

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA  
PROVINCIA DI UDINE



# COMUNE DI VILLA SANTINA

---

PIANO REGOLATORE GENERALE  
COMUNALE

---

NORME DI ATTUAZIONE  
E SCHEDA DEL P.R.P.C.

ART. 16 - ZONA "0" COMPARTO B

---

VARIANTE N. 22

---

## **ART. 16 - ZONA OMOGENEA O (residenziale e terziaria)**

### **1. CARATTERISTICHE GENERALI**

La zona comprende le aree urbane del Capoluogo che si attestano in adiacenza al nodo centrale di accesso alla città. E' caratterizzata dalla presenza di vecchi insediamenti industriali in parte abbandonati, collegati allo scalo ferroviario, nonché di altra edificazione eterogenea, comprese le baracche del post-terremoto, ad elevato degrado fisico-funzionale.

### **2. OBIETTIVI DI PROGETTO**

Il Piano, riconoscendo la localizzazione strategica di tali aree, intende prevedere una rinnovata caratterizzazione funzionale mista residenziale-commerciale, sulla base di una organizzazione razionale che riqualifichi l'immagine della città attraverso l'opportunità del nuovo accesso stradale, ammettendo la riconferma di alcuni edifici che hanno valenze ambientali ed interesse economico. Si identifica per il suo assetto urbanistico con la zona di recupero ai sensi della L.R. 18/86.

### **3. DESTINAZIONE D'USO**

La zona è destinata a:

- residenza
- attività commerciali
- uffici
- attività artigianali di servizio (di 2° categoria ai sensi del Decreto del Ministero della Sanità 5.9.94)
- servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico
- alberghi e attività di ristorazione

### **4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI**

Tale zona si attua mediante P.R.P.C. di iniziativa pubblica o privata

estesi ai comparti fissati sulla tavola di zonizzazione in scala 1:2000. Il Piano attuativo deve farsi carico di:

- Comparto A:

- garantire la funzionalità e la fluidità della viabilità di accesso all'area di centro città, riqualificandolo nello stesso tempo con soluzioni tipologico-insediative e funzionali adeguate ad assicurarne una nuova immagine e riconoscibilità urbana.

- Comparto B:

- garantire la massima permeabilità a e integrazione con le aree insediative circostanti.

#### 5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

I.T.: max 20.000 m<sup>3</sup>/Ha

R.C.: max 40%

H: max ml 12.50, salvo altezze preesistenti maggiori di edifici da conservare

D.E.: ml 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

D.C.: min. ml 5.00

D.S.: dalla variante alla SS 52 min ml 20.00

UTILIZZO FUNZIONALE DEL VOLUME: per usi diversi dalla residenza: max 50%

#### AREE PER STANDARD

Parcheggi pubblici: min. 2.50 m<sup>2</sup>/ab e comunque non inferiore a 1 parcheggio/unità immobiliare.

Nucleo elementare di verde: min. 3.00 m<sup>2</sup>/ab.

Tale dotazione è visualizzata sulle schede dei P.R.P.C.

#### 6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Nelle more della formazione del Piano attuativo, sugli edifici residenziali e terziari esistenti sono ammessi unicamente interventi di

manutenzione e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia senza demolizione con ricostruzione e nel rispetto dell'assetto planivolumetrico esistente. Sugli edifici a carattere industriale e artigianale e di deposito sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione *ordinaria*. Gli insediamenti industriali-artigianali, esistenti in tali zone non possono essere oggetto di interventi di ampliamento della parte produttiva, sulla quale si possono operare unicamente interventi di manutenzione *ordinaria*.

## 7. NORME PER I PARCHEGGI DI RELAZIONE

a) *Esercizi commerciali al dettaglio, inferiori a 400 m<sup>2</sup> di superficie di vendita:*

*Superficie a parcheggi*

*stanziali e di relazione: min. 60% della superficie di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a ml 100 di percorso;*

b) *Esercizi commerciali al dettaglio di media distribuzione con superficie di vendita superiore a 400 m<sup>2</sup> ed inferiore a 1.500 m<sup>2</sup>:*

*Superfici a parcheggi*

*stanziali e di relazione: min. 150% della superficie di vendita, reperiti nell'area di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a 200 ml di percorso;*

c) *Esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 m<sup>2</sup>:*

*Superfici a parcheggi*

*stanziali e di relazione: min. 200% della superficie di vendita, reperiti nell'area di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a 200 ml di percorso;*

d) Esercizi commerciali con vaste superfici di esposizione definiti dall'art. 9, lettera B, punto 3c del Piano Regionale del Commercio o per la vendita di prodotti per la casa, lo sport, il tempo libero, lo svago:

Superficie a parcheggi: min. 80% della superficie di vendita da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a 200 ml di percorso;

e) Attività di commercio all'ingrosso e depositi:

Superficie a parcheggi: min. 60% della superficie utile dell'edificio reperite nelle aree di pertinenza dello stesso.

Le disposizioni sopra riportate si applicano sia per edifici di nuova realizzazione, sia in relazione al rilascio dell'autorizzazione per la nuova localizzazione, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi commerciali.

