

[Handwritten signature]

COMUNE DI UDINE

PROVINCIA DI UDINE

PRPC DI INIZIATIVA PRIVATA " VIA EMILIA" - LOCALITA' BEIVARS - UDINE

19 FEB. 2008

PERIMETRAZIONE APPROVATA CON DCC DEL 24.07.06
PP PG/U 0053681 del 14/05/2007
Rif. Pratica L/79/2004 PT

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TABELLA ELEMENTI URBANISTICI**

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

COMUNE DI UDINE
SIDoc - U.O. Archivio e Protocollo

28 FEB. 2008

RICEVUTO

Committenti:


VICARIO RENATO GIACOMO

Vicario Renato Giacomo

BENEDETTI CATERINA

Benedetti Caterina

TEATRO s.r.l. TOMAT FAUSTO

 **TEATRO s.r.l.**
33100 UDINE - Via Galvani, 12
X.F. 33024930303

Progettisti:

Architetti SIMONETTA DAFFARRA e PAOLO EMILIO DAFFARRA
Via Cairoli, 9 33100 UDINE

[Stamp: appc udine]
[Stamp: ordine degli architetti]
[Stamp: pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di Udine]
[Stamp: daffarra simonetta]
[Stamp: albo sez. A/a - numero 698]
[Stamp: architetto]
[Handwritten signature]

[Stamp: appc udine]
[Stamp: ordine degli architetti]
[Stamp: pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di Udine]
[Stamp: daffarra paolo emilio]
[Stamp: albo sez. A/a - numero 948]
[Stamp: architetto]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TITOLO I. – CONTENUTI DEL PIANO

Art. 1 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

Il presente PRPC è costituito dai seguenti elaborati:

Testi:

REL	DICHIARAZIONE DI PROPRIETA' DEL TERRENO
NTA	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
VC	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE CON
ASS	TABELLA ELEMENTI URBANISTICI
	VISURE CATASTALI
	ASSEVERAZIONI:
	- art. 42/3 L.R. 52/91
	- Siti SIC
	- art. 10/4 ter L.R. 27/1988
	- parere Enel n. 118512973 del 18/06/07
	- parere dell'AMGA Prot. 17964 del 12.12.2007
	- parere ASS n° 4 Prot. 93426/DD4 del 23.10.2007
DF	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
SC	SCHEMA DI CONVENZIONE
ST	STIMA LAVORI

Elaborati grafici:

TAV R1	ESTRATTO CTR – ESTRATTO DI MAPPA Fg.9 C.T. - ESTRATTO PRGC Var.151 – RIDEFINIZIONE DEL COMPARTO appr. DCC 24.07.06
TAV R2	RILIEVO DELL'AREA – PLANIMETRIA GENERALE PU2 Parere Preventivo 27/11/06 appr. 14.05.07 – CARTA DELLA ZONIZZAZIONE GEOLOGICO- TECNICA di var. generale al PRGC
TAV P1	ZONIZZAZIONE , INDICI PRPC E MAX INVILUPPO
TAV P2	PLANIMETRIA GENERALE AREE IN CESSIONE
TAV P3	PLANIMETRIA GENERALE CON SCHEMA PLANIVOLUMETRICO
TAV P4.1	SCHEMA RETI TECNOLOGICHE: SMALTIMENTO ACQUE, ILLUMINAZIONE PUBBLICA
TAV P4.2	SCHEMA RETI TECNOLOGICHE: ACQUA, GAS
TAV P4.3	SCHEMA RETI TECNOLOGICHE: ENEL, TELECOM
TAV P4.4	SCHEMA RETI TECNOLOGICHE: RETE A BANDA LARGA
TAV P5	DETTAGLI AREA VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO E SEZIONI STRADALI

Amo

Amo

Art. 2 VALIDITA' DEL PIANO

Il presente PRPC entra in vigore il 15esimo giorno dalla pubblicazione della delibera di approvazione, divenuta esecutiva, all'Albo Comunale, e ha validità di 10 anni dalla predetta data, o come da normativa e tempistica in vigore. Tutti gli interventi di attuazione del PRPC saranno autorizzati mediante il rilascio dei rispettivi Permessi di costruire.

Ad avvenuta esecutività della delibera di approvazione del PRPC si dovrà procedere a stipula di apposita convenzione tra Amministrazione Comunale e proprietari.

Tale convenzione deve essere approvata con Deliberazione Consiliare a norma di legge.

