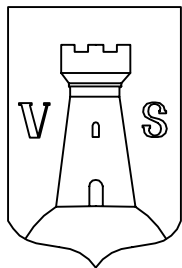


REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE



COMUNE DI VILLA SANTINA

PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO
COMUNALE DI RECUPERO URBANO
ZONA "O"

NORME DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA

dott. arch. PAOLO PETRIS

AGGIORNATE CON ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI

data:

INDICE:

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.R.P.C.	PAG. 02
ART. 2 - AMBITO 1 PER NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PUBBLICO	PAG. 04
ART. 3 - AMBITO 2 PER NUOVA EDIFICAZIONE AD USO MISTO TERZIARIO-COMMERCIALE	PAG. 07
ART. 4 - AMBITI 3, 3b, 4b, 5 PER NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE INTENSIVA	PAG. 11
ART. 5 - AMBITI 4a, 6 PER NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE ESTENSIVA	PAG. 14
ART. 6 - AMBITI DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA	PAG. 16
ART. 7 - AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	PAG. 19
ART. 8 - ZONA DI VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI	PAG. 21
ART. 9 - ZONA DI VERDE PUBBLICO	PAG. 23
ART. 10 - ATTUAZIONE DEL PIANO ED ESPROPRIAZIONI	PAG. 24

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.R.P.C.

Le presenti norme si applicano all'interno del perimetro della zona omogenea "O" comparto "A" del P.R.G.C., relativa all'area mista residenziale e terziaria limitrofa alla zona centrale di accesso alla città dalla nuova viabilità di progetto che modifica l'attuale SS.52.

La finalità del Piano è indirizzata a disciplinare e riorganizzare in modo unitario le attività e le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio interessato, nonché a garantire la massima permeabilità e integrazione con le aree insediative circostanti.

Il Piano, riconoscendo la localizzazione strategica di tali aree, intende prevedere una rinnovata caratterizzazione funzionale mista residenziale-commerciale-terziaria, sulla base di un'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.

L'area compresa nel P.R.P.C. Zona "O" comparto "A" si articola nelle seguenti zone, riportate sulla tavola di " Zonizzazione" :

- **AMBITO 1 PER NUOVA EDIFICAZIONE USO PUBBLICO**
- **AMBITO 2 PER NUOVA EDIFICAZIONE AD USO MISTO TERZIARIO-COMMERCIALE**
- **AMBITI 3, 3b, 4b, 5 PER NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE INTENSIVA**
- **AMBITI 4a, 6 PER NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE ESTENSIVA**
- **AMBITI DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA**

- AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- ZONA DI VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI
- ZONA DI VERDE PUBBLICO

ART. 2 – AMBITO 1 PER NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PUBBLICO

1. Caratteristiche generali e obiettivi di progetto

Riguarda un ambito di forte centralità sul nodo viabilistico di accesso al capoluogo delimitato da viabilità di scala territoriale e per questo motivo assume rilevante visibilità e connotazione per le funzioni con finalità pubblica.

Il Piano intende valorizzare le qualità descritte mediante la previsione di funzioni e finalità pubblica e di servizio, le quali devono trovare espressione in una composizione urbanistico-edilizia di qualità, in modo da rappresentare la “porta sud” di Villa Santina ed elemento di qualificazione a livello comprensoriale.

2. Destinazioni d’uso

Le destinazioni d’uso ammesse sono:

- attività per servizi amministrativi
- attività finalizzate all’innovazione tecnologica
- attività espositive e congressuali
- attività direzionali
- attività didattiche e per la formazione professionale
- magazzini e depositi
- residenza per il custode

3. Indici urbanistici ed edilizi

- Volume (V) - max 30.000 mc.
- Rapporto di copertura (RC) - max 40% del lotto
- Altezza massima (H) - max 12,50 ml.
- Distanza edifici (DE) - min. 10,00 ml.
- Distanza dai confini (DC) - min. 10,00 ml.
- Distanza dalle strade (DS)
 - da variante alla S.S.52 - min. 15,00 ml.
 - da viabilità interna - min. 7,50 ml.

4. Parcheggi di uso pubblico

Superficie a parcheggi

stanziali: min. 1 posto macchina ogni due addetti da ricavare nell'ambito delle aree di pertinenza;

di relazione: min 80% della superficie utile degli edifici da ricavare nell'ambito delle aree di pertinenza;

I parcheggi, i percorsi pedonali, ciclabili o automobilistici interni all'ambito devono essere di norma alberati.

5. Sistemazione a verde

Il verde deve essere studiato, attraverso un progetto specifico, sia come elemento di filtro e protezione verso la S.S. 52 e l'accesso alla rotatoria di progetto, che come componente di arredo e di qualificazione ambientale; per questi motivi dovrà essere piantumato con essenze tipiche locali del tipo latifolia ed aghifolia.

