

---

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

---

PROVINCIA DI UDINE

---

COMUNE DI CODROIPO

---

PAC "VILLA BIANCA"

---

---

COMMITTENTE:

REALESTATE 2010 srl - Codroipo  
società unipersonale

---

PROGETTISTA: ARCH GIORDANO PARUSSINI VIA G.B.CANDOTTI,34/2 CODROIPO Tel.0432908399

---

---

VARIANTE URBANISTICA

---

---

---

---

---

DATA :

Indice:

- Premessa
- Argomento di Variante
- Relazione tecnica
- Estratto catastale scala 1:2000
- Estratto cartografico del PRGC in scala 1:5000
- Cartografia di progetto scala 1:5000
- Norme del Vigente PRGC
- Varianti alla norme.

## **Premessa**

Nella predisposizione del PAC denominato “Villa Bianca” relativo alla zona omogenea B2f V39 è emersa la necessità di una apposita Variante allo strumento urbanistico vigente i cui argomenti sono specificati ed illustrati nella relazione tecnica che segue.

In considerazione del tipo di modifiche in progetto di variante viene redatto ai sensi

Nell'elenco delle varianti al PRPC la presente è classificata al N.

## **Argomenti di Variante**

1. Stralcio della perimetrazione dell'ambito del mappale 882 occupato da cabina Enel;
2. Ampliamento dell'ambito B2f V39 per comprendere il mappale 75 (attualmente zona omogenea B2 di completamento) in quanto già della medesima proprietà dell'ambito.
3. Riconfigurazione dell'area da destinare a giardino pubblico su Viale Duodo;
4. Modifiche della Normativa Tecnica riguardante la zona B2f V39.

## **Relazione Tecnica**

### **Argomento n.1**

#### **Stralcio della perimetrazione dell'ambito del mappale 882 occupato da cabina Enel**

Il mappale 882 del Fg 36 attualmente compreso nell'ambito B2f V39 è di altra proprietà (Enel) e su di esso è eretta una cabina Enel e pertanto è proposto lo stralcio dall'ambito.

### **Argomento n.2**

#### **Ampliamento dell'ambito B2f V39 per comprendere il mappale 75 (attualmente zona omogenea B2 di completamento) in quanto già della medesima proprietà dell'ambito**

Essendo il mappale 75 del fg 36 già della stessa proprietà dell'ambito B2f V39 e zonizzato in Zona Omogenea di Completamento B2 viene prevista una variante alla perimetrazione dell'ambito per ricomprendere il mappale 75.

### **Argomento n.3**

#### **Riconfigurazione dell'area da destinare a giardino pubblico su Viale Duodo.**

A seguito della predisposizione del PAC riguardante l'ambito considerato, è stata meglio identificata la perimetrazione dell'area da destinare a giardino pubblico.

In particolare si fa presente di aver rispettato gli obiettivi di piano in merito al mantenimento e alla salvaguardia delle alberature di alto fusto esistenti.

Inoltre la propaggine sul lato ovest ha lo scopo di collegarsi alla viabilità interna alla zona residenziale per consentire un attraversamento pubblico dell'area per raggiungere via Vecchia Postale per pedoni e biciclette.

E' rispettato il perimetro di PRGC del 25% della superficie complessiva (mq 14200 x 25% = mq 3550 < di mq 3605 di progetto)

### **Argomento n.4**

#### **Modifiche della Normativa Tecnica riguardante la zona B2f V39**

La Variante alla normativa ha lo scopo di modificare la previsione della fascia di 10 mt da sistemare ad uso pubblico (piazza, verde, parcheggio ecc.).

E' stato ritenuto di maggior utilità, prevedere tale area perpendicolare a via Vecchia Postale per il collegamento con l'area a giardino pubblico.

## **Modifiche previste alla normativa tecnica**

### **Attuale**

- Df min: 10,00 ml.;
- H max: 8,50 ml.;
- la distanza tra fabbricati (Df) è ridotta a ml. 5,00 per preesistenze antecedenti l'adozione della presente variante, la cui altezza non sia superiore ai ml. 4,00.

