

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE COMUNE DI UDINE
REALIZZAZIONE P.A.C. DI INIZIATIVA PRIVATA SITO IN VIA CORMOR
BASSO

Società di ingegneria:

G.I.P. GESTIONI S.r.l.
Via Pradamano, 43 - 33100 Udine
Tel. 0432 229208 - Fax 0432 228025 - gipgestioni@virgilio.it

Progettista e Direttore tecnico:

arch. CLAUDIO ZUODAR

Collaboratori:

arch. Iunior PIETRO DUSSO
dott.ssa FRANCESCA BOGNOLO
dott.ssa LAURA TRAMONTIN
dott.ssa RITA MANUELA VISCO

Committente:

Imm. M.S. s.r.l. via Mentana, 23 - Udine
DUECI s.r.l. via Roma, 246 - Tricesimo (UD)

STATO DI PROGETTO

GIUGNO 2013

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Al. 2

PIANO ATTUATIVO COMUNALE (P.A.C.) DI INIZIATIVA PRIVATA

SITO IN VIA CORMOR BASSO

Scheda Ambito C. 31

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – GENERALITÀ, AMBITO E TERMINI DI APPLICAZIONE

Le presenti norme si applicano alle aree comprese nel Piano Attuativo Comunale inerente l'area in Via "Cormor Basso" del Comune di Udine giusta Scheda Ambito C. 31, estesa ai sensi della L.R. 23 febbraio 2007, n° 5 e successive modifiche ed integrazioni, nonché del relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P. Reg. 20 marzo 2008, n° 86.

Il P.A.C. in località "Cormor Basso- Scheda Ambito C. 31 " definisce l'assetto urbanistico ed edilizio indicato nel Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Udine (in seguito abbreviato con P.R.G.C.) ed è formato in osservanza alle norme in esso contenute.

Il P.A.C. propone il nuovo assetto fisico/morfologico e funzionale del sedime, attuabile, per gli edifici residenziali di nuova formazione, mediante comparti autonomi.

Le disposizioni e le previsioni contenute nel P.A.C. si applicano fino alla realizzazione di tutte le opere e gli interventi previsti. Il P.A.C. ha validità di dieci anni dalla data di entrata in vigore, salvo proroghe ai sensi di legge.

Art. 2 - NORMATIVA RILEVANTE

Il presente Piano Attuativo costituisce, per l'ambito d'intervento perimetrato nella relativa tavola di progetto, attuazione del P.R.G.C. come approvato e vigente, fatte salve le norme specificamente introdotte con il Piano Attuativo stesso, relative all'organizzazione urbanistica, infrastrutturale, volumetrica ed architettonica, non definibili o non presenti nella strumentazione generale.

Le attività edificatorie nel perimetro di Piano così definito sono disciplinate, oltre che dalle presenti Norme e dalle Tavole di progetto, dalle Norme Tecniche del P.R.G.C. e dal Regolamento Edilizio comunale.

Art. 3 – CONCRETIZZAZIONE E PERIMETRO DEL PIANO ATTUATIVO

L'attuatore del Piano dovrà prestare al Comune di Udine, per sé e per i propri aventi causa ad ogni titolo, la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà o comunque per il titolo di disponibilità e per la libertà da qualsiasi vincolo dei terreni privati compresi nel perimetro del Piano come meglio identificata nella Scheda Ambito C. 31 e siti in Comune di Udine, identificati al Catasto Terreni, Foglio n° 31, Mappali n° 1282, 1287, 1416, 1419, della superficie catastale complessiva di mq 18.920.

Il perimetro del Piano Attuativo Comunale in località "Cormor Basso", rispetto alle previsioni del P.R.G.C., è quello indicato nella Scheda Ambito C. 31.

L'attuatore si dovrà obbligare a dare esecuzione al Piano, entro il perimetro sopra detto, secondo gli elaborati approvati e nel rispetto delle condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete: energia elettrica, acquedotto, telefono etc..