Il rilascio delle concessioni edilizie nei singoli lotti è subordinato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

TITOLO II – REGOLAMENTAZIONE GENERALE DEGLI INTERVENTI

Art. 3 ZONIZZAZIONE E INDICI PRPC – AREE IN CESSIONE TAVV. P1/P2/P3

3.1 DESTINAZIONI D'USO

Il PRPC di cui alle presenti norme, comprende una sola Zona omogenea, definita C dal PRGC vigente, destinata alla residenza, ai servizi ad essa connessi, e ad attività con essa compatibili.

Sono ammesse in misura limitata le destinazioni d'uso terziarie (attività professionali e uffici), commerciali, qualora previste dal Piano di Sviluppo e di Adeguamento della rete di vendita, artigianali (produttive e di servizio di prima necessità), purché compatibili con la residenza ed entro il limite stabilito dalla normativa in vigore, e purché non produttrici di inquinamento ambientale ed acustico, con riferimento ai vigenti limiti in materia di inquinamento acustico, e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio della residenza.

Tale zona comprende anche le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria che verranno poste in cessione, e cioè:

- area per parcheggi di relazione
- aree per viabilità meccanica, ciclabile e pedonale di interesse comunale
- area per nucleo elementare di verde
- aree per rifiuti solidi urbani (RSU)

3.2 PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI

I parametri urbanistico-edilizi assunti nella redazione del presente Piano Particolareggiato sono i seguenti:

UT	0,25
(min)	0.20
IT	7.000 mc/ha
(min)	5.500 mc/ha
VL	0,75
Dc comparto	= pari all' H delle costruzioni

Conc

Conc

De = distanza minima fra pareti finestrate pari all' H fabbricato più alto: ciò anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12,00

Dz (dalle zone produttive) =15,00 ml

Parcheggi stanziali a) per la parte residenziale : 10 mq/ab
b) per la parte non residenziale: 100 mq. X 0,01 Su non residenziale

Urbanizzazione Primaria

Parcheggi di relazione a) per la parte residenziale: 5,00 mq/ab
321x5.00 = 1605 mq
b) per la parte non residenziale: 80 mq. X 0.01 Su non resid.

Nucleo elem. di verde 3,00 mq/ab
321X3.00 = 936 mq.



Urbanizzazione Secondaria - di tali opere è stata concessa la monetizzazione ai sensi dell'art. 67 del vigente Regolamento edilizio. La DCC 24/07/06 stabilisce che tale monetizzazione venga verificata in rapporto alle caratteristiche del progetto di Piano presentato.

Aree di gioco 2,00 mq/ab x 321 = 642 mq
Istruz., sanità, ass., sport 10,00 mq/ab x 321 = 3.210 mq



La distanza minima tra pareti finestrate degli edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore ai 12,00 ml.

Le distanze minime tra i fabbricati, fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici di insediamento) dovranno corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato di strada di larghezza inferiore a ml. 8,00
- ml 7,50 per lato di strada di larghezza compresa fra ml. 8,00 e ml. 15,00
- ml 10,00 per lato di strada di larghezza superiore a ml. 15,00

Qualora la distanza fra i fabbricati come sopra computata risulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto, la distanza stessa dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza del fabbricato più alto.

Non concorrono a determinare la distanza minima i volumi destinati alle autorimesse private, le quali, nel caso in cui l'accesso fronteggi il ciglio stradale, dovranno distare non meno di ml. 5,00. Dette autorimesse non potranno superare l'altezza di 1 piano fuori terra, e comunque di metri 2,50.

Rmb

Rmb

I fabbricati ricadenti entro gli ambiti soggetti all'obbligo di piano attuativo, sino all'approvazione da parte dell'Amm. Comunale del suddetto piano che comprenda anche i fabbricati medesimi, possono essere oggetto di interventi di carattere conservativo (manutenzione, restauro e risanamento conservativo).

Sono consentiti ampliamenti nel rispetto degli indici di cui all'art. 36 delle NTA aggiornate al 04.01.2007.

3.3 PLANIVOLUMETRICO TAV P3 - TIPI EDILIZI CONSENTITI – CARATTERISTICHE DELLE EDIFICAZIONI, ELEMENTI COSTRUTTIVI ED ARCHITETTONICI

Lo schema planivolumetrico accluso al presente PRPC è da intendersi non vincolante per quanto riguarda la suddivisione dei lotti, delle volumetrie e della disposizione planialtimetrica delle tipologie edilizie consentite dal Piano stesso.