Per gli interventi di cui alla lettera c) negli elaborati di P.R.G.C. è indicata una previsione azzonativa che è vincolante solo per le prescrizioni di seguito riportate: ~~valgono i seguenti indici:~~

- it max: 10.000 mc./ha, si assume come superficie territoriale l'intera superficie perimetrata con linea continua e sigla B2a, B2b e B2c, B2d e B2e; B2f; B2f V39;
- Q max: 25%( da riferire alla superficie territoriale);
- Ds: 6,00 ml.; -Il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà disporre che la distanza dalla strada sia diversa da quella prescritta quando rilevi un'organica composizione dell'edificato sulla base di presentazione di previsione planivolumetrica sufficientemente estesa per una corretta valutazione dell'intervento proposto;
- Dc min: 5,00 ml.;
- H max: 11,50 ml. e comunque rapportata alle altezze degli edifici circostanti per la zona B2a, non superiore all'altezza degli edifici dei lotti contermini per la zona B2f ed è comunque ammessa l'altezza di 9,00 ml e 8,50 ml per le zone B2b, B2c, B2d e B2e; B2f;
- per la zona B2a è richiesto:  
la realizzazione di una zona da destinare a parcheggio e viabilità pubblica in prosieguo della prevista strada che da via Foro Boario porta all'area ferroviaria destinata a stazione delle autolinee e come indicato nelle planimetria di P.R.P.C. e per una superficie minima di mq.1.200;
- per la zona B2b è richiesto:  
la realizzazione della viabilità di accesso lungo il lato nord, come indicato nell'elaborato di zonizzazione del P.R.G.C. di larghezza minima di mt. 6.00 più un marciapiede di larghezza minima mt. 1.50 su un lato;
- per la zona B2c è richiesto:  
la realizzazione di un parcheggio pubblico da ubicare come da elaborato di zonizzazione del P.R.G.C.;  
la realizzazione di una viabilità di accesso da via E. di Colloredo, complanare alla viabilità adiacente e di accesso ai fabbricati residenziali limitrofi; in sede di P.R.P.C. si valuterà l'opportunità di realizzare una unica viabilità.
- per la zona B2d è richiesto:  
la realizzazione di una siepe sempreverde lungo i lati est e sud; un nuovo tratto viario che risolva l'innesto di via Merciaz su via Stazione; previsione di un'area a verde pubblico e parcheggio con una superficie minima di mq 1.000; raccordo della viabilità interna di distribuzione ai lotti con il nuovo tratto viario; divieto di accessi carrai diretti da via Stazione; una distanza minima dei

fabbricati dal confine sud di ml 10,00; *le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza dalla viabilità principale come da allineamenti esistenti e consolidatosi sul lato est di via Stazione*; prima dell'approvazione del P.R.P.C. dovrà essere richiesto il parere dell'Ass. 4 e dell'ARPA FVG in merito alle distanze che i fabbricati dovranno mantenere dall'elettrodotto;

- per la zona B2e è richiesta:

la rettifica alla curva esistente e conseguente cessione di una superficie da destinare a viabilità pubblica (min 200 mq).

- per la zona B2f è richiesta:

la ricerca di soluzioni atte a garantire un'accessibilità in sicurezza alla nuova zona residenziale, evitando possibilmente nuovi accessi dalla S.P. e preferendo soluzioni improntate al raccordo con la viabilità esistente nella zona residenziale a nord dell'area e/o considerando altresì la possibilità di prevedere un solo punto in entrata ed uno in uscita sulla S.P. per entrambe le zone residenziali.

- per la zona B2f V39 valgono le seguenti prescrizioni:

- il 25% della superficie complessiva della zona B2f V39 dovrà essere sistemata a giardino pubblico, tale area dovrà essere unitaria e coincidere con il giardino esistente su viale Duodo, per tale ambito è fatto obbligo mantenere e salvaguardare le alberature d'alto fusto esistenti;
- l'accessibilità veicolare all'area dovrà essere risolta da via Vecchia Postale ed è richiesto un arretramento della recinzione per formare uno slargo da sistemare ad uso pubblico (piazza, verde, parcheggio) della profondità minima di mt. 10,00;
- il 20% della volumetria ammessa dovrà essere riservata all'edilizia residenziale priva di barriere architettoniche ed adeguata alla legislazione in materia (L. 13/89, D.M. 236/89, D.P.R. 503/96 e successive modifiche ed integrazioni) e garantire accessibilità e visibilità.

