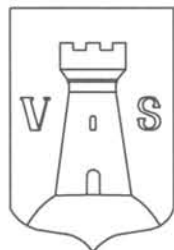


REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE



COMUNE DI VILLA SANTINA

PIANO ATTUATIVO COMUNALE
DI RECUPERO URBANO
ZONA "0" – COMPARTO B

VARIANTE N°4

RELAZIONE
NORME DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA
dott. arch. MARIO TUSSET

1. RELAZIONE

Il presente Piano si configura come P.A.C. [ex P.R.P.C.] di iniziativa pubblica che si inserisce nel contesto dei Programmi di recupero urbano di cui al D.L. 5/10/1993 n° 398 convertito in L. 4/12/1993 n° 493.

L'iniziativa parte da un accordo programmatico tra Amministrazione comunale, che ha l'interesse di realizzare una infrastruttura portante nell'area urbana, già prevista nel Piano Regolatore Generale, annullando con ciò una situazione di degrado ambientale, e il privato, che si rende disponibile sia a cedere le aree per le opere di urbanizzazione, sia a demolire gli antichi opifici ora abbandonati, rimuovendo così un elemento di impatto nel centro del Capoluogo.

Si viene quindi a delineare una nuova generazione di strumenti di programmazione e di attuazione con l'obiettivo comune di un effettivo sviluppo sostenibile del territorio attraverso l'utilizzo razionale ed organico delle risorse finanziarie ed ambientali che portano ad un risultato di ricucitura, di riqualificazione, a vantaggio di tutte le collettività.

La progettazione urbanistica relativa all'area che qui si va ad illustrare nasce dalla necessità di assicurare un'organizzazione spaziale e funzionale all'ambito B della zona omogenea "O" individuata dal P.R.G.C., che è particolarmente visibile per chi, si appresta ad entrare nel nucleo urbano di Villa Santina provenendo da Enemonzo lungo la viabilità Statale Carnica n° 52.

Il progetto ha come obiettivo l'avvio di un complessivo e sistematico processo di riqualificazione delle due aree (Comparti A e B), che compongono l'ambito della Zona "O" in argomento, mediante un'attenta operazione di ricucitura tra il tessuto urbano esistente e le aree poste lungo la nuova viabilità di scorrimento, comparti attualmente sotto-utilizzati e in situazione di degrado, privi inoltre di precisi e definiti connotati territoriali.

I due ambiti A e B sono caratterizzati da una specifica destinazione urbanistica che li identifica quali "Aree di supporto urbano e territoriale a caratterizzazione mista residenziale e terziaria"; sono aree infatti alle quali il P.R.G.C. assegna il ruolo di valorizzazione e sviluppo del centro non solo attraverso la riorganizzazione e la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio interessato, ma anche nella prospettiva di una connessione e ricucitura con il restante tessuto urbano di Villa

Santina.

In questa fase il progetto urbanistico si rivolge al recupero funzionale ed estetico dell'area industriale dismessa coincidente con il comparto "B" definito dalla viabilità statale S.S. 52 a Nord, da via Piave a Sud, da viale Della Vittoria a Est e dalla zona residenziale poggiante su via Della Roggia a Ovest.

I temi da analizzare nella fase progettuale si sono rivelati complessi ed articolati, dovendo concludersi e concretizzarsi in una proposta "sostenibile" in termini urbanistici, sia sotto il profilo territoriale, che rispetto a quello delle relazioni funzionali tra le altre parti della città. Il P.R.P.C. originario è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 2 del 24.01.2000, pubblicata per estratto sul B.U.R. Regione Friuli Venezia Giulia n° 4 del 26.01.2000.

La presente variante si prefigge l'obiettivo di "collocare" le aree con edificazione intensiva in prossimità della viabilità di maggior traffico (Viale della Vittoria e Via Marconi), le aree con edificazione semintensiva ai lati del Piano e l'area di edificazione estensiva al centro del comparto. Si rende inoltre necessario modificare le altezze massime per un razionale utilizzo dei volumi sottotetto a seguito nella nuova definizione normativa introdotta nel P.R.G.C..

Tutto ciò comporta modifiche alla zonizzazione, alle norme di attuazione al dimensionamento del Piano e alla relativa scheda urbanistica.