L'andamento e la collocazione delle opere di urbanizzazione incluse nel Piano potranno essere suscettibili di precisazioni e modifiche, rispetto agli schemi approvati con il P.A.C. in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere medesime che dovrà essere prodotto all'atto della domanda di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Art. 4 – NORMATIVA URBANISTICA DI P.R.G.C. E DI PIANO ATTUATIVO

Il Piano Regolatore vigente, consente di insediare nell'ambito "C.31" edifici destinati a residenziale pari ad una volumetria utile insediabile complessiva di mc 18.920 sulla superficie fondiaria per nuova formazione di mq 18.920.

La capacità insediativa utile del Piano, pari a mc 18.920 di nuova formazione, dunque, da calcolarsi in base alla normativa vigente all'atto di approvazione del P.A.C., verrà

realizzata negli undici comparti autonomi identificati al successivo art. 5 e insistenti sui terreni al F. n° 31, Mapp. n° 1419, 1416 parte e 1287 parte.

Gli interventi oggetto del Piano Attuativo, di nuova formazione, dovranno rispettare i seguenti parametri (vedi Tav. 4 allegata):

a)

Tabella 2			
	SUPERFICIE LOTTO	VOLUME UTILE	H MASSIMA
LOTTO 1	741,46 mq	1.200,00 mc	9,50 m
LOTTO 2	1.501,10 mq	2.450,00 mc	9,50 m
LOTTO 3	1.572,33 mq	2.350,00 mc	9,50 m
LOTTO 4	921,13 mq	1.500,00 mc	9,50 m
LOTTO 5	606,68 mq	1.000,00 mc	9,50 m
LOTTO 6	601,04 mq	1.000,00 mc	9,50 m
LOTTO 7	2.333,89 mq	4.150,00 mc	9,50 m
LOTTO 8	796,56 mq	1.200,00 mc	9,50 m
LOTTO 9	768,58 mq	1.200,00 mc	9,50 m
LOTTO 10	872,49 mq	1.370,00 mc	9,50 m
LOTTO 11	849,34 mq	1.500,00 mc	9,50 m
TOTALE	11.566,24 mq	18.920,00 mc	

b – Dc: 5,00 m dal confine al perimetro del comparto e dai confini interni a tale perimetro; si può prevedere l'edificazione a ridosso del confine solo in seguito ad accordo formale con il proprietario del terreno confinante;

c - De: 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante;

d - Dz: 15,00 m dalle zone produttive e commerciali.

e – Si prescrive la piantumazione con essenze di alto fusto in corrispondenza del confine nord dei due lotti 8 e 9.

Per quanto non specificato in queste Norme di Attuazione e dalla Scheda Norma dell'Ambito C. 31, trovano comunque applicazione le disposizioni della zona C del presente Piano Regolatore Generale.

Art. 5 – PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE SUGLI INTERVENTI

I permessi di costruire degli organismi edilizi all'interno dei lotti da 1-11, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni costruttive tipologiche:

- edificio monofamiliare anche in aderenza al altro fabbricato analogo, due piani abitabili e sottotetto abitabile;
- edificio bifamiliare, singolo o affiancato ad altro fabbricato analogo, due piani abitabili e sottotetto abitabile;
- palazzine pluri alloggi e tre piani abitabili;
- tutte le tipologie di edificio potranno essere dotate di piano scantinato per i parcheggi nel caso in cui non fosse possibile la realizzazione a raso di questi ultimi;
- intonaci esterni al civile; tinteggiature con colori tenui pastello;
- serramenti e scuri in legno;
- coperture con strutture in legno e manto in coppi di laterizio;
- parapetti terrazze con ringhiere in ferro o legno a disegno semplice, barre orizzontali o verticali;
- lattoneria in rame o lamiera zincata verniciata in colori scuri (nero/testa di moro);
- le recinzioni dei lotti potranno essere di due tipologie: una con muro in getto di cls intonacato al civile e tinteggiato in colori pastello chiari, con altezza variabile da m 0,50 a m 1,50, o con medesimo muro in cls rivestito in pietra o ciottoli di fiume a vista; la seconda con siepe sempreverde e retrostante rete metallica mascherata;
- nel caso di edificazione edilizia "a schiera" tutte le proprietà dovranno avere la stessa tipologia di recinzione;
- i portoni d'accesso alle proprietà, sia carraio che pedonale, potranno essere in ferro battuto a disegno semplice, verniciato nei toni di colore della recinzione, o in legno a doghe verticali od orizzontali a tinta naturale;
- come sopra, nel caso di edificazione edilizia del tipo "a schiera", tutte le proprietà dovranno avere lo stesso tipo di portoni.

