

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA  
PROVINCIA DI UDINE



# COMUNE DI VILLA SANTINA

---

PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO  
COMUNALE DI RECUPERO URBANO  
ZONA "0" – COMPARTO A

---

VARIANTE N° 3 – GENERALE

---

ESAME OSSERVAZIONI

---

PROGETTISTA  
dott. arch. PAOLO PETRIS



ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di udine  
paolo petris  
n. 477 - numero 477  
architetto

CONSULENTE PER MASTERPLAN  
dott. arch. ALESSANDRA PETRIS

data: 21 giugno 2017

Durante la pubblicazione della Variante n°3 al Piano Attuativo Comunale di iniziativa pubblica della Zona "O" – Comparto A, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n°4 del 22.02.2017, è pervenuta una sola **Osservazione**, il cui contenuto viene di seguito riportato.

**Osservazione n°1:** Sig. NASSIVERA Boris, residente in Forni di Sotto, Via Baselia n°77/b, proprietario degli immobili contraddistinti al NC del Comune di Villa Santina al Foglio 4 mappali n.72 e 708.

**Oggetto:** Chiede che venga modificata la norma dell'Ambito 3b con particolare riferimento all'edificio esistente (mappale 72), che il PAC in oggetto prevede di demolire viste le pessime condizioni in cui versa. Pertanto si rende necessario ridefinire alcuni aspetti normativi per garantire la realizzazione dei nuovi volumi così come già consentiti dal Piano.

Di seguito, come richiesto dal ricorrente, si riporta la norma adottata (All. 1) e la norma modificata (All. 2) con barratura nera e colore rosso.

**L'osservazione pertanto è accolta.**

**ART. 4 - AMBITI 3, 3b, 4b, 5, 6 PER NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE  
INTENSIVA****1. Caratteristiche generali e obiettivi di progetto**

Il piano definisce cinque ambiti edificabili residenziali (3-3b-4b-5-6) con l'obiettivo di completare l'assetto insediativo con un disegno organico e di caratterizzare qualitativamente l'insediamento con tipologie edilizie intensive.

**2. Destinazione d'uso:**

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Piano interrato:
  - accessori alla residenza;
  - depositi connessi alle funzioni ammesse;
- Piano terra e rialzato:
  - residenza;
  - attività artigianali di servizio alla residenza;
  - uffici.
- Piano primo:
  - residenza;
  - uffici.
- Piano secondo e sottotetto:
  - residenza;

Utilizzo funzionale del volume di ogni singolo edificio per usi diversi dalla residenza: max 30%.

- Parcheggi privati stanziali min.:
  - 1 mq/10 mc di volume residenziale

**3. Indici urbanistici ed edilizi**

- Volume (V):
  - Ambito 3 max. mc. 10.000;
  - Ambito 3b max. mc. 5.000;

- Ambito 4b max. mc. 20.000;
- Ambito 5 max. mc.15.000;
- Ambito 6 max. mc. 6.000;
- Rapporto di copertura (RC):
  - max. 30% del lotto;
- Altezza massima (H) max.:
  - max. 9,50 ml;
- Altezza minima (H):
  - min. 6,50 salvo altezze inferiori preesistenti;
- Distanza tra edifici (DE):
  - pari all'altezza del fabbricato più alto tra quelli fronteggiati con un minimo di 10,00 ml;
- Distanza dai confini (DC):
  - min. 5,00 ml;
  - per il solo Ambito 3b è consentito l'allineamento con gli edifici contermini o con il loro sedime originario in caso di demolizione
- Distanza dalle strade (DS)
  - da variante alla SS 52
    - min. 15,00 ml;
  - da altre strade:
    - min. 5,00 ml

#### **4. Prescrizioni tipologiche ed architettoniche**

La tipologia edilizia ammessa è quella a blocco o in linea.

La soluzione progettuale all'interno dell'ambito dovrà tendere a rappresentare e a qualificare l'intera area in relazione con la zona circostante mediante un progetto unitario.

## **5. Sistemazione a verde**

Il verde deve essere studiato, attraverso un progetto specifico, come elemento di filtro e protezione rispetto alle aree perimetrali e maggiormente trafficate e come elemento di arredo urbano e qualificazione ambientale verso le aree di sosta nonché dovrà essere piantumato con essenze tipiche locali del tipo latifoglia e aghifoglia.