1) Modifiche alla zonizzazione

La Tavola 1 P viene modificata introducendo le seguenti varianti:

- il comparto E viene conglobato nel comparto B ad edificazione intensiva;
- il comparto F viene conglobato nel comparto C ad edificazione semintensiva;
- il comparto H viene conglobato nel comparto D ad edificazione semintensiva;
- viene eliminata la possibilità di realizzare un accesso privato a servizio dell'edificio esistente nell'area a parcheggio e verde pubblico.

2) Modifiche alle norme di attuazione

Le modifiche alle norme di attuazione riguardano anche le Varianti n. 1, 2 e 3 del P.R.P.C.

All'art. 2:

- al punto 3 vengono modificati: l'If da $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ a " $2,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$ "; l'H max da 9,50 ml a " $12,50 \text{ ml}$ ".

All'art. 3:

- al punto 3 vengono modificati: l'If da $2,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ a " $2,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ "; l'H max da 8,50 ml a " $12,50 \text{ ml}$ ".

All'art. 4:

- al punto 3 vengono modificati: l'H max da 6,50 ml a " $8,50 \text{ ml}$ ".

All'art. 6:

- alla fine viene introdotto il seguente contenuto:

Viene stralciato l'accesso privato, sull'area tratteggiata con barratura verde, al fabbricato esistente facente parte del sub comparto O-B/2 del piano attuativo.

3) Modifiche al dimensionamento del Piano

Di seguito viene ricalcolato il dimensionamento.

Pertanto la volumetria teorica massima realizzabile nel P.R.P.C. risulta dal seguente calcolo:

- Superficie territoriale originaria misurata con rilievo strumentale = 33.480 m^2
- Indice di fabbricabilità territoriale di P.R.G.C. = $2.00 \text{ m}^2/\text{m}^3$
- Volumetria massima : $33.480 \text{ m}^2 \times 2.00 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 66.960 \text{ m}^3$
- Volumetria prevista dal P.R.P.C. = 55.629
- Abitanti insediabili = $55.629 \text{ m}^3 : 200 \text{ m}^3/\text{ab} = \text{n}^\circ 278$ abitanti

Le aree minime per standard pro capite per l'ambito in argomento sono così quantificate.

1) Parcheggi pubblici per la residenza = $2,50 \text{ m}^2/\text{ab}$ pari a

$$2,50 \text{ m}^2/\text{ab} \times 278 \text{ ab} = \quad \mathbf{m}^2 \quad \mathbf{695}$$

2) Nucleo elementare di verde al servizio della residenza = $3,00 \text{ m}^2/\text{ab}$ pari a

$$3,00 \text{ m}^2/\text{ab} \times 278 \text{ ab} = \quad \mathbf{m}^2 \quad \mathbf{834}$$

$$\mathbf{Sommano} \quad \quad \mathbf{m}^2 \quad \mathbf{1.529}$$

Nel suo insieme il P.A.C. coinvolge complessivamente un'area di 33.480 m^2 , con una potenzialità edificatoria di circa 66.960 m^3 , corrispondente ad un'insediabilità teorica massima di circa 335 abitanti, che è stata ridistribuita e ridotta nella

seguinte maniera.

Le zone interessate da sub comparti per edificazione mista intensiva consistono in due ambiti (A e B) con superficie complessiva di $m^2 (4.022+3.616) = m^2 7.638$

L'indice di fabbricabilità fondiario è di $2,80 m^3/m^2$, per cui la volumetria totale è di $m^3 (7.638 \times 2,80) = m^3 21.386$

Le zone interessate dai sub comparti per l'edificazione residenziale semintensiva comprendono due ambiti (C e D) con superficie complessiva di $m^2 (4.661+4.101) = m^2 8.762$.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è di $2,50 m^3/m^2$, per cui la volumetria totale è di $m^3 (8.762 \times 2,50) = m^3 21.905$.

La rimanente zona comprende l'ambito G, che è destinato ad un utilizzo estensivo. La superficie complessiva è di $m^2 10.282$, con un indice di fabbricabilità fondiario di $1,2 m^3/m^2$ che definisce una potenzialità volumetrica di $m^3 12.338$.

La volumetria dell'intero comparto viene pertanto determinata in $m^3 (21.386+21.905+12.338) = m^3 55.629$, con un indice territoriale medio di $1,66 m^3/m^2$.