Art. 6 – NORME DI CARATTERE AMBIENTALE

Gli edifici dovranno adottare una tecnologia progettuale e costruttiva che raggiunga almeno l'80% dell'autonomia energetica applicando le seguenti indicazioni:

- 1) dovranno essere orientati secondo l'asse longitudinale principale che si posizionerà lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di $\pm 20^\circ$, come prescritto dal Regolamento Energetico del Comune di Udine, garantendo un accesso ottimale alla radiazione solare;
- 2) i fabbricati dovranno privilegiare la disponibilità di ampie superfici esposte a sud, che consentano l'applicazione dei principi di edilizia bioclimatica e l'installazione ottimale di sistemi solari termici e fotovoltaici;
- 3) le coperture dovranno essere per almeno il 70% a falde inclinate, per permettere l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici integrati nelle stesse;
- 4) i materiali e le tecniche di costruzione impiegate dovranno rispondere ad indici di coibentazione che diano il massimo valore di isolamento termico degli edifici;
- 5) gli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda dovranno essere realizzati con pompa di calore e/o sonde geotermiche e l'ausilio di pannelli solari integrati nella copertura. L'impianto sarà del tipo A irradiazione da pavimento, per l'ottimizzazione dell'energia richiesta.
- 6) gli edifici plurialloggi dovranno privilegiare gli impianti di riscaldamento ed acqua calda centralizzati, con gestione autonoma dei singoli alloggi che avranno contatori elettronici per la quantificazione delle kcal e dei mc d'acqua calda consumati;
- 7) i fabbricati dovranno dotarsi di pannelli fotovoltaici, integrati nella copertura, per la produzione di energia elettrica di un minimo di 3 kwatt per singolo edificio e/o unità immobiliare;
- 8) la progettazione dei fabbricati dovrà essere orientata all'autonomia energetica con la previsione dell'uso di piani di cottura e forni elettrici ad induzione e l'eliminazione delle "fiamme". Qualora di rendesse necessario l'uso di "gas metano di città", esso non potrà superare il 20% del fabbisogno energetico del singolo alloggio.

Il piano prevede ampi spazi verdi sia pubblici che privati che favoriscano l'innescare di brezze termiche dal verde al costruito, con funzione di "cleaning" dell'aria, raffrescamento e controllo dell'umidità relativa.

Art. 7 – COMPARTI EDIFICATORI AUTONOMI

Il P.A.C. non assume valore di titolo abilitativo edilizio ai sensi dell'art. 25, comma 5, della L.R. n° 5/2007 e s.m.i. e dell'art. 7, comma 2, del relativo Regolamento Regionale, per cui si procederà al rilascio di singoli titoli abilitativi edilizi, come da disposizioni seguenti.

La superficie fondiaria riservata alle nuove edificazioni entro il perimetro del P.A.C. è suddivisa in 11 lotti edificatori autonomi identificati nelle cartografie di Piano, rispettivamente dal n. 1 al n. 11. Nelle medesime cartografie sono quantificati la superficie totale del comparto o lotto (vedi tabella 2) e la volumetria massima utile insediabile in ciascuno, da computarsi secondo le norme vigenti di settore. I comparti potranno essere ulteriormente suddivisi nel rispetto dei parametri e degli indici di cui sopra.

E' ammesso il trasferimento di volume utile tra un lotto e l'altro, fermo restando la volumetria utile complessiva di 18.920,00 mc.

Per ciascuno di questi undici comparti autonomi potrà essere richiesto un singolo permesso di costruire da parte degli aventi titolo, il quale potrà essere rilasciato solo una volta che siano almeno iniziate le opere di urbanizzazione primaria pertinentziali.