Fermo restando il rispetto dei parametri fissati dalle norme (altezza max, distanze, ecc), e l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, secondo le indicazioni contenute nel Parere Preventivo PG/U 0053681 del 14/05/07, i lotti edilizi con superficie inferiore ai 1200 mq. potranno essere accorpati, per consentire l'edificazione di case in linea o a blocco in luogo di case mono e bifamiliari.

Analogamente potranno venire suddivisi i lotti di superficie superiore ai 1200 mq., fino a ottenere lotti di superficie minima pari a 600 mq.

Tali modifiche, non dovranno incidere sul dimensionamento globale dell'insediamento, nè diminuire la dotazione di aree per servizi o di uso pubblico.

Nella zona in oggetto sono ammessi i seguenti tipi edilizi:

- uni o bifamiliari isolate
- plurifamiliari in linea o a blocco

In generale i nuovi volumi dovranno costituire un insieme armonico per tipologia e caratteristiche architettoniche, evidenziando il rapporto fra le previsioni di PRPC e le peculiarità ambientali del contesto coinvolto.

1 COPERTURE

Le coperture dei fabbricati potranno essere piane o a falde. Nel caso di coperture a falde, la pendenza rispetto al piano orizzontale non deve essere inferiore al 33% e superiore al 40%. E' ammessa la realizzazione di elementi quali altane, abbaini, terrazze a vasca, lucernari.

2 INTONACI E RIVESTIMENTI ESTERNI

Sono ammessi i seguenti tipi di finitura esterna:

- pietra naturale a vista, pietra artificiale
- intonaco civile tinteggiato con i colori delle terre o bianco. Sono vietate le colorazioni di particolare impatto cromatico in rapporto al contesto ambientale
- rivestimenti laterizi o in sasso

I fronti esterni degli edifici formanti un unico complesso architettonico, anche se spettino a più proprietari, devono rispondere a un criterio di unitarietà anche nelle finiture esterne.

3 PARAPETTI DI TERRAZZE

I parapetti dovranno essere realizzati in materiali e forme omogenee alle caratteristiche architettoniche degli edifici.

4 SERRAMENTI ESTERNI

E' ammesso l'impiego di serramenti in legno, pvc, alluminio colorato o ossidato, acciaio inox. Eventuali griglie di sicurezza dovranno armonizzarsi con le ringhiere dei parapetti.

Amo

Amo

5 RECINZIONI

Sono ammesse:

- recinzioni a siepe (distanti dal confine 50 cm come da C.C.)
- in rete e paletti lungo i confini non prospicienti le strade di distribuzione e gli spazi pubblici, con altezza massima di m.1.80
- in getto di cls intonacato, in muratura intonacata, con andamento lineare
- in sasso
- in pietra naturale o artificiale
- in laterizio a vista

Le recinzioni in muratura o getto non possono superare i 2 metri di altezza e debbono portare una copertina che scarichi gli stillicidi verso l'interno della proprietà.

6 APPARECCHI DI CLIMATIZZAZIONE – NUOVE FONTI ENERGETICHE - ANTENNE RADIOTELEVISIVE – CALDAIE

E' vietato installare apparecchi di climatizzazione sul fronte principale dell'edificio direttamente prospiciente le strade o gli spazi pubblici.

L'impatto estetico di eventuali fonti alternative di energia (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.) dovrà essere minimizzato e la collocazione dovrà essere evidenziata negli elaborati per la richiesta del Permesso di Costruire.

Nei nuovi edifici deve essere prevista la centralizzazione dell'ubicazione degli impianti radiotelevisivi riceventi (antenne, parabole, ecc..) evidenziandone l'ubicazione negli elaborati per la richiesta del Permesso di Costruire.

E' vietato installare caldaie murarie sul fronte principale degli edifici prospicienti gli spazi pubblici, ancorché schermate da pannellature o setti murari.

7 PRESCRIZIONI GEOLOGICHE GENERALI

Lo Studio Geologico allegato al PRGC vigente e la "Relazione geologico-tecnica di compatibilità" del dott. Sergio Beltrame, allegata alla Variante generale di novazione dei vincoli, includono l'area del PRPC in Zona geologica Z2 (GHIAIE E SABBIE LIMO-ARGILLOSE) - parte in zona soggetta a risalita d'acqua dal sottosuolo in occasione di eventi meteorologici eccezionali.