L'area interessata dal piano attuativo, come precedentemente ricordato, si presenta schematicamente articolata in 5 ambiti, caratterizzati da densità insediative diverse: maggiore quella degli ambiti A e B intermedia quella degli ambiti C e D e infine l'ambito G a minore densità che interessa la parte centrale del Piano. La dotazione di spazi pubblici prevista dal P.R.P.C. è così articolata:

1) Parcheeggi pubblici:

- Lungo gli assi viari = **$m^2 712$**

2) Verde pubblico

- Nucleo elementare di verde = **$m^2 886$**

Sommano $m^2 1.598$

La superficie di standard ammonta a $m^2 1.598$ superiore quindi allo standard minimo richiesto, precedentemente definito in $m^2 1.529$.

4) Modifica alla scheda urbanistica

Di seguito si ripropone con gli aggiornamenti la scheda urbanistica:

**DIMOSTRAZIONE TECNICA RELATIVA AL RISPETTO DELLA PREVISIONI
DEL P.R.G.C. VIGENTE CON LA VARIANTE N° 4**

P.R.G.C.	P.A.C. – VARIANTE N° 4
<p>1) DIMENSIONAMENTO AMBITO Ambito di zona Omogenea "O" comparto B, riportato nelle schede dei P.R.P.C. n. 5 e nella tavola di zonizzazione in scala 1:2000 Superficie perimetrata m² 39.400 Esclusione edifici produttivi attualmente in attività m² 5.915 Superficie comparto m² 33.480</p>	<p>1) DIMENSIONAMENTO AMBITO Il perimetro del P.A.C. conferma la perimetrazione del vigente P.R.G. e del P.R.G.C. approvata in data 24.01.2000. Superficie comparto m² 33.480</p>
<p>2) VOLUME MASSIMO REALIZZABILE Complessivamente edificabile (IT) Mq 33.480 x 2,00 m³/m² = m³ 66.960</p>	<p>2) VOLUME MASSIMO REALIZZABILE Complessivamente edificabile (IT) m³ 55.629 < m³ 66.960 (It = 1,66 m³/m²)</p>
<p>3) ALTEZZA EDIFICI H max 12.50 salvo altezze preesistenti maggiori di edifici da conservare</p>	<p>3) ALTEZZA EDIFICI H max = 12.50 ml</p>
<p>4) SUPERFICIE COPERTA R.C. = max 40%</p>	<p>4) SUPERFICIE COPERTA R.C. = max 40%</p>
<p>5) DISTANZE DE = ml 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti DC = min. ml 5.00 DS = non definito</p>	<p>5) DISTANZE DE = ml 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti DC = min. ml 5.00 DS = min. ml 10.00 dalla S.S. 52 DS = min. ml 5.00 dalle altre strade</p>
<p>6) DESTINAZIONI D'USO PREVISTE Residenza – attività commerciali – uffici – attività artigianali di servizio (2^a categoria) – servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico – alberghi e attività di ristorazione, max 50%</p>	<p>6) DESTINAZIONI D'USO PREVISTE Residenza – attività commerciali – uffici – attività artigianali di servizio (2^a categoria) – servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico – alberghi e attività di ristorazione</p>
<p>7) AREE PER STANDARD Parcheggi pubblici: min. 2,50 m²/ab Nucleo elem. di verde: min. 3,00 m²/ab Parcheggi stanziali: 1 m² ogni 10 m³ di volume residenziale</p>	<p>7) AREE PER STANDARD Parcheggi pubblici: min. 2,50 m²/ab Nucleo elem. di verde: min. 3,00 m²/ab Parcheggi stanziali: 1 m² ogni 10 m³ di volume residenziale + posto auto per unità residenziale (dim. 5,00x2,50)</p>
<p>8) TIPOLOGIA EDILIZIA Unifamiliare – Bifamiliare Schiera – Linea - Blocco</p>	<p>8) TIPOLOGIA EDILIZIA Unifamiliare – Bifamiliare Schiera – Linea – Blocco</p>

2. NORME DI ATTUAZIONE

Di seguito vengono riscritte le norme con introdotte le modifiche evidenziate in "corsivo".

ART. 2 - COMPARTI PER EDIFICAZIONE MISTA INTENSIVA

Il Piano definisce due sub comparti edificabili misti (A e B) con l'obiettivo di creare il centro terziario commerciale non solo per il comparto, ma anche a servizio del tessuto insediativo e delle corrispondenti propaggini urbane settentrionali, rafforzando l'asse strutturale che conduce al centro abitato di Villa Santina. L'attuazione dei sub comparti avviene per intervento diretto.