Il certificato di agibilità relativo a ciascun permesso di costruire potrà maturare i propri effetti solo una volta che le pertinentziali opere di urbanizzazione primaria siano collaudate e le relative aree cedute al Comune.

Art. 8 – PERMESSI DI COSTRUIRE E D.I.A.

I titoli abilitativi edilizi per le opere di urbanizzazione e per le nuove edificazioni saranno rilasciati dal Comune in base alle disposizioni della L.R. n° 19/2009, del D.P.R. n° 380/2010 e s.m.i. e dell'ulteriore normativa di riferimento, mentre per le varianti e/o gli ampliamenti ai permessi di costruire rilasciati potrà essere presentata la D.I.A., ferma restando la normativa vigente in tema di attività edilizia libera.

Art. 9 – PERMESSO DI COSTRUIRE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE, LORO REALIZZAZIONE E SCOMPUTO

Per le opere di urbanizzazione primaria previste entro il perimetro del P.A.C. verrà chiesto e rilasciato un unico permesso di costruire ed i relativi lavori andranno iniziati anteriormente al rilascio del primo permesso per gli edifici residenziali nei comparti di cui al precedente art. 5.

Per quanto attiene la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in rapporto all'ammontare delle stesse calcolato con idonea perizia del Tecnico progettista, vengono in rilievo le disposizioni di cui agli art. 32, comma 1, lett. g) e 122, comma 8 del D.Lgs. n° 163/2006, come innovato da parte del D.Lgs. 11 settembre 2008 n° 152 e s.m.i.

Le opere di urbanizzazione primaria così realizzate sono a scomputo totale, e sino all'ammontare dell'importo pagato per la loro realizzazione e progettazione, del contributo previsto per il rilascio dei permessi di costruire, inerenti gli edifici di cui ai comparti menzionati nel precedente art. 5, previsto dall'art. 16, comma 2, D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. e dall'art. 29 L.R. 11.11.2009, n° 19 e s.m.i..

Art. 10 – SERVITU' DI PASSAGGIO

In relazione all'edificio rappresentativo dell'architettura di matrice rurale insistente sui Mappali di pertinenza n° 100 e 101, le Società proprietarie dei terreni ai Mappali n. 1287, 1416 e 1419 del Foglio n. 31 costituiranno, contestualmente alla stipula della convenzione del presente Piano Attuativo, servitù di passaggio, da trasciversi ai pubblici registri, in favore dei predetti fondi e del fabbricato rurale ai Mappali n° 100 e 101 ed a peso dei Mappali suddetti, nel tracciato identificato come "servitù di passaggio" alla Tavola n° 4 degli elaborati progettuali di Piano, servitù della lunghezza di m. 29 e della larghezza costante di m. 8,00 congiungente i predetti terreni ed edificio sui Mappali n° 100 e n° 101 con il terreno al Foglio n° 31, Mappale n° 1417 – 1421.

Le parti stipulanti regolamenteranno modalità e costi per la costituzione della predetta servitù, il cui atto costitutivo dovrà essere presentato al Comune in copia conforme al fine di ottenere il collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 11 – NORMA DI RINVIO E DI CHIUSURA

Per ogni profilo ulteriore e comunque non compiutamente regolamentato dalle presenti disposizioni viene fatto rinvio alle norme urbanistiche ed edilizie nazionali e regionali vigenti, tanto di fonte legislativa quanto di fonte regolamentare, sempre applicabili alla fattispecie.

Le parti stipulanti la convenzione urbanistica sono tenute a menzionare anche il contenuto delle presenti Norme negli atti di disposizione verso terzi di terreni compresi nel P.A.C.

Le presenti norme di piano rimangono comunque prevalenti rispetto agli elaborati grafici allegati.

Si prevede, per quanto non espressamente previsto, il rinvio alle norme del PRGC e del regolamento edilizio vigente all'atto dell'approvazione del P.A.C.

Udine, giugno 2013

IL PROGETTISTA