli interventi di cui alla lettera c) negli elaborati di P.R.G.C. è indicata una previsione azzonativa che è vincolante solo per le prescrizioni di seguito riportate: valgono i seguenti indici:

- it max: 10.000 mc./ha, si assume come superficie territoriale l'intera superficie perimetrata con linea continua e sigla B2a, B2b e B2c, B2d e B2e; B2f; B2f V39;
- Q max: 25%( da riferire alla superficie territoriale);
- Ds: 6,00 ml.; -Il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà disporre che la distanza dalla strada sia diversa da quella prescritta quando rilevi un'organica composizione dell'edificato sulla base di presentazione di previsione planivolumetrica sufficientemente estesa per una corretta valutazione dell'intervento proposto;
- Dc min: 5,00 ml.;
- H max: 11,50 ml. e comunque rapportata alle altezze degli edifici circostanti per la zona B2a, ~~non superiore all'altezza degli edifici dei lotti contermini per la zona B2f ed è comunque ammessa l'altezza di 9,00 ml e~~ 11,50 ml per la zona B2f V39 per i lotti verso viale Duodo e 9,00 ml per la zona B2f V39 per i lotti verso via Vecchia Postale e 8,50 ml per le zone B2b, B2c, B2d e B2e; B2f;
- per la zona B2a è richiesto:  
la realizzazione di una zona da destinare a parcheggio e viabilità pubblica in prosieguo della prevista strada che da via Foro Boario porta all'area ferroviaria destinata a stazione delle autolinee e come indicato nelle planimetria di P.R.P.C. e per una superficie minima di mq.1.200;
- per la zona B2b è richiesto:  
la realizzazione della viabilità di accesso lungo il lato nord, come indicato nell'elaborato di zonizzazione del P.R.G.C. di larghezza minima di mt. 6.00 più un marciapiede di larghezza minima mt. 1.50 su un lato;
- per la zona B2c è richiesto:  
la realizzazione di un parcheggio pubblico da ubicare come da elaborato di zonizzazione del P.R.G.C.;  
la realizzazione di una viabilità di accesso da via E. di Colloredo, complanare alla viabilità adiacente e di accesso ai fabbricati residenziali limitrofi; in sede di P.R.P.C. si valuterà l'opportunità di realizzare una unica viabilità.
- per la zona B2d è richiesto:  
la realizzazione di una siepe sempreverde lungo i lati est e sud; un nuovo

tratto viario che risolva l'innesto di via Merciaz su via Stazione; previsione di un'area a verde pubblico e parcheggio con una superficie minima di mq 1.000; raccordo della viabilità interna di distribuzione ai lotti con il nuovo tratto viario; divieto di accessi carrai diretti da via Stazione; una distanza minima dei fabbricati dal confine sud di ml 10,00; *le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza dalla viabilità principale come da allineamenti esistenti e consolidatosi sul lato est di via Stazione*; prima dell'approvazione del P.R.P.C. dovrà essere richiesto il parere dell'Ass. 4 e dell'ARPA FVG in merito alle distanze che i fabbricati dovranno mantenere dall'elettrodotto;

- per la zona B2e è richiesta:

la rettifica alla curva esistente e conseguente cessione di una superficie da destinare a viabilità pubblica (min 200 mq).

- per la zona B2f è richiesta:

la ricerca di soluzioni atte a garantire un'accessibilità in sicurezza alla nuova zona residenziale, evitando possibilmente nuovi accessi dalla S.P. e preferendo soluzioni improntate al raccordo con la viabilità esistente nella zona residenziale a nord dell'area e/o considerando altresì la possibilità di prevedere un solo punto in entrata ed uno in uscita sulla S.P. per entrambe le zone residenziali.

- per la zona B2f V39 valgono le seguenti prescrizioni:

- il 25% della superficie complessiva della zona B2f V39 dovrà essere sistemata a giardino pubblico, tale area dovrà essere unitaria e coincidere con il giardino esistente su viale Duodo, per tale ambito è fatto obbligo mantenere e salvaguardare le alberature d'alto fusto esistenti;
- l'accessibilità veicolare all'area dovrà essere risolta da via Vecchia Postale ~~ed è richiesto un arretramento della recinzione per formare uno slargo da sistemare ad uso pubblico (piazza, verde, parcheggio) della profondità minima di mt. 10,00;~~
- il 20% della volumetria ammessa dovrà essere riservata all'edilizia residenziale priva di barriere architettoniche ed adeguata alla legislazione in materia (L. 13/89, D.M. 236/89, D.P.R. 503/96 e successive modifiche ed integrazioni) e garantire accessibilità e visibilità.