Pertanto nella costruzione di nuovi edifici è previsto che nel caso di realizzazione di piani interrati o seminterrati, questi possano essere realizzati solo a condizione che il progetto preveda accorgimenti tecnici atti a garantire l'integrità e la sicurezza delle strutture stesse atte a impedire l'allagamento (p.es. impermeabilizzazione delle opere con teli bentonitici, diaframmi, ecc), supportate da indagini geognostiche e geotecniche.

Wno

Wno

3.4 TABELLA DI VERIFICA DEGLI STANDARD DI PIANO

INDICI	
Sup. comparto PRPC	49.617,64 mq
Altre sup. che concorrono al calcolo degli standard (mapp. 433, 1005, 1006) = 690+568+423 mq=	1.681,00 mq
TOTALE	51.298,64 mq
SU 51.298,64 x 0.25	12.824,66 mq
N° ab. 12.824,66 / 40	321 ab
V edif 4.961764 ha x 7.00mc/ha	34.732,35 mc
P stanziali 10mq/ab = 10 X 321	3.210,00 mq
	1.340,09 mq
	previsti entro e fuori dai lotti
	fuori dai lotti
V privato	738,17 mq
	fuori dai lotti

URBANIZZAZIONE PRIMARIA



	standard di piano	progetto
P residenziali 5.00 mq/ab = 321 x 5,00	1605,00 mq	1.666,82 mq
Nucleo elem. di verde 3.00 mq/ab = 321 x 3,00	963,00 mq	966,11 mq

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

	standard di piano	progetto
Aree di gioco 2 mq/ab = 321 x 2	642,00 mq	
Istuz., vita ass., sport 10 mq/ab = 321 x 10	3210,00 mq	

Orso

Orso

3.5 COMPUTO AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN CESSIONE

parcheggi residenziali	1666,82 mq
nucleo elem. di verde	966,11 mq
area RSU	76,50 mq
viabilità	4164,47 mq
marciapiedi	1621,50 mq
pista ciclabile	1562,74 mq
arretramento per ampliamento di via Savona	119,12 mq
TOTALE AREE IN CESSIONE	10.177,26 mq

3.6 COMPUTO AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA DA MONETIZZARE

Aree di gioco	642,00 mq
Istruz., vita ass., sport	3.210,00 mq
TOTALE AREE DA MONETIZZARE	3.852,00 mq



Handwritten signature

Handwritten signature

Art. 4 NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE, AREA PER PARCHEGGIO PUBBLICO, VIABILITÀ IN CESSIONE (TAVV. P5)

NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE

L'area in cessione destinata a nucleo elementare di verde dovrà avere una percentuale di copertura di inerbimento non inferiore al 90%.

Andranno poste in opera non meno delle quantità indicate delle seguenti essenze:

- n° 2 *quercus robur* - circonfer. minima a 1mt dal suolo = 20/25cm.
- n° 2 *quercus cerris* - circonfer. minima a 1mt dal suolo = 20/25cm.
- n° 2 *fagus sylvatica* "purpurea" - circonfer. minima a 1mt dal suolo = 20/25cm.
- n° 2 *fraxinus excelsior* "jaspidea" - circonfer. minima a 1mt dal suolo = 20/25cm.
- n° 2 *prunus padus*

Per tutte le essenze arboree dovrà essere garantito il mantenimento del valore ornamentale e la manutenzione (irrigazione, risistemazione della paleria, ecc.) per un periodo di 24 mesi dalla data di fine posa. Dovranno essere rispettate le Norme Tecniche per gli Interventi sul verde pubblico del Comune di Udine, approvate con D.G.C. N°392 del 08/08/2005.

Nell'area verde andranno previste inoltre le seguenti forniture e pose:

- n°1 gioco a castello in alluminio e plastica (senza componenti in legno) composto da uno scivolo, una torretta e un gioco da arrampicata, completo di riquadro in materiale antitrauma sull'intera area di sicurezza del gioco
- n°2 giochi a molla per bambini di età da 0 a 4 anni in PVC e acciaio (senza componenti in legno), completi di riquadro in materiale anti trauma che ricopra almeno 1mq per ogni gioco
- n°2 panchine in metallo grigliato tipo "orso grill"
- n°1 fontanella in ghisa per acqua potabile
- n°2 punti luce di cui almeno uno per l'illuminazione dell'area giochi
- n°1 cestino porta-rifiuti tipo "orso grill"
- n°1 pozzetto con attacco per adacquamento

AREA PER PARCHEGGIO PUBBLICO

L'area verrà realizzata con aree di manovra in asfalto e stalli per le auto in masselli autobloccanti ed erba in percentuale pari al 50%.