Per gli edifici ad uso residenziale che alla data di adozione della presente variante risultano aver esaurito la possibilità di aumentare la propria volumetria, è ammessa la chiusura di balconi e terrazze per una misura non superiore a 30 mc. per alloggio, mediante la realizzazione di verande; la concessione potrà interessare anche singoli alloggi purché le caratteristiche dell'intervento siano specificate da un progetto ~~unitario riguardante l'intero fabbricato interessato~~ nel quale sia dimostrato che

## Modificata

- Df min: 10,00 ml.;
- H max: 8,50 ml.;
- la distanza tra fabbricati (Df) è ridotta a ml. 5,00 per preesistenze antecedenti l'adozione della presente variante, la cui altezza non sia superiore ai ml. 4,00.

Per gli interventi di cui alla lettera c) negli elaborati di P.R.G.C. è indicata una previsione azzonativa che è vincolante solo per le prescrizioni di seguito riportate: valgono i seguenti indici:

- it max: 10.000 mc./ha, si assume come superficie territoriale l'intera superficie perimetrata con linea continua e sigla B2a, B2b e B2c, B2d e B2e; B2f; B2f V39;
- Q max: 25%( da riferire alla superficie territoriale);
- Ds: 6,00 ml.; -Il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà disporre che la distanza dalla strada sia diversa da quella prescritta quando rilevi un'organica composizione dell'edificio sulla base di presentazione di previsione planivolumetrica sufficientemente estesa per una corretta valutazione dell'intervento proposto;
- Dc min: 5,00 ml.;
- H max: 11,50 ml. e comunque rapportata alle altezze degli edifici circostanti per la zona B2a, ~~non superiore all'altezza degli edifici dei lotti contermini per la zona B2f ed è comunque ammessa l'altezza di 9,00 ml e~~ **11,50 ml per la zona B2f V39 per i lotti verso via Duodo e 9,00 ml per la zona B2f V39 per i lotti verso via Vecchia Postale** e 8,50 ml per le zone B2b, B2c, B2d e B2e; B2f;
- per la zona B2a è richiesto:  
la realizzazione di una zona da destinare a parcheggio e viabilità pubblica in prosieguo della prevista strada che da via Foro Boario porta all'area ferroviaria destinata a stazione delle autolinee e come indicato nelle planimetria di P.R.P.C. e per una superficie minima di mq.1.200;
- per la zona B2b è richiesto:  
la realizzazione della viabilità di accesso lungo il lato nord, come indicato nell'elaborato di zonizzazione del P.R.G.C. di larghezza minima di mt. 6.00 più un marciapiede di larghezza minima mt. 1.50 su un lato;
- per la zona B2c è richiesto:  
la realizzazione di un parcheggio pubblico da ubicare come da elaborato di zonizzazione del P.R.G.C.;  
la realizzazione di una viabilità di accesso da via E. di Colloredo, complanare alla viabilità adiacente e di accesso ai fabbricati residenziali limitrofi; in sede di P.R.P.C. si valuterà l'opportunità di realizzare una unica viabilità.
- per la zona B2d è richiesto:  
la realizzazione di una siepe sempreverde lungo i lati est e sud; un nuovo tratto viario che risolva l'innesto di via Merciaz su via Stazione; previsione di un'area a verde pubblico e parcheggio con una superficie minima di mq 1.000; raccordo della viabilità interna di distribuzione ai lotti con il nuovo tratto viario; divieto di accessi carrai diretti da via Stazione; una distanza minima dei



fabbricati dal confine sud di ml 10,00; *le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza dalla viabilità principale come da allineamenti esistenti e consolidatosi sul lato est di via Stazione*; prima dell'approvazione del P.R.P.C. dovrà essere richiesto il parere dell'Ass. 4 e dell'ARPA FVG in merito alle distanze che i fabbricati dovranno mantenere dall'elettrodotto;

- per la zona B2e è richiesta:

la rettifica alla curva esistente e conseguente cessione di una superficie da destinare a viabilità pubblica (min 200 mq).