Per gli edifici ad uso residenziale che alla data di adozione della presente variante risultano aver esaurito la possibilità di aumentare la propria volumetria, è ammessa la chiusura di balconi e terrazze per una misura non superiore a 30 mc. per alloggio, mediante la realizzazione di verande; la concessione potrà interessare anche singoli alloggi purché le caratteristiche dell'intervento siano specificate da un progetto ~~unitario riguardante l'intero fabbricato interessato~~ nel quale sia dimostrato che

## Modificata

- Df min: 10,00 ml.;
- H max: 8,50 ml.;
- la distanza tra fabbricati (Df) è ridotta a ml. 5,00 per preesistenze antecedenti l'adozione della presente variante, la cui altezza non sia superiore ai ml. 4,00.

Per gli interventi di cui alla lettera c) negli elaborati di P.R.G.C. è indicata una previsione azzonativa che è vincolante solo per le prescrizioni di seguito riportate: valgono i seguenti indici:

- it max: 10.000 mc./ha, si assume come superficie territoriale l'intera superficie perimetrata con linea continua e sigla B2a, B2b e B2c, B2d e B2e; B2f; B2f V39;
- Q max: 25%( da riferire alla superficie territoriale);
- Ds: 6,00 ml.; -Il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà disporre che la distanza dalla strada sia diversa da quella prescritta quando rilevi un'organica composizione dell'edificato sulla base di presentazione di previsione planivolumetrica sufficientemente estesa per una corretta valutazione dell'intervento proposto;
- Dc min: 5,00 ml.;
- H max: 11,50 ml. e comunque rapportata alle altezze degli edifici circostanti per la zona B2a, ~~non superiore all'altezza degli edifici dei lotti contermini per la zona B2f ed è comunque ammessa l'altezza di 9,00 ml e 11,50 ml per la zona B2f V39 per i lotti verso viale Duodo e 9,00 ml per la zona B2f V39 per i lotti verso via Vecchia Postale e 8,50 ml per le zone B2b, B2c, B2d e B2e; B2f.~~  
**E' ammessa l'altezza di 10,00 ml. per la zona B2f V39, per i lotti verso viale Duodo;**
- per la zona B2a è richiesto:  
la realizzazione di una zona da destinare a parcheggio e viabilità pubblica in prosieguo della prevista strada che da via Foro Boario porta all'area ferroviaria destinata a stazione delle autolinee e come indicato nelle planimetria di P.R.P.C. e per una superficie minima di mq.1.200;
- per la zona B2b è richiesto:  
la realizzazione della viabilità di accesso lungo il lato nord, come indicato nell'elaborato di zonizzazione del P.R.G.C. di larghezza minima di mt. 6.00 più un marciapiede di larghezza minima mt. 1.50 su un lato;
- per la zona B2c è richiesto:  
la realizzazione di un parcheggio pubblico da ubicare come da elaborato di zonizzazione del P.R.G.C.;  
la realizzazione di una viabilità di accesso da via E. di Colloredo, complanare alla viabilità adiacente e di accesso ai fabbricati residenziali limitrofi; in sede di P.R.P.C. si valuterà l'opportunità di realizzare una unica viabilità.



- per la zona B2d è richiesto:

la realizzazione di una siepe sempreverde lungo i lati est e sud; un nuovo tratto viario che risolva l'innesto di via Merciaz su via Stazione; previsione di un'area a verde pubblico e parcheggio con una superficie minima di mq 1.000; raccordo della viabilità interna di distribuzione ai lotti con il nuovo tratto viario; divieto di accessi carrai diretti da via Stazione; una distanza minima dei fabbricati dal confine sud di ml 10,00; *le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza dalla viabilità principale come da allineamenti esistenti e consolidatosi sul lato est di via Stazione*; prima dell'approvazione del P.R.P.C. dovrà essere richiesto il parere dell'Ass. 4 e dell'ARPA FVG in merito alle distanze che i fabbricati dovranno mantenere dall'elettrodotto;

- per la zona B2e è richiesta:

la rettifica alla curva esistente e conseguente cessione di una superficie da destinare a viabilità pubblica (min 200 mq).

