

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI CODROIPO

PAC "VILLA BIANCA"

VARIANTE

COMMITTENTE:

REALESTATE 2010 srl - Codroipo
società unipersonale

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

RELAZIONE TECNICA

DATA :

VARIANTE AL P.A.C. "VILLA BIANCA" – CODROIPO (UD)

Si premette che le opere di urbanizzazione del P.A.C. "VILLA BIANCA" di cui alla Convenzione Rep. 84910 Raccolta 24220 del 12.02.2014 sono pressoché concluse e realizzate in conformità al progetto approvato.

La presente variante ha lo scopo di apportare alcune modifiche al Piano per consentire l'utilizzazione della Zona Sz 2.2 ed eventualmente anche della Sz 2.1 per realizzare un albergo.

Come già fatto presente, la proprietà è giunta in tale determinazione in quanto ritiene che la realizzazione di edifici condominiali, come in origine previsto, possa incontrare qualche difficoltà a causa della crisi del mercato di abitazioni in appartamento mentre, da indagini di mercato, risulta carenza nel settore alberghiero.

Pertanto, la proprietà non intende frenare l'iniziativa immobiliare intrapresa nell'ambito del P.A.C. "VILLA BIANCA" ma intende procedere con la realizzazione di un piccolo albergo-resort di circa 30 camere con caratteristiche innovative e di qualità.

Oltretutto, si ritiene che l'area sia vocata a tale destinazione d'uso considerato l'originario insediamento di una struttura pubblica.

Per ottimizzare tale nuova iniziativa si determinano alcune esigenze il cui soddisfacimento richiede una variante alle previsioni urbanistiche del P.A.C. "VILLA BIANCA" che di seguito si elencano.

- 1- Trasformazione di una parte del "giardino pubblico" in "verde privato" per dare alla nuova struttura uno spazio esterno qualificato e ad essa funzionale. La superficie di cui si chiede la trasformazione è di mq. 2580.

- 2- Spostamento del tratto di percorso centrale di uso pubblico, originariamente previsto attraverso la Zona Sz 2.2. Si propone un nuovo collegamento a fianco della pista ciclabile o trasformare la stessa in percorso ciclo-pedonale.
- 3- Nuovo ingresso carraio da Viale Duodo con viabilità attraverso il verde privato. La posizione dell'ingresso e viabilità di accesso coincide con servitù Enel per passaggio linea elettrica interrata. Inoltre è la posizione più appropriata per posizionare il parcheggio privato della struttura alberghiera, in adiacenza alla viabilità meccanica.
- 4- Trasformazione di una piccola area di "giardino pubblico" in Zona Sz 2.2 (circa mq. 50).
- 5- Riduzione della Zona Sz 2.1 in corrispondenza dell'ingresso in Via Vecchia Postale. La riduzione è opportuna per essere destinata a viabilità.
- 6- Trasformazione di una porzione di Zona Sz 2.1 o Sz 2.2. La modifica non comporta variazioni di superficie fondiaria poiché complessivamente (Sz 2.1 + Sz 2.2) resta invariata e così pure la densità fondiaria. La modifica è necessaria per prevedere all'interno della sola Zona Sz 2.2 altezze diverse dalla Zona Sz 2.1, come previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione.
- 7- La presente Variante prevede di cedere al Comune tutte le aree destinate a strade, marciapiedi, verde, pista ciclabile, ect.

Si allega alla presente planimetria con l'indicazione degli argomenti di Variante.

Codroipo, lì

Il Progettista

PARUSSINI Arch. GIORDANO