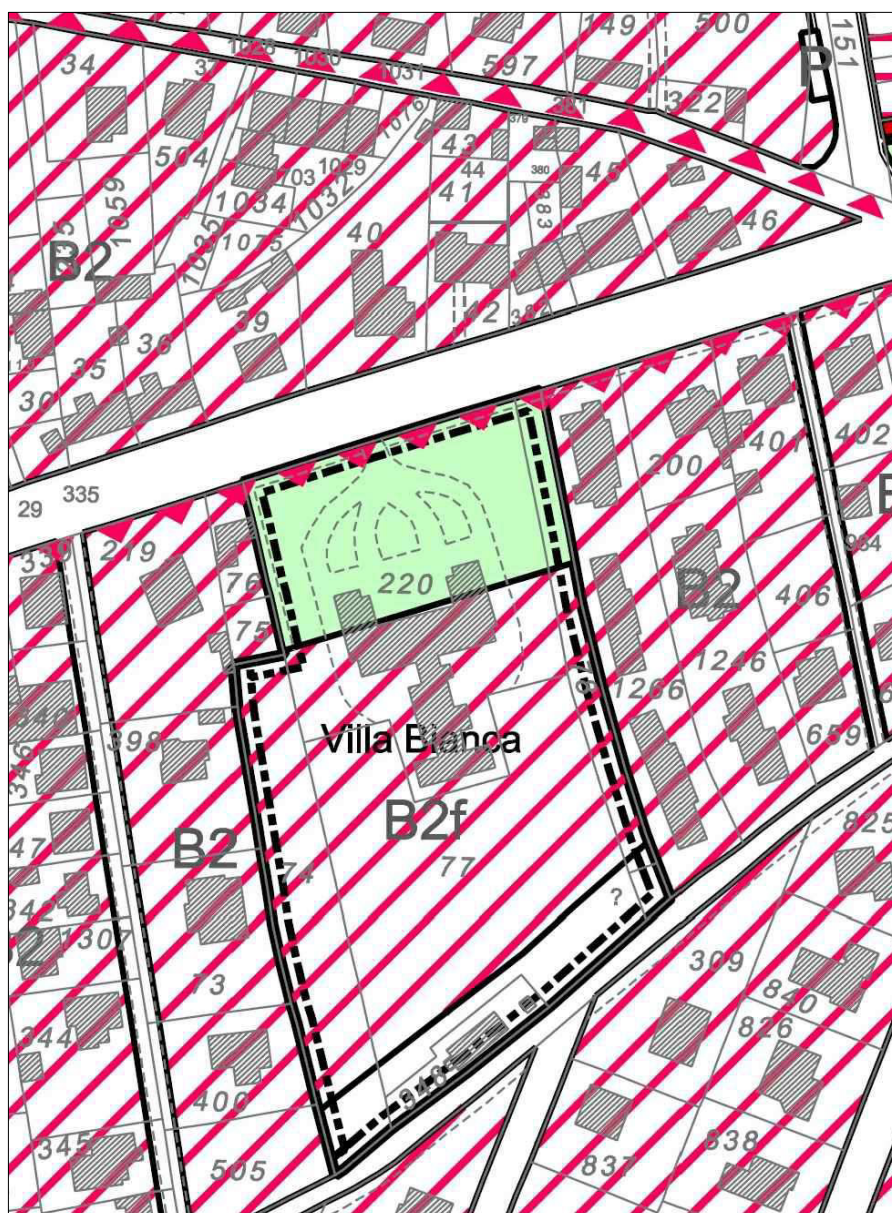
- per la zona B2f è richiesta:

la ricerca di soluzioni atte a garantire un'accessibilità in sicurezza alla nuova zona residenziale, evitando possibilmente nuovi accessi dalla S.P. e preferendo soluzioni improntate al raccordo con la viabilità esistente nella zona residenziale a nord dell'area e/o considerando altresì la possibilità di prevedere un solo punto in entrata ed uno in uscita sulla S.P. per entrambe le zone residenziali.