6. Prescrizioni tipologiche ed architettoniche

Il progetto edilizio-architettonico dovrà tendere a rappresentare e qualificare l'ingresso meridionale al centro di Villa Santina come fatto urbano unico e riconoscibile. Deve essere perseguita una omogeneità compositiva tra i vari interventi che devono rifarsi a soluzioni unitarie dal punto di vista architettonico utilizzando un linguaggio architettonico razionale con forme essenziali tipiche della tipologia dell'area montana.

ART. 3 – AMBITO 2 PER NUOVA EDIFICAZIONE AD USO MISTO TERZIARIO-COMMERCIALE

1. Caratteristiche generali e obiettivi di progetto

Riguarda un ambito di forte centralità sul nodo viabilistico di accesso al capoluogo e pertanto assumono un ruolo connotativo determinante unitamente al comparto n. 1.

Il Piano intende valorizzare le qualità descritte mediante la previsione di funzioni commerciali, direzionali e di servizio, le quali devono trovare espressione in una composizione urbanistico-edilizia di qualità, in modo da completare la rappresentazione della “porta sud” di Villa Santina ed elemento di qualificazione a livello comprensoriale.

2. Destinazioni d’uso

Le destinazioni d’uso ammesse sono:

- commerciale al dettaglio
- attività direzionali
- attività ricettiva alberghiera e di ristorazione
- attività artigianale di servizio compatibile con la residenza
- residenza per il custode

3. Indici urbanistici ed edilizi

- Volume (V) - max 12.000 mc.
- Rapporto di copertura (RC) - max 30% del lotto

stanziali e di relazione: min. 80% della superficie di vendita da ricavare in
aree di pertinenza dell'esercizio commerciale;

d) Attività per la ristorazione;

Superficie a parcheggi

di relazione: min. 1 posto macchina ogni due utenti calcolati sulla base
della potenzialità massima.

e) Attività direzionali:

Superficie a parcheggi

stanziali: min. 1 posto macchina ogni due addetti da ricavare nell'ambito
delle aree di pertinenza;

di relazione: min 80% della superficie utile degli edifici da ricavare
nell'ambito della aree di pertinenza;

I parcheggi interni all'ambito, i percorsi pedonali, ciclabili o automobilistici devono
essere di norma alberati.

5. Sistemazione a verde

Il verde deve essere studiato, attraverso un progetto specifico, sia come elemento
di filtro e protezione verso la S.S. 52 e l'accesso alla rotatoria di progetto, che come
componente di arredo e di qualificazione ambientale; per questi motivi dovrà essere
piantumato con essenze tipiche locali del tipo latifoglia ed aghifoglia.

6. Prescrizioni tipologiche ed architettoniche

Il progetto edilizio-architettonico dovrà tendere a rappresentare e qualificare
l'ingresso meridionale al centro di Villa Santina come fatto urbano unico e

riconoscibile. Deve essere perseguita una omogeneità compositiva in relazione alla presenza della vecchia stazione utilizzando un linguaggio architettonico rapportato anche al sistema della piazza di cui gli aspetti edilizi devono rappresentare elemento di definizione compositiva.

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

1. Caratteristiche generali e obiettivi di progetto

Il piano definisce quattro ambiti edificabili residenziali (3-3b-4b-5) 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 altri:
 - 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

- *Parcheggi di relazione min.:* - *1 parcheggio/unità immobiliare all'interno del lotto*

3. Indici urbanistici ed edilizi

- Volume (V):
 - Ambito 3 max. mc. 13.000
 - Ambito 3b max. mc. 5.000
 - Ambito 4b max. mc. 23.000
 - Ambito 5 max. mc. 11.000
- Rapporto di copertura (RC): - max. 35% del lotto
- Altezza massima (H) max.: - max. 9,50 ml.
- Altezza minima (H): - min. 6,50 ml. 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;
 - 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 latifolia e aghifolia.

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 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.

ART. 5 – AMBITI 4a, 6 PER NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE ESTENSIVA

1. Caratteristiche generali e obiettivi di progetto

Il piano definisce due ambiti edificabili residenziali (4a-6) con l'obiettivo di completare l'assetto insediativo in integrazione all'edificato contermina, posto all'esterno del comparto di zona O, con tipologie edilizie estensive del tipo unifamiliari ed a schiera.

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 compatibili con la residenza;
 - uffici.
- Piano primo e sottotetto:
 - residenza;
 - uffici.

Utilizzo funzionale del volume di ogni singolo edificio per usi diversi dalla residenza: max 20%.

