
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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA :

PROVINCIA DI UDINE
COMUNE DI CODROIPO

OGGETTO: P.A.C. "VILLA BIANCA"
"Zona Residenziale Omogenea B2 f V39"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I°

ART. 1- CONTENUTO DEL P.A.C. "VILLA BIANCA"

Il P.A.C. soggetto alle presenti Norme Tecniche di Attuazione è formato ai sensi della L.R. 5 del 23/02/2007 ed eventuali e successive disposizioni e riguarda l'area delimitata nelle planimetrie di P.A.C. mediante linea a punti quadri di colore rosso.

ART. 2 ALLEGATI

Il P.A.C. si compone dei seguenti allegati:

1- Relazione Tecnica –Illustrativa;

2- Grafici: Tav. 1 Planimetria Catastale, territoriale ed estratto PRGC;
Tav. 2 Rilievo plano-altimetrico;
Tav. 3 Stato di fatto: rilievo alberature, documentazione fotografica, sedimi edifici esistenti;
Tav. 4 Planimetria stato di progetto;
Tav. 5 Zonizzazione;
Tav. 6 Previsioni urbanistiche: distanze, altezze, standards urbanistici;
Tav. 7.1 Indicazioni tipologiche: piano terra;
Tav. 7.2 Indicazioni tipologiche: piano tipo;
Tav. 7.3 Indicazioni tipologiche: piano quarto e copertura;
Tav. 8 Impianto smaltimento acque reflue;
Impianto illuminazione stradale;
Linea ENEL;
Linea Telecom;
Linea distribuzione gas-metano;
Linea distribuzione acquedotto;
Tav. 9 Planimetria aree da cedere e/o da sottoporre ad uso pubblico;
Tav. 10 Superamento delle barriere architettoniche;
Tav. 11 Viabilità
Tav. 12 Planimetria smaltimento acque reflue
Tav. 13 Progetto della sistemazione area destinata a giardino pubblico da cedere al Comune

- 3- Elenchi catastali delle aree soggette a P.A.C.;
- 4- Estratto del P.R.G.C. e delle norme relative;

TITOLO II°

ART. 3 DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

L'ambito del P.A.C. è suddiviso in aree aventi le seguenti destinazioni d'uso:

a) Zona a prevalente destinazione residenziale :

tale zona è suddivisa in sub-zone così numerate: Sz1.1, Sz1.2, Sz2.1, Sz2.2.

b) Aree destinate a:

- giardino pubblico;
- marciapiedi pubblici e/o di uso pubblico;
- viabilità meccanica di uso pubblico;
- parcheggio pubblico e di uso pubblico.

ART. 4 ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Destinazione d'uso e caratteristiche di zona

La zona suddivisa nelle sub-zone Sz1.1, Sz1.2, Sz2.1, Sz2.2 ed è destinata prevalentemente alla residenza. Sono consentite anche le attività commerciali, attività professionali, attività direzionali, attività artigianali di servizio compatibili con la residenza.

Le sub zone si contraddistinguono tra loro per le diverse tipologie residenziali insediabili e per diversi parametri urbanistici escluso l'indice di fabbricabilità fondiaria.

Suddivisione in lotti delle zone e sub zone

Le zone sono suddivisibili in lotti di varia dimensione in relazione alle esigenze e tipologie edilizie da inserire, fatti salvi i parametri edilizi di altezza, distanze dai confini, etc. specificati di seguito.

Possibilità costruttive e indice di fabbricabilità fondiaria

La superficie fondiaria complessiva delle zone è di mq 8854 sulle quali è insediabile complessivamente la volumetria assentita di mc 14200 corrispondente a un indice fondiario medio di mc/mq 1.60 escluso i volumi assentiti in deroga per autorimesse di cui alle disposizioni dell'art.5 delle N.T.A del PRGC.

Allo scopo di ottimizzare la volumetria complessiva assentita nel PAC, sui lotti da ricavare all'interno delle sub zone sarà assegnata una porzione di volume in rapporto alle esigenze costruttive. Pertanto su ogni lotto potrà risultare un diverso indice fondiario.

A. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Sub-zona **Sz1.1 – Sz1.2**

Sono ammesse tipologie di fabbricati unifamiliari, bifamiliari e a schiera.

In caso di destinazioni d'uso non residenziali, consentite dalle presenti norme, le tipologie sono libere.

- Superficie coperta Q max : 0,40 mq./mq.
- Altezza H max : 9,00 mt.
- Distanza dalla strada di PAC DS : 5,00 mt. minimo
- Distanza da Via Vecchia Postale : 6,00 mt. minimo
- Distanza dai confini : 5,00 mt. Minimo
- In caso di progettazione unitaria è consentita l'edificazione in aderenza.

Sub-zona **Sz2.1** e sottozona **Sz2.2**

Nel caso di destinazione residenziale sono ammesse tipologie di fabbricati unifamiliari, bifamiliari, a schiera e plurifamiliari condominiali. In caso di destinazioni d'uso non residenziali, consentite dalle presenti norme, le tipologie sono libere.

- Superficie coperta Q max : 0,40 mq./mq.
- Altezza H max : 9,00 mt.
- Distanza dai confini : 5,00 mt. minimo
- nella sottozona Sz2.2 con campitura rigata su fondo di colore giallo (vedi tavola Grafica n.5) gli edifici possono raggiungere l'H max di mt. 11,50.

In tal caso, la volumetria oltre l'altezza di mt. 9,00 deve rispettare le seguenti distanze dai confini:

- minimo mt. 18,00 dai confini est e ovest
- minimo mt. 8,00 dai confini sud e nord.