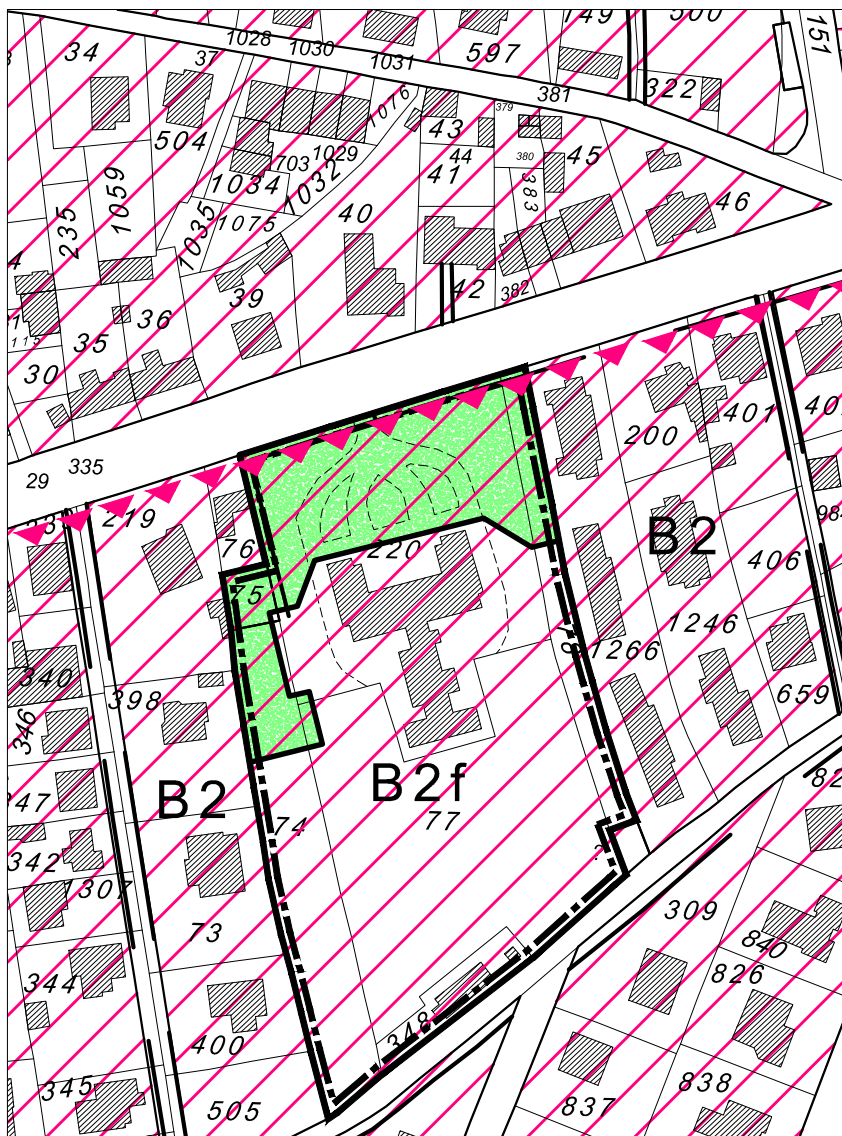
- per la zona B2f è richiesta:

la ricerca di soluzioni atte a garantire un'accessibilità in sicurezza alla nuova zona residenziale, evitando possibilmente nuovi accessi dalla S.P. e preferendo soluzioni improntate al raccordo con la viabilità esistente nella zona residenziale a nord dell'area e/o considerando altresì la possibilità di prevedere un solo punto in entrata ed uno in uscita sulla S.P. per entrambe le zone residenziali.