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

- *Parcheggi di relazione min.:* - 1 parcheggio/unità immobiliare all'interno del lotto

3. Indici urbanistici ed edilizi

- Volume (V):
 - Ambito 4a max. mc. 12.000
 - Ambito 6 max. mc. 3.000
- Rapporto di copertura (RC):
 - max. 30% del lotto
- Altezza massima (H) max.:
 - max. 6,50 ml.
- Distanza tra edifici (DE):
 - min. 10,00 ml.
- Distanza dai confini (DC):
 - min. 5,00 ml.
- Distanza dalle strade (DS):
 - min. 5,00 ml.

ART. 6 - AMBITI DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

1. Caratteristiche generali e obiettivi di progetto

Il Piano riconosce le aree di sedime dei fabbricati di valore storico architettonico relativi alla vecchia stazione ferroviaria e relativi depositi.

Per essi il Piano prevede la conservazione tipologica per mantenere la memoria storica e valorizzare il patrimonio architettonico per funzioni di interesse collettivo.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- stazione autocorriere e servizi connessi
- attività museali ed espositive
- attività commerciali
- uffici e terziario in genere
- attività artigianali di servizio
- servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico

3. Indici urbanistici ed edilizi e interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono:

- sugli edifici esistenti
 - manutenzione
 - conservazione tipologica
 - restauro

E' consentito un ampliamento funzionale così articolato:

a) stazione ferroviaria

- Ampliamento nel limite massimo mc 2.000

b) depositi ferroviari:

- Ampliamento max mc. 10.000
- Altezza massima (H): - non superiore a quella esistente
- Distanza dai confini (DC): - min. 3,00 ml. o in allineamento con
preesistenza
- Distanza dalle strade (DS): - min. in allineamento con preesistenza

4. Parcheggi di uso pubblico

a) esercizi commerciali al dettaglio, solo inferiori a 400 mq di superficie di vendita:

Superficie a parcheggi

Stanziali e di relazione: min. 100% della superficie di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale;

b) uffici e terziario in genere, attività artigianali di servizio:

Superficie a parcheggi

Stanziali e di relazione: min. 40% della superficie di vendita, da ricavare nelle aree di pertinenza.

5. Piazza di pertinenza della stazione ferroviaria

Lo spazio interessato deve essere progettato come area destinata a piazza per la valorizzazione del fabbricato storico dell'ex stazione ferroviaria. Pertanto dovrà essere prevista una soluzione di rifiniture, ricercando un adeguato disegno per una sua qualificazione spaziale; recuperando inoltre l'immagine storico-documentale anche come spazio museale ad integrazione delle omologhe suscettività dell'ex stazione.

ART. 7 – AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1 . Caratteristiche generali e obiettivi di progetto

Il Piano riconosce le aree edificate con fabbricati di recente realizzazione aventi caratteristiche edilizie di non particolare pregio.

Per essi il Piano ammette sia il mantenimento che la sostituzione con nuovi manufatti più rispondenti alle tipologie insediative proposte per le aree contermini.

Il Piano prevede la facoltà di conservazione solo dei fabbricati esistenti di valore contestuale come riportati sulle TAVV. 1P e 2P.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenza
- attività commerciali
- uffici e terziario in genere
- attività artigianali di servizio
- servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Le destinazioni d'uso non residenziali non possono superare il 30% del volume complessivo, fatte salve le situazioni preesistenti.

3. Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono:

- a) sugli edifici esistenti rappresentati graficamente con barratura color mattone
- Manutenzione

- Ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione
- Ampliamento del 30% del volume esistente

c) solo sugli edifici esistenti di valore contestuale, rappresentati graficamente in color mattone pieno, sono ammessi:

- Manutenzione
- Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione mantenendo la stessa volumetria
- Ampliamento nel limite massimo del 20% del volume esistente in caso di intervento di riqualificazione complessivo dell'immobile.

4. Indici urbanistici ed edilizi

- Altezza massima (H): - max. 9,50 ml., salvo altezze superiori preesistenti
- Distanza dai confini (DC): - min. come esistente
- in caso di demolizione con ricostruzione:
- 5,00 ml. dal confine
- Distanza dalle strade (DS): - min. come esistente
- in caso di demolizione con ricostruzione:
- a filo strada con porticato al piano terra di profondità min. di ml. 2,50
- a 3,00 ml.

ART. 8 - ZONA DI VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI

1. Caratteristiche generali e obiettivi di progetto

Di seguito vengono descritte le caratteristiche tecniche dimensionali e tipologiche per la realizzazione della viabilità nelle sue varie componenti e gli elementi di arredo urbano e del verde.