Valgono inoltre per tutte le Sub-zone Sz1.1 – Sz1.2 – Sz2.1 - Sz2.2 le seguenti disposizioni:

- E' consentito edificare fabbricati accessori fino ad una altezza di mt. 3,00 misurati fino

all'estradosso del solaio di copertura lungo i confini di proprietà. Tali accessori possono essere edificati anche lungo i confini con spazi pubblici o di uso pubblico limitatamente ai tratti indicati nella tavola grafica n.6.

In tutti i casi lo sviluppo lineare dell'accessorio posto a confine non può comunque superare ml. 7,00 per ogni lotto (vedi anche indicazioni tavola grafica n.6);

- per i nuovi edifici è prescritta la distanza (Df) minima di 10,00 mt tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ;
- e' consentita la divisione delle Sub-zone in lotti;
- e' consentito il commassamento di due o più lotti contigui.

TITOLO III° NORME GENERALI

Valgono inoltre le seguenti norme di carattere generale:

- In merito alle prescrizioni di P.R.G.C. *“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”* si specifica che:

la percentuale del 20% si intende calcolata su mc. 14.200 con esclusione quindi di volumetrie concesse in deroga (autorimesse, vani scala, ect.). Tali alloggi potranno essere ubicati esclusivamente negli edifici condominiali in un unico edificio oppure distribuiti nei vari edifici previsti.

- I manufatti costituenti volumi tecnici, tralicci per le linee elettriche o telecomunicazioni, serbatoi idrici, canne fumarie, torrette da camino e simili, emergenti dalla copertura sono esclusi dal calcolo dell'altezza purchè pertinenti all'edificio.
- Sono consentite le demolizioni di edifici ricadenti entro l'ambito del P.A.C..
- Ricadendo il PAC “Villa Bianca” in zona sondabile del T. Corno, sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 5 (indici edili) delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC riguardanti il calcolo volumetrico e della superficie coperta per la costruzione di autorimesse che cita:

“Nelle zone esondabili del T.Corno è altresì esclusa dal calcolo volumetrico e della superficie coperta, la costruzione di autorimesse per la residenza e solo alle seguenti condizioni:

- *nella misura di una per alloggio e con superficie utile massima di 30 mq;*
- *il volume da scomputare non può comunque superare il 15% del volume residenziale costruito in zona esondabile;*
- *l'altezza del vano accessorio destinato ad autorimessa non può superare l'altezza utile interna di mt. 2,40.”.*

ART. 5 RECINTAZIONI

- Sono consentite recintazioni dei lotti fino ad una altezza massima di mt. 1,40. Pur non escludendo tipologie con parti in muratura, sono preferibili soluzioni visivamente leggere per valorizzare il verde naturale.
- E' fatto obbligo, per il cancello carraio posto a est su Via Vecchia Postale, un arretramento di almeno mt. 5,00 per agevolare l'ingresso alla proprietà privata.
- Per la protezione degli accessi pedonali, e dei relativi impianti posti in prossimità (campanelli, citofoni, cassette posta, ect.) sono consentiti "tettucci" piani fino ad una profondità di circa mt. 1,20 da realizzarsi con materiali visivamente leggeri (vetro, acciaio, lamiera)

ART. 6 VIABILITÀ E PARCHEGGI

La definizione di tali aree nonché le caratteristiche tecniche delle sedi stradali per la viabilità meccanica e pedonale e per le aree di parcheggio sono fissate nelle tavole grafiche.

ART. 7 VERDE

Il verde si divide in:

- a) alberature stradali e relativi spazi a verde pubblico;
- b) verde a giardino pubblico;
- c) verde privato all'interno dei lotti.

Per il verde valgono le seguenti prescrizioni:

- Le essenze da piantumare dovranno essere prevalentemente di tipo autoctono.

Pur non escludendo altre specie e varietà si indicano alcune essenze:

Tiglio nostrano (*Tilia platyphyllos*);

Acero oppio (*Acer campestre*);

Acero montano (*Acer pseudoplatanus*);

Tiglio selvatico (*Tilia cordata*);

Bagolaro (*Celtis australis*);

Fornia (*Quercus robur*);

Ciliegio selvatico (*Prunus Avium*);

Carpino bianco (*Carpinus betulus*);

Pioppo;

Noce (Juglans regia);

Piante rampicanti di vario tipo.

ART. 8 ACCESSI AI LOTTI

Gli accessi ai lotti potranno essere variati di posizione e aumentati o diminuiti di numero , previa comunicazione al Comune, in relazione alle esigenze edificatorie dei singoli lotti, senza che la variazione comporti una diminuzione dei parcheggi stradali.

ART. 9 RIFERIMENTI AGLI ELABORATI GRAFICI

- Le indicazioni tipologiche di cui alle Tavole 7.1 – 7.2 – 7.3 hanno valore indicativo e non prescrittivo in quanto gli edifici potranno subire variazioni compositive in fase di progettazione definitiva;
- Le previsioni impiantistiche di cui alla Tavola 8 , hanno valore indicativo poiché saranno oggetto di progettazioni ed autorizzazioni specifiche, da parte degli enti competenti, prima della loro realizzazione.

ART. 10 RIFERIMENTI ALLE NORME DEL PRGC

Per tutto quello che non è contemplato nelle presenti norme di PAC si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC vigente ed alle altre norme in materia.

Codroipo, lì

Il Progettista
(PARUSSINI Arch. GIORDANO)