Lo stallone per le persone con ridotte capacità motorie sarà pavimentato in asfalto.

VIABILITÀ IN CESSIONE

Affiancata alla viabilità principale che verrà posta in cessione, verrà realizzata una pista ciclabile con innesto sulla via Emilia.

Le sedi stradali e i marciapiedi saranno realizzati secondo quanto previsto dal Disciplinare Tecnico per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria redatto dal Comune di Udine - Dipartimento Infrastrutture, del 6 giugno 2006, e secondo le indicazioni puntuali degli uffici tecnici, riportate in TAVV. P5.

Art. 5 VINCOLI IDROGEOLOGICI (TAV. R2)

Lo Studio Geologico allegato al PRGC vigente e la "Relazione geologico-tecnica di compatibilità" del dott. Sergio Beltrame, allegata alla Variante generale di novazione dei vincoli, includono l'area del PRPC in Zona geologica Z2 (GHIAIE E SABBIE LIMO-ARGILLOSE) - parte in zona soggetta a risalita d'acqua dal sottosuolo in occasione di

eventi meteorologici eccezionali.

Pertanto nella costruzione di nuovi edifici è ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati solo a condizione che il progetto preveda soluzioni atte a impedire l'allagamento.

Art. 6 RETI TECNOLOGICHE (TAVV. P4.1 P4.2 P4.3 e P4.4)

Il presente PRPC prevede nelle Tavole P4.1 P4.2 P4.3 e P4.4 lo schema di realizzazione delle seguenti reti:

- SMALTIMENTO ACQUE
- ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- ACQUEDOTTO
- GAS
- ENEL
- TELECOM
- RETE A BANDA LARGA

Tutti i sotto servizi saranno realizzati secondo quanto previsto dal Disciplinare Tecnico per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria redatto dal Comune di Udine - Dipartimento Infrastrutture, del 6 giugno 2006, e in base alle prescrizioni degli enti erogatori. Le tavole illustrano lo schema delle reti e la sezione stradale tipo. Il rilascio delle concessioni edilizie nei singoli lotti è subordinato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Art. 7 RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal presente PRPC si applicano il PRGC, il Regolamento Edilizio e le leggi e i regolamenti vigenti al momento del rilascio delle concessioni.

Art. 8 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Poiché nell'area oggetto del presente PRPC non sono reperibili gli spazi pubblici da utilizzare per le opere di urbanizzazione secondaria, ovvero si ravvisa l'opportunità di una loro diversa localizzazione, con riferimento a quanto previsto dall'art. 67 del Regolamento Edilizio vigente, i proprietari verseranno l'importo equivalente alla monetizzazione delle aree che si sarebbero dovute reperire all'interno del PRPC, in rapporto alle caratteristiche del presente Piano, come definito nella DCC del 24.07.2006 di approvazione della ripermetrazione del comparto di PRPC. I conteggi delle quantità da monetizzare sono riportati al punto 7.6 delle presenti norme, in Tabella di verifica degli standard di piano.

Art. 9 TEMPI DI ATTUAZIONE

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere che sono necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, sono a carico dei proprietari in proporzione all'entità o alle caratteristiche dei lotti.

L'esecuzione delle opere di cui sopra dovrà avvenire entro il termine massimo di anni 10, decorrenti dall'entrata in vigore del presente PRPC. O come da normativa in vigore.-

UDINE, il 27 LUG. 2009

PRESIDENTE

D. Cortolezzis

[Handwritten signature]



IL SEGRETARIO GENERALE

C. CIPRIANO

[Handwritten signature]

COMUNE DI UDINE

La presente copia è conforme all'originale esistente negli atti d'ufficio, consta di n. *11.000* e si rilascia a richiesta

USO AMMINISTRATIVO

Udine, 09 SET. 2009

Art. 18 D.D. 445/2000



L'INCARICATO DAL SINDACO
dott.ssa Flavia Cossio

[Handwritten signature]

UDINE, il 21 DIC. 2009

PRESIDENTE

D. Cortolezzis

[Handwritten signature]



IL SEGRETARIO GENERALE

C. CIPRIANO

[Handwritten signature]

COMUNE DI UDINE

La presente copia è conforme all'originale esistente negli atti d'ufficio, consta di n. *11.000* e si rilascia a richiesta

USO AMMINISTRATIVO

Udine, 8 MAR. 2010

Art. 18 D.D. 445/2000



L'INCARICATO DAL SINDACO
dott.ssa Flavia Cossio

[Handwritten signature]