## **6. Altri riferimenti normativi**

All'interno dell'ambito 3b, è consentito conservare il fabbricato prospiciente la piazza della stazione; in tal caso il volume dell'edificio conservato deve essere dedotto da quello complessivo ammesso nell'ambito medesimo.

E' sempre consentito realizzare la nuova volumetria di progetto a contatto o in allineamento con gli altri fabbricati dell'adiacente ambito di ristrutturazione edilizia mantenendo come massimo sviluppo le altezze degli edifici esistenti.

Nell'ambito succitato, oltre alle destinazioni d'uso precedentemente fissate, sono altresì consentite le seguenti attività:

- commerciale al dettaglio;
- artigianale di servizio compatibile con la residenza.

Utilizzo funzionale del volume per usi diversi dalla residenza: max 50%.

**ART. 4 - AMBITI 3, 3b, 4b, 5, 6 PER NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE  
INTENSIVA**

**1. Caratteristiche generali e obiettivi di progetto**

Il piano definisce cinque ambiti edificabili residenziali (3-3b-4b-5-6) con l'obiettivo di completare l'assetto insediativo con un disegno organico e di caratterizzare qualitativamente l'insediamento con tipologie edilizie intensive.

**2. Destinazione d'uso:**

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Piano interrato:
  - accessori alla residenza;
  - depositi connessi alle funzioni ammesse;
- Piano terra e rialzato:
  - residenza;
  - attività artigianali di servizio alla residenza;
  - uffici.
- Piano primo:
  - residenza;
  - uffici.
- Piano secondo e sottotetto:
  - residenza;

Utilizzo funzionale del volume di ogni singolo edificio per usi diversi dalla residenza: max 30%.

- Parcheggi privati stanziali min.:
  - 1 mq/10 mc di volume residenziale

**3. Indici urbanistici ed edilizi**

- Volume (V):
  - Ambito 3 max. mc. 10.000;
  - Ambito 3b max. mc. 5.000;

- Ambito 4b max. mc. 20.000;
- Ambito 5 max. mc.15.000;
- Ambito 6 max. mc. 6.000;
- Rapporto di copertura (RC):
  - max. 30% del lotto;
- Altezza massima (H) max.:
  - max. 9,50 ml;
- Altezza minima (H):
  - min. 6,50 salvo altezze inferiori preesistenti;
- Distanza tra edifici (DE):
  - pari all'altezza del fabbricato più alto tra quelli fronteggiati con un minimo di 10,00 ml;
- Distanza dai confini (DC):
  - min. 5,00 ml;
  - per il solo Ambito 3b è consentito l'allineamento con gli edifici contermini o con il loro sedime originario in caso di demolizione
- Distanza dalle strade (DS)
  - da variante alla SS 52
    - min. 15,00 ml;
  - da altre strade:
    - min. 5,00 ml

#### **4. Prescrizioni tipologiche ed architettoniche**

La tipologia edilizia ammessa è quella a blocco o in linea.

La soluzione progettuale all'interno dell'ambito dovrà tendere a rappresentare e a qualificare l'intera area in relazione con la zona circostante mediante un progetto unitario.

## 5. Sistemazione a verde

Il verde deve essere studiato, attraverso un progetto specifico, come elemento di filtro e protezione rispetto alle aree perimetrali e maggiormente trafficate e come elemento di arredo urbano e qualificazione ambientale verso le aree di sosta nonché dovrà essere piantumato con essenze tipiche locali del tipo latifoglia e aghifoglia.

## 6. Altri riferimenti normativi

All'interno dell'ambito 3b, è consentito conservare o demolire il fabbricato prospiciente la piazza della stazione; ~~in tal caso~~ il volume dell'edificio conservato deve essere dedotto da quello complessivo ammesso nell'ambito medesimo.

**Nel caso di demolizione del fabbricato esistente è** ~~E'~~ sempre consentito realizzare la nuova volumetria di progetto a contatto e in allineamento con gli altri fabbricati dell'adiacente ambito di ristrutturazione edilizia mantenendo come massimo sviluppo le altezze degli edifici esistenti.

Nell'ambito succitato, oltre alle destinazioni d'uso precedentemente fissate, sono altresì consentite le seguenti attività:

- commerciale al dettaglio;
- artigianale di servizio compatibile con la residenza.

Utilizzo funzionale del volume per usi diversi dalla residenza: max 50%