Le eventuali prescrizioni fissate da nuove normative statali e regionali in materia di viabilità e traffico superano automaticamente quelle sotto riportate.

2. Piazzette e spazi di relazione in corrispondenza della stazione

Gli spazi a piazza rappresentano aree pedonali o prevalentemente pedonali organizzate e studiate in modo da qualificare l'immagine urbana in corrispondenza della vecchia stazione. Tale luogo deve garantire una soddisfacente fruibilità anche da parte dei portatori di handicap.

Per ciò che riguarda i materiali e gli impianti, la pavimentazione deve garantire una superficie antisdrucchiolevole, preferibilmente in pietra, mentre l'illuminazione, a differenti altezze, deve tener conto della possibile frequentazione notturna e di valorizzare l'aspetto architettonico della vecchia stazione.

3. Marciapiedi

I marciapiedi devono consentire la mobilità pedonale e delle persone con capacità motorie ridotte su entrambi i lati della carreggiata stradale, a livello differente dalla corsia di circolazione veicolare; la loro larghezza non può essere inferiore a 1,50 ml. esclusi gli eventuali elementi di ingombro.

La superficie dei marciapiedi deve essere antisdrucciolevole, regolare e compatta, di materiale preferibilmente diverso da quello delle corsie veicolari.

Lungo tutti i marciapiedi deve essere assente ogni tipo di barriera architettonica.

4. Parcheggi

Nella realizzazione dei parcheggi si dovranno seguire i seguenti indirizzi metodologici:

- riconoscibilità spaziale e corretto inserimento nel tessuto urbano tale da garantire una omogeneità di intervento. Il parcheggio può configurarsi come piazza ovvero come zona filtro a servizio di altre attrezzature, il che comporta una diversa attenzione alla caratterizzazione spaziale dell'area attraverso l'uso dei materiali (vegetazione, pavimentazioni, apparecchi illuminanti) e della loro sequenza con particolare riguardo alla definizione dei margini dell'area stessa.
- chiarezza dell'articolazione funzionale. Si persegue attraverso un logico rapporto con la strada interna, la visibilità degli accessi e la complessiva facilità di fruizione, la corretta relazione funzionale con gli assi che si dipartono dal nodo centrale.
- manovrabilità degli automezzi e sicurezza per le persone. L'utilizzo confortevole delle aree a parcheggio si garantisce mediante un corretto dimensionamento degli accessi e degli spazi di manovra in relazione al tipo di stallo (in linea, a pettine, a spina).

ART. 9 - ZONA DI VERDE PUBBLICO

1. Caratteristiche generali e obiettivi di progetto

Comprende diverse aree aventi funzione di arredo urbano e di filtro nei confronti della viabilità; comprende altresì un'area di maggior consistenza dimensionale posta alle estremità del comparto lungo l'asse della vecchia ferrovia.

2. Zona verde di protezione e di arredo urbano

Il verde deve essere studiato attraverso un progetto specifico come elemento di filtro e protezione verso la viabilità territoriale, come elemento di arredo e qualificazione ambientale e dovrà essere piantumato con essenze tipiche locali del tipo latifolia e aghifoglie.

Il verde posto lungo l'asse della vecchia ferrovia dovrà essere pensato come viale alberato di connessione con le aree esterne ed attrezzato con aree per la sosta, il gioco ed il tempo libero.

ART. 10 - ATTUAZIONE DEL PIANO ED ESPROPRIAZIONI

L'attuazione del Piano avverrà mediante intervento dei privati nell'ambito dei comparti edificatori (ex art. 48 della L.R. 52/91) subordinato a stipula di convenzione (ex art. 49 della L.R. 52/91) ovvero mediante intervento diretto nel caso in cui non siano interessati da opere di urbanizzazione.

Nel primo caso i proprietari compresi nel comparto edificatorio provvederanno alla realizzazione e cessione delle infrastrutture di competenza interne al perimetro del comparto stesso, e cioè della:

- viabilità (strade e marciapiedi)
- reti tecnologiche
- aree verdi di filtro e viali
- parcheggi

L'attuazione del Piano avverrà altresì, per quanto attiene alla viabilità e ad altre opere di urbanizzazione non comprese nei comparti edificatori, mediante espropriazione e realizzazione direttamente ad opera dell'Ente locale, fatta salva la possibilità espressamente prevista dall'art. 11 della Legge 10/77 e dall'art. 13 del DPGR 29/04/97 n. 0139/Pres. per quanto attiene la possibilità di realizzazione diretta da parte dei privati, delle opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

Le previsioni sopraccitate sono esplicitate nella Tavola 3P – Comparti edificatori ed aree soggette ad esproprio.