I parcheggi relativi ai precedenti punti a, b e c, i percorsi pedonali, ciclabili od automobilistici interni alle zone commerciali ed i lotti devono essere possibilmente alberati in funzione paesaggistica e ambientale .

# COMUNE DI VILLASANTINA

ZONA: 0 COMPARTO B

## A) DATI URBANISTICO-EDILIZI

(abitanti insediabili n. 394)

SUP. COMP. (0/b1+0/b2) mq. 33.930+5.470=39.400

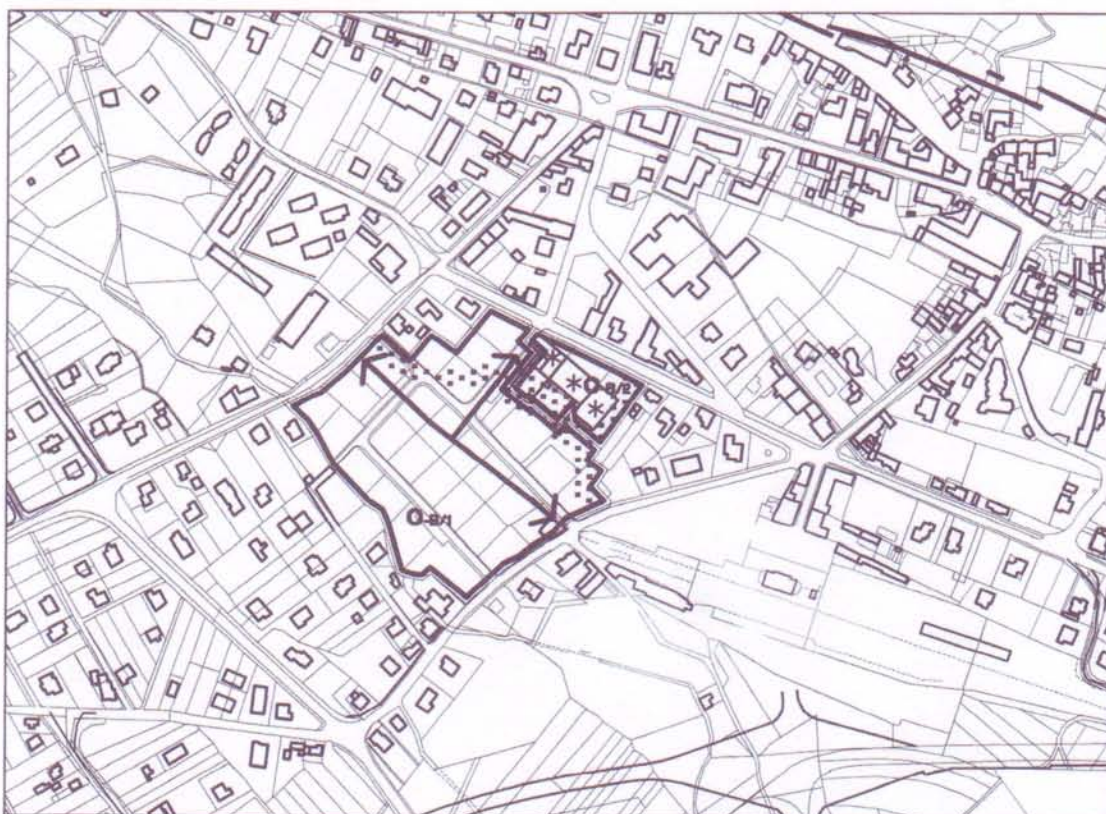
SUP. PARCHEGGI (mq/ab 2.5) mq 985

IT MAX mc/Ha 20.000

SUP. VERDE MIN. (mq/ab 3.0) mq 1182

H MAX ml. 12.50

TIPOLOGIA AMMESSA: UNIFAMILIARE - BIFAMILIARE - SCHIERA - LINEA - A BLOCCO



## B) ELEMENTI INVARIANTI DI PROGETTO



OBBLIGO DI INTEGRAZIONE CON L'AREA URBANA



VERDE: LOCALIZZAZIONE VINCOLANTE

## C) NOTE

MOTIVO DELLA REITERAZIONE: VIENE CONFERMATO IL VINCOLO PROCEDURALE IN QUANTO L'AREA RIVESTE UN RUOLO IMPORTANTE NELLA STRUTTURA URBANA ED IN PIU' ANCHE PERCHE' L'AREA E' TUTTORA PRIVA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE E QUINDI SI RENDE NECESSARIO PROPORRE UN DISEGNO ORGANIZZATIVO E DISTRIBUTIVO CORRETTO CHE PUO' AVVENIRE SOLO ATTRAVERSO UN PIANO ATTUATIVO.  
FLESSIBILITA' ATTUATIVA: IL COMPARTO PUO' ESSERE IN FASE ATTUATIVA ORGANIZZATO IN PIU' SUB-COMPARTI E CON LA POSSIBILITA' DI ESCLUDERE QUEGLI EDIFICI ATTUALMENTE OCCUPATI DA ATTIVITA' LAVORATIVE E INDIVIDUATI CON L'ASTERISCO (\*)

**P.R.P.C. APPROVATO con C.C. n. 2 del 24.01.2000**