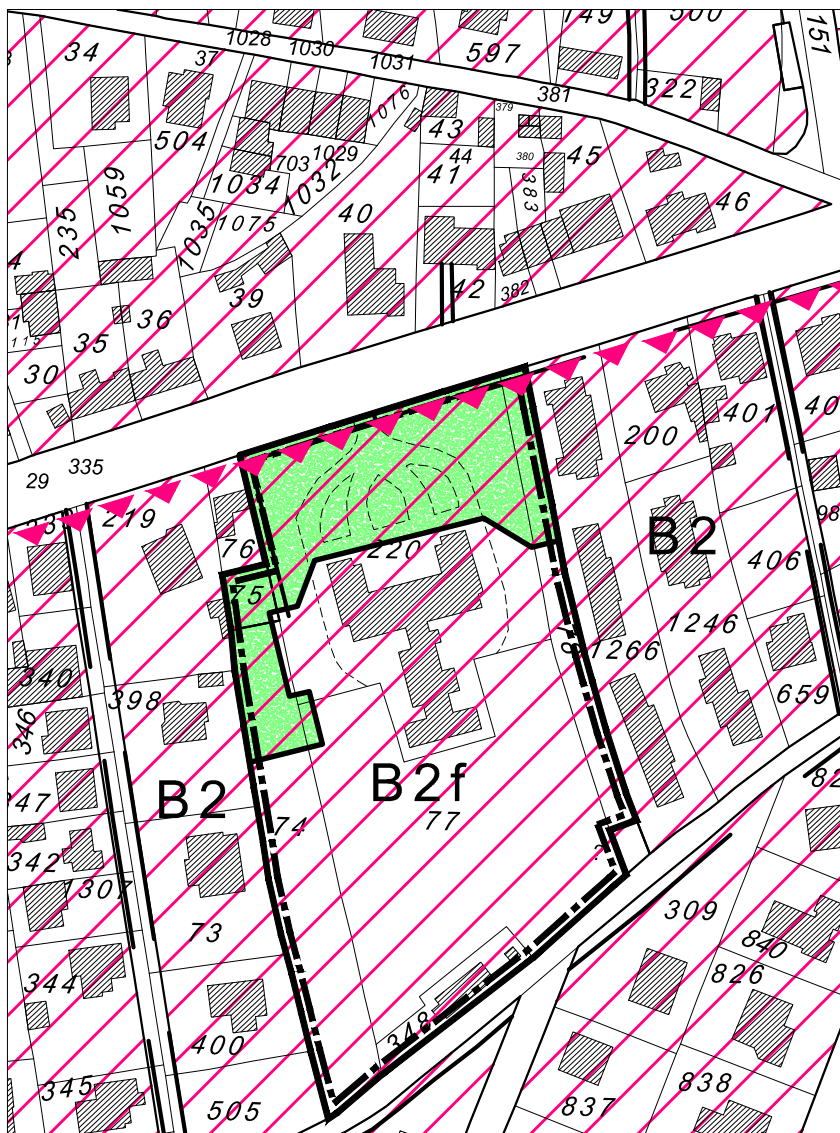
- per la zona B2f V39 valgono le seguenti prescrizioni:

- il 25% della superficie complessiva della zona B2f V39 dovrà essere sistemata a giardino pubblico, tale area dovrà essere unitaria e coincidere con il giardino esistente su viale Duodo, per tale ambito è fatto obbligo mantenere e salvaguardare le alberature d'alto fusto esistenti;
- l'accessibilità veicolare all'area dovrà essere risolta da via Vecchia Postale ~~ed è richiesto un arretramento della recinzione per formare uno slargo da sistemare ad uso pubblico (piazza, verde, parcheggio) della profondità minima di mt. 10,00;~~
- il 20% della volumetria ammessa dovrà essere riservata all'edilizia residenziale priva di barriere architettoniche ed adeguata alla legislazione in materia (L. 13/89, D.M. 236/89, D.P.R. 503/96 e successive modifiche ed integrazioni) e garantire accessibilità e visibilità.

Per gli edifici ad uso residenziale che alla data di adozione della presente variante risultano aver esaurito la possibilità di aumentare la propria volumetria, è ammessa la chiusura di balconi e terrazze per una misura non superiore a 30 mc. per alloggio, mediante la realizzazione di verande; la concessione potrà interessare anche singoli alloggi purché le caratteristiche dell'intervento siano specificate da un progetto ~~unitario riguardante l'intero fabbricato interessato~~ nel quale sia dimostrato che



ESTRATTO CARTOGRAFICO PRGC VIGENTE  
scala 1:2000



ESTRATTO CARTOGRAFICO DI PROGETTO  
scala 1:2000