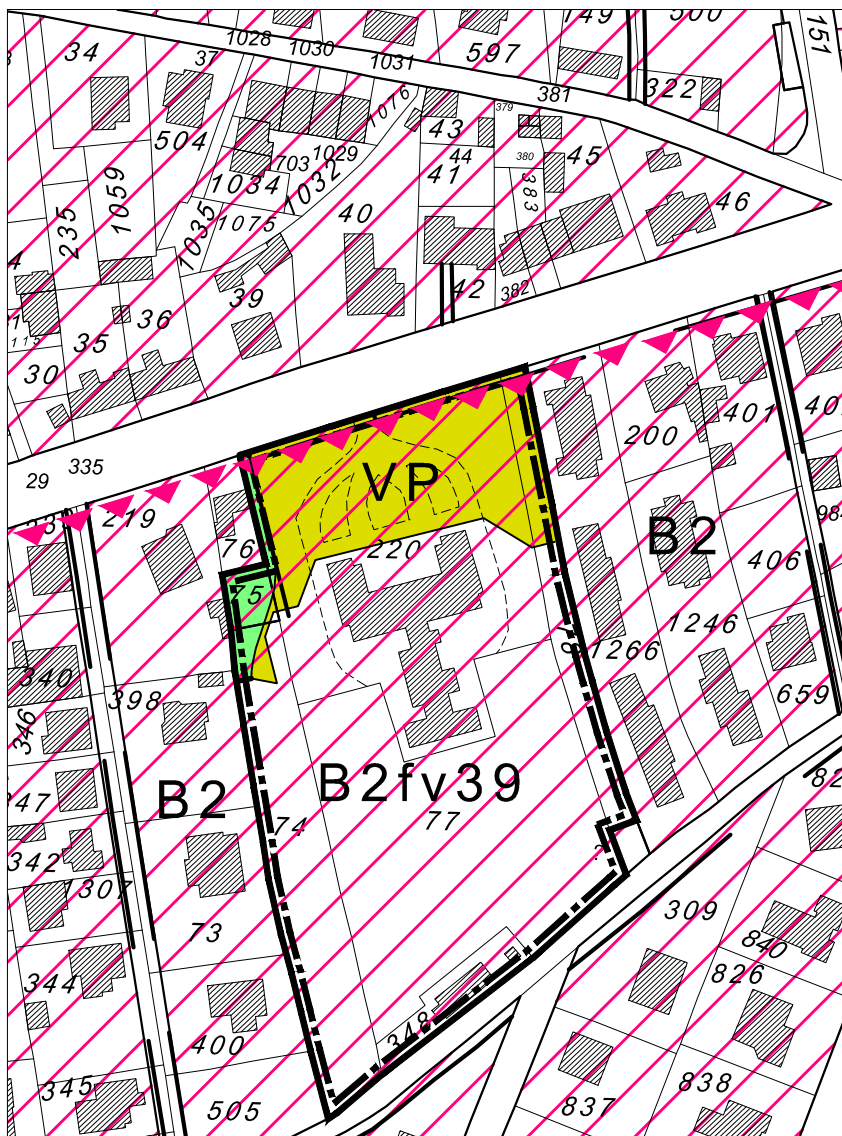
- per la zona B2f V39 valgono le seguenti prescrizioni:

- **il 25% della superficie complessiva della zona B2f V39 dovrà essere sistemata a viabilità, verde pubblico e/o privato, parcheggi. Entro l'area da destinare a verde vi è l'obbligo di mantenere e salvaguardare le alberature d'alto fusto esistenti;**
- l'accessibilità veicolare all'area dovrà essere risolta da via Vecchia Postale **non escludendo accessi da viale Duodo** ed è richiesto un ~~arretramento della recinzione per formare uno slargo da sistemare ad uso pubblico (piazza, verde, parcheggio) della profondità minima di mt. 10,00;~~
- ~~il 20% della volumetria ammessa dovrà essere riservata all'edilizia residenziale priva di barriere architettoniche ed adeguata alla legislazione in materia (L. 13/89, D.M. 236/89, D.P.R. 503/96 e successive modifiche ed integrazioni) e garantire accessibilità e visibilità.~~

Per gli edifici ad uso residenziale che alla data di adozione della presente variante risultano aver esaurito la possibilità di aumentare la propria volumetria, è ammessa la chiusura di balconi e terrazze per una misura non superiore a 30 mc. per alloggio, mediante la realizzazione di verande; la concessione potrà interessare anche singoli alloggi purché le caratteristiche dell'intervento siano specificate da un progetto ~~unitario riguardante l'intero fabbricato interessato~~ nel quale sia dimostrato che



ESTRATTO CARTOGRAFICO VIGENTE  
scala 1:2000



ESTRATTO CARTOGRAFICO DI PROGETTO  
scala 1:2000