L'edificazione è soggetta alla seguente disciplina:

1. Tipologia ammessa

- a blocco
- in linea
- a schiera

2. Destinazione d'uso consentita:

- Piano interrato:
 - accessori alla residenza;
 - autorimesse;
 - depositi connessi alle funzioni ammesse.
- Piano terra:
 - commerciale al minuto e di grande distribuzione;
 - attività artigianali di servizio alla residenza;
 - uffici, studi e funzioni direzionali;
 - attività di ristorazione e ricettive;
 - residenza.
- Piano primo e altri:
 - residenza;
 - uffici, studi e funzioni direzionali;
 - attività di ristorazione e ricettive;
 - attività commerciale.

Utilizzo funzionale del volume per usi diversi dalla residenza: max 50% della volumetria totale del comparto B della Zona "O". Il limite di volumetria deve essere verificato ad ogni rilascio del *permesso di costruire*.

3. Indici urbanistici ed edilizi

- Indice di fabbricabilità fondiario (If) max: 2,80 m³/m²;
- Rapporto di copertura (RC) max: 40%;
- Altezza massima (H) max: 12,50 ml.;
- Distanza tra edifici (DE) min.: - pari all'altezza del fabbricato più alto tra quelli fronteggianti con un minimo di 10,00 ml.
- Distanza dai confini (DC) min.: - minimo 5,00 ml.
- Distanza dalle strade (DS) min.: - 10,00 ml dalla strada statale n.52;
- 5,00 ml dalle altre strade;
- in allineamento in caso di preesistenze.
- Sistemazione aree scoperte: - a giardino o a verde per non meno del 20% della superficie del lotto;
- a cortile e a parcheggi ;
- Parcheggi stanziali min.: - 1 m²/10 m³ di volume residenziale,
più un posto macchina per unità residenziale [dim. 5,00x2,5 m]
- Parcheggi di relazione:

a) *Esercizi commerciali al dettaglio, inferiori a 400 m² 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 m² ed inferiore a 1.500 m².*

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 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;

d) 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. *Per gli edifici in corso di costruzione e parzialmente ultimati, si applicano le Norme di Attuazione della Variante 3, relativamente ai parcheggi stanziali e di relazione.* 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 .

4. Norme Particolari

Il progetto, nella fase compositiva di attuazione dei fabbricati interessati dalla tipologia a blocco o in linea, potrà sviluppare o un unico manufatto lineare ed elementare, ovvero prevedere articolazioni che comunque garantiscono un'equilibrata omogeneità compositiva. Il rapporto tra l'altezza e la superficie in pianta dovrà essere tale da non creare un impatto visivo ed ambientale negativo a giudizio della Commissione edilizia comunale.

ART. 3 - COMPARTI PER EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SEMINTENSIVA

Il Piano definisce i sub comparti edificabili residenziali semintensivi (C e D) destinati ad edilizia semi rada, in cui dovrà essere privilegiata la qualità insediativa riferita agli standard del verde di pertinenza.

L'attuazione dei sub comparti edificabili residenziali avviene in forma diretta, mediante suddivisione della relativa superficie in lotti edificabili della dimensione

minima di mq. 700, organizzati se necessario da una viabilità privata di accesso e distribuzione articolata secondo le esigenze insediative. Quest'ultima costituisce area pertinenziale dei lotti prospicienti.

Il sub comparto D, comprendeva anche un edificio esistente che, secondo le esigenze costruttive, è stato sostituito con nuova edificazione.

L'edificazione all'interno dei lotti in cui risulterà suddiviso ogni sub comparto residenziale è soggetta alla seguente disciplina:

1. Tipologia ammessa

- isolate uni-bifamiliari;
- a schiera;
- a blocco (palazzine).

2. Destinazione d'uso consentita:

- residenza e pertinenze;
- residenza con uffici e studi;
- depositi legati alle precedenti funzioni.

Le destinazioni non residenziali non potranno impegnare più del 30% del volume utile realizzabile, nel rispetto comunque del 50% della volumetria totale del comparto B della Zona "O". Il limite di volumetria deve essere verificato ad ogni rilascio del *permesso di costruire*.

