

AMBITO C17 - VIA RISANO NUOVO INSEDIAMENTO "BORGO VERDE" PIANO ATTUATIVO COMUNALE



PROGETTO NORME DI ATTUAZIONE

REV.1
Udine, Luglio 2018

Proprietà :

GREMESE HOUSE srl
Udine - via Pradamano, 40

Progetto:

Daniele PICCO architetto - via Vecellio, 3 33100 UDINE

Giorgio DRI architetto - via S. Sebastiano, 1 33100 UDINE



appc udine

ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della

albo sez. A/a - numero 316
architetto

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Generalità

La parte del territorio comunale di Udine, censita al catasto terreni al foglio 59, mappali 885, 892, costituisce nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale l'area del Piano Attuativo Comunale (PAC) di iniziativa privata, denominato «Ambito C17 – Via Risano».

Il PAC non apporta alcuna modifica all'estensione dell'Ambito C17 perimetrato nel vigente PRGC.

Art. 2 – Esecutività, efficacia e validità del Piano Attuativo Comunale

Il Piano Attuativo Comunale dell'Ambito C17, in relazione al fatto che:

- è presentato dalla totalità dei proprietari dei terreni dell'ambito individuato dal PAC,
 - non apporta modifiche alle previsioni dello strumento urbanistico generale;
 - non interessa beni e località sottoposti a vincolo paesaggistico o beni soggetti alla disciplina di cui al Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490,
- è approvato seguendo le specifiche procedure della normativa urbanistica regionale.

L'efficacia e validità del PAC sono stabiliti dalla specifica normativa urbanistica regionale.

Art. 3 - Elaborati del Piano Attuativo Comunale

Il Piano Attuativo Comunale dell'Ambito C17 si compone dei seguenti elaborati grafici:

Stato di fatto

- tav. 1 - Rilievo plani-altimetrico e sezioni significative, 1:500 – 1:100;

Progetto

- tav. 2 - Uso del suolo e sezioni significative, 1:500 – 1:100;
- tav. 3 - Caratteristiche dell'edificazione e aree da cedere al Comune, 1:500 – 1:1.000;
- tav. 4 - Infrastrutture e servizi a rete, 1:500 – 1:25;
- tav. 5 - Schemi plani-volumetrici e tipologie edilizie, 1:200.

Si compone anche dei seguenti fascicoli tecnici:

- Relazione geologica preliminare (a firma del dott. geol. Massimo Valent);
- Relazione illustrativa, con documentazione fotografica;
- Norme di attuazione.

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 4 - Uso del suolo

L'area del Piano Attuativo Comunale dell'Ambito C17 è suddivisa nelle seguenti zone:

- a) *aree edificabili*, comprendono i lotti destinati alla edificazione di edifici residenziali a diverse tipologie aggregative;
- b) *viabilità e opere complementari*, comprendono le sedi stradali, i marciapiedi e i parcheggi a uso pubblico ricavati in frangia alle strade;
- c) *aree verdi*, comprendono le zone destinate a soddisfare gli standard previsti dal PRGC e le nuove alberature (viale a singolo/doppio filare) con le chiome a contatto.

Art. 5 - Caratteristiche dell'edificazione

La realizzazione degli interventi edilizi e infrastrutturali all'interno del Piano Attuativo Comunale dell'Ambito C17 è assoggettata al rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio, del Piano Regolatore Generale Comunale, delle Norme di Attuazione del presente PAC, del Regolamento energetico.

È soggetta inoltre alle vigenti prescrizioni in materia edilizia, tecnica, vincolistica, ambientale, ecc. riferite al tipo di intervento proposto.

Art. 6 - Aree edificabili

In questa zona sono previsti i seguenti usi e le relative opere.

- *Lotti edificabili*: corrispondono alle aree destinate alla realizzazione degli interventi edilizi per ricavare le unità abitative.

La edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | | |
|--|-------|-----------|
| a) distanza dai fabbricati e pareti finestrate | 10,00 | m |
| b) distanza dalla strada (per i volumi dei garage/cantine) | | a confine |
| c) altezza utile massima fuori terra degli edifici | 9,50 | m. |

Qualora nell'attuazione degli interventi il volume realizzato sia inferiore a quello indicato, negli interventi successivi è possibile recuperare la quota non realizzata con le procedure di modifica planivolumetrica.

Nella planimetria di progetto (tav. 3 - Uso del suolo) è riportato il perimetro della superficie a disposizione per l'edificazione. È inoltre riportato il punto di accesso carrabile e pedonale ai lotti edificabili: in tale punto è possibile realizzare delle strutture coperte

ma aperte (pensiline) a protezione degli eventi atmosferici, coordinate fra loro e coerenti con l'architettura e la finitura degli edifici che rendono accessibili.

Qualora siano previsti vani interrati o seminterrati, nella progettazione e realizzazione deve essere garantita la loro sicurezza idraulica mediante adeguati sistemi di impermeabilizzazione.

L'area scoperta circostante gli edifici deve essere sistemata a verde (giardino, orto, ecc.), limitando al massimo le superfici lastricate.

Nelle aree scoperte è consentito l'impianto di arbusti e di alberi, utilizzando specie autoctone tipiche della zona fitoclimatica e dell'ambiente naturale di pianura (tigli, aceri, frassini, ecc.). È ammessa la realizzazione di piccole strutture, convenientemente posizionate e mascherate, a servizio alla residenza (gazebo, barbecue, ecc.).

- *Recinzioni delle proprietà*: tali opere propongono una limitata parcelizzazione interna dell'insediamento per limitare al massimo la fruizione collettiva dell'ambiente. Si distinguono in:

- a) recinzioni della proprietà verso la strada. Sono realizzate con muretti in cemento armato intonacati, o rivestiti in pietra naturale, e sormontati da una copertina in pietra naturale a semplice disegno. L'altezza massima fuori terra non potrà superare 2,00 m. Ai muretti è consentito sovrapporre una griglia di elementi metallici o di legno, fino all'altezza massima di 2,40 m;
- b) recinzioni della proprietà fra i lotti e verso la strada privata interna. Sono realizzate con rete metallica sostenuta da paletti metallici infissi su appoggi (plinti isolati) annessi nel terreno o su cordolature leggermente affioranti. L'altezza massima fuori terra non potrà superare 2,00 m. Le recinzioni devono essere mascherate con siepi arbustive, impiegando specie tipiche della zona fitoclimatica e dell'ambiente naturale di pianura.

Art. 7 - Viabilità e opere complementari

In questa zona sono previsti i seguenti usi e le relative opere.

- *Sede stradale e marciapiede*: costituiscono il principale elemento infrastrutturale dell'insediamento e collegano via Risano con via Baldasseria Media, all'altezza di via Orsaria. Entrambe le opere sono pavimentate: la strada con asfalto, i marciapiedi con calcestruzzo colorato al quarzo, spazzolato.

- *Aree di parcheggio pubblico*: corrispondono a due distinte aree funzionali alla sosta di autovetture all'aperto, a disposizione degli ospiti degli utenti del nuovo insediamento. Entrambe le aree sono pavimentate con strutture drenanti (grigliati cementizi su sottofondo stabilizzato).
- *Accesso sul prolungamento di via Risano*: costituisce il punto di accesso veicolare al nuovo insediamento e, dato il carattere condominiale dello stesso, potrà essere chiuso da un cancello ad apertura radiocomandata.
- *Accessi sulla strada che confluisce su via Baldasseria Media*: costituiscono i punti di accesso pedonale al nuovo insediamento e potranno essere chiusi da cancelli ad apertura elettrificata.

Art. 8 - Aree verdi

In questa zona sono previsti i seguenti usi e le relative opere.

- *Verde pubblico*: costituisce la principale area di servizio del nuovo insediamento con funzione di spazio di relax. Ha una superficie a prato calpestabile ed è delimitata verso i terreni agricoli con una semplice rete metallica.
- *Aree private adibite a orto/giardino*: costituiscono una possibilità d'uso delle superfici libere da edifici, all'interno dei lotti edificabili, e hanno la funzione di completare l'offerta residenziale agli utenti del nuovo insediamento.
- *Alberature stradali*: costituiscono un arredo urbano da realizzare con specie arboree ad alto fusto (*Tilia cordata Green spire*) e chiome a contatto.

Art. 9 - Opere di urbanizzazione

Nell'area del Piano Attuativo Comunale dell'Ambito C17 è prevista la esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione, impiegando materiali e tecniche ritenute idonee dalle imprese erogatrici dei relativi servizi.

- *Reti di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche*: a servizio delle acque provenienti dalla strada, dagli spazi comuni in genere, dalle proprietà.
- *Reti di raccolta e smaltimento delle acque reflue*: a servizio delle acque provenienti dalle abitazioni (acque bianche e nere, incluse acque saponate dopo decantazione in condensa grassi).
- *Rete elettrica e rete telefonica*.
- *Rete dell'acquedotto*.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 10 - Attuazione degli interventi

L'attuazione degli interventi, in relazione al tipo di opere da realizzare, è soggetta alle procedure regionali in materia.

La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità degli edifici è subordinata all'avvenuta esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, agli allacciamenti alle reti tecnologiche indispensabili all'utilizzazione di dette costruzioni, alla effettiva cessione gratuita al Comune delle aree e opere di urbanizzazione primaria.

Art. 11 - Qualità architettonica degli edifici

Gli interventi edilizi devono conformarsi, pur nel rispetto delle concezioni individuali del progettista e delle esigenze abitative del committente, ai principi della semplicità formale, della omogeneità architettonica, della integrazione ambientale. Di conseguenza la composizione degli elementi tecnico-costruttivi, l'utilizzazione dei materiali di finitura e la configurazione spaziale dell'organismo edilizio devono essere unitarie per l'intero ambito, in armonia con le caratteristiche ambientali della zona.

La composizione degli edifici deve essere coerente con il linguaggio dell'architettura contemporanea, ammettendo anche la copertura piana.

In generale sono da privilegiare le tecniche costruttive tradizionali: i tamponamenti esterni saranno realizzati con blocchi laterizi o con pacchetti murari composti da lastre armate in calcestruzzo e doppio strato coibente in polistirene).

Art. 12 - Materiali di finitura

I materiali di finitura da impiegare nelle costruzioni devono rispettare le prescrizioni indicate.

- *Facciate*: devono essere rifinite con materiali tradizionali (intonaco, pietra naturale, laterizi) assemblati e lavorati con tecniche costruttive tradizionali. L'intonaco deve essere tinteggiato con colori sobri; negli edifici divisi fra più proprietari la tinteggiatura deve seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.
- *Copertura*: è realizzata – di norma – con struttura piana; qualora siano previste delle falde (la cui pendenza massima non deve superare il 45%) il manto di copertura deve essere realizzato con tegole curve di colori naturali, solidamente ancorate alle strutture

sottostanti. La proiezione sul piano orizzontale dello sporto di londa non deve superare 2,50 m.

- *Torrini/comignoli*: devono essere realizzati secondo forme tradizionali con rivestimenti analoghi alle facciate degli edifici.
- *Aperture*: devono essere – di norma – rettangolari con prevalente il lato verticale, secondo rapporti tradizionali.
- *Serramenti*: devono rispondere alle esigenze tecniche (termiche e acustiche) degli edifici di abitazione. Possono essere realizzati in legno o in pvc, con finitura naturale o tinteggiati con colori sobri, in armonia con le facciate degli edifici.



architetto Daniele Picco

architetto Giorgio Dri

- appc udine
ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
- un giorgio
albo sez. A/a - numero 316
architetto