3. Indici urbanistici ed edilizi

- Indice di fabbricabilità fondiario (If) max: $2,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Rapporto di copertura (RC) max: 40%
- Altezza massima (H) max: $12,50 \text{ ml}$
- Distanza tra edifici (DE) min.: - ml. 10,00 fra pareti di edifici fronteggianti;
- Distanza dai confini (DC): - 5 ml.;
- Distanza dalle strade (DS) min.: - min. ml. 5,00;
- Sistemazione aree scoperte: - a giardino o a verde per non meno del 35% della superficie del lotto;
- formazione di vialetti pedonali, cortili e parcheggi;
- Parcheggi stanziali min.: - $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$ di volume residenziale,

*più un posto macchina per unità
residenziale [dim. 5,00x2,5 m]*

- Parcheggi stanziali e di relazione: per le attività non residenziali,
min. 40 m²/100 m² di superficie
lorda.

*Per gli edifici in corso di costruzione e parzialmente ultimati, si applicano le
Norme di Attuazione della Variante 3, relativamente ai parcheggi stanziali e di
relazione*

4. Norme particolari

I lotti individuati sul P.A.C. sono solo indicativi e possono essere aggregati a formare un unico lotto dietro presentazione di uno schema planivolumetrico.

ART. 4 - COMPARTI PER EDIFICAZIONE RESIDENZIALE ESTENSIVA

Il Piano definisce il sub comparto edificabile residenziale (G) destinato ad edilizia rada, in cui dovrà essere privilegiata la qualità insediativa riferita agli standard del verde di pertinenza.

L'attuazione dei sub comparti edificabili residenziali avviene in forma diretta, mediante suddivisione della relativa superficie in lotti edificabili della dimensione minima di mq. 700, organizzati se necessario da una viabilità privata di accesso e distribuzione articolata secondo le esigenze insediative. Quest'ultima costituisce area pertinenziale dei lotti prospicienti.

Il sub comparto G lotto n° 6, comprende anche un edificio (la vecchia palazzina uffici) che, secondo le esigenze costruttive, può essere confermato nella volumetria esistente o sostituito con nuova edificazione.

L'edificazione all'interno dei lotti in cui risulterà suddiviso ogni sub comparto residenziale è soggetta alla seguente disciplina:

1. Tipologia ammessa

- isolate unifamiliari;
- isolate bifamiliari.

2. Destinazione d'uso consentita:

- residenza e pertinenze;
- residenza con uffici e studi;
- depositi legati alle precedenti funzioni.

Le destinazioni non residenziali non potranno impegnare più del 30% del volume utile realizzabile, nel rispetto comunque del 50% della volumetria totale del comparto B della Zona "O".

Il limite di volumetria deve essere verificato ad ogni rilascio del *permesso di costruire*.

3. Indici urbanistici ed edilizi

- Indice di fabbricabilità fondiario (If) max: 1,20 m³/m²
- Rapporto di copertura (RC) max: 35%
- Altezza massima (H) max: 8,50 ml
- Distanza tra edifici (DE) min.: - ml. 10,00 fra pareti di edifici fronteggianti;
- Distanza dai confini (DC): - 5 ml.;
- Distanza dalle strade (DS) min.: - min. ml. 5,00;
- Sistemazione aree scoperte: - a giardino o a verde per non meno del 35% della superficie del lotto;
- formazione di vialetti pedonali, cortili e parcheggi;
- Parcheggi stanziali min.: - 1 m²/10 m³ di volume residenziale, *più un posto macchina per unità residenziale [dim. 5,00x2,5 m]*
- Parcheggi stanziali e di relazione: per le attività non residenziali, min. 40 m²/100 m² di superficie lorda.

Per gli edifici in corso di costruzione e parzialmente ultimati, si applicano le Norme di Attuazione della Variante 3, relativamente ai parcheggi stanziali e di relazione

4. Norme particolari

I lotti individuati sul P.A.C. sono solo indicativi e possono essere aggregati a formare un unico lotto dietro presentazione di uno schema planivolumetrico.

ART. 6 - ZONA DI VERDE PUBBLICO

In questa zona è consentita la formazione del nucleo elementare di verde.

La zona è inedificabile, fatta salva la facoltà di realizzare piccole strutture di servizio, quali servizi igienici e strutture per il tempo libero e il gioco.