

PROVINCIA DI UDINE  
COMUNE DI VARMO

OGGETTO: P.A.C. "IL GELSO"  
"Zona Omogenea C – DI ESPANSIONE"

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **TITOLO I°**

#### ART. 1- CONTENUTO DEL P.A.C. "IL GELSO"

Il P.A.C. soggetto alle presenti Norme Tecniche di Attuazione è formato ai sensi della L.R. 5 del 23/02/2007 ed eventuali e successive disposizioni e riguarda l'area delimitata nelle planimetrie di P.A.C. mediante linea a punti quadri di colore rosso.

#### ART. 2 ALLEGATI

Il P.A.C. si compone dei seguenti allegati:

- 1- Relazione Tecnica –Illustrativa;
- 2- Grafici:

Tav. 1	Planimetria Catastale;
Tav. 2	Planimetria stato di fatto e rilievo plano-altimetrico;
Tav. 3	Planimetria di progetto;
Tav. 4	Zonizzazione;
Tav. 5	Indicazioni tipologiche;
Tav. 6	Impianto smaltimento acque reflue;
Tav. 7	Impianto illuminazione ed Enel;
Tav. 8	Linea Telecom e gas-metano;
Tav. 9	Linea distribuzione acquedotto e banda larga;
Tav. 10	Planimetria aree da cedere e viabilità;
Tav. 10.1	Viabilità - particolare accessi carrai;
Tav. 11	Dettagli costruttivi;
Tav. 12	Superamento delle barriere architettoniche;
- 3- Elenchi catastali delle aree soggette a P.A.C.;
- 4- Estratto del P.R.G.C. e delle norme relative;
- 5- Verifica dell'incidenza dei contenuti di piano sul S.I.C. IT3310007–GRETO DEL TAGLIAMENTO;
- 6- Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
- 7- Norme tecniche di attuazione;

## TITOLO II°

### ART. 3 DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

L'ambito del P.A.C. è suddiviso in aree aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Zone a prevalente destinazione residenziale :  
tale zona è suddivisa in lotti dal N. L1 al N. L7;
- b) Aree destinate a:
  - viabilità meccanica e parcheggi;
  - viabilità pedonale (marciapiedi);
  - verde pubblico.

### ART. 4 ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

#### Destinazione d'uso

La zona è destinata prevalentemente all'uso residenziale ed è suddivisa in lotti identificati con le sigle L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7.

Tuttavia in essa sono consentite anche le seguenti destinazioni:

- artigianale di servizio;
- direzionale;

Le destinazioni d'uso diverse dal residenziale non possono superare il 40% del volume fondiario insediabile su ogni singolo lotto.

## A. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### LOTTI L1, L3, L4, L5, L6

Nel caso di destinazione residenziale sono ammesse tipologie di fabbricati unifamiliari (una unità residenziale per ogni singolo lotto).

Nel caso di altre destinazioni d'uso consentite dalle presenti norme le tipologie sono libere.

#### INDICI

- Indice di fabbricabilità fondiaria: if = 1,07 mc/mq
- Superficie coperta Q max = 0,50 mq/mq
- Altezza massima H max = 7,50 mt
- Distanza dalla strada di PAC ds = 5,00 mt minimo

- Distanze dai confini:
  - a) In genere = 5,00 mt minimo
  - b) Per opera prevista in programma unitario per lotti contigui = 0 mt
- Parcheggi stanziali = 1 mq/ 10 mc ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare per uso diverso da accessori e servizi.

Nel caso di destinazioni d'uso diverse dal residenziale, previste dalle presenti norme, sono previsti parcheggi di relazione all'interno del lotto ma all'esterno della recinzione nelle seguenti misure:

- per destinazioni d'uso artigianale: il 10% della sup. utile con min. 1 posto auto;
- per destinazioni d'uso direzionale: il 30% della sup. utile con min. 1 posto auto.

## **LOTTO L2**

Nel caso di destinazione residenziale sono ammesse tipologie di fabbricati unifamiliari e bifamiliari (massimo due unità residenziali).

Nel caso di altre destinazioni d'uso consentite dalle presenti norme le tipologie sono libere.

### **INDICI**

- Indice di fabbricabilità fondiaria: if = 1,07 mc/mq
- Superficie coperta Q max = 0,50 mq/mq
- Altezza massima H max = 7,50 mt
- Distanza dalla strada di PAC ds = 5,00 mt minimo
- Distanze dai confini:
  - a) In genere = 5,00 mt minimo
  - b) Per opera prevista in programma unitario per lotti contigui = 0 mt
- Parcheggi stanziali = 1 mq/ 10 mc ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare per uso diverso da accessori e servizi.

Nel caso di destinazioni d'uso diverse dal residenziale, previste dalle presenti norme, sono previsti parcheggi di relazione all'interno del lotto ma all'esterno della recinzione nelle seguenti misure:

- per destinazioni d'uso artigianale: il 10% della sup. utile con min. 1 posto auto;
- per destinazioni d'uso direzionale: il 30% della sup. utile con min. 1 posto auto.

### **LOTTO L7**

Nel caso di destinazione residenziale sono ammesse tipologie di fabbricati unifamiliari, bifamiliari, a schiera e condominiali (massimo cinque unità residenziali).

Nel caso di altre destinazioni d'uso consentite dalle presenti norme le tipologie sono libere.

### **INDICI**

- Indice di fabbricabilità fondiaria: if = 1,07 mc/mq
- Superficie coperta Q max = 0,50 mq/mq
- Altezza massima H max = 7,50 mt
- Distanza dalla strada di PAC ds = 5,00 mt minimo
- Distanza dalla strada provinciale ds = 7,50 mt minimo
- Distanze dai confini:
  - a) In genere = 5,00 mt minimo
  - b) Per opera prevista in programma unitario per lotti contigui = 0 mt
- Parcheggi stanziali = 1 mq/ 10 mc ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare per uso diverso da accessori e servizi.

Nel caso di destinazioni d'uso diverse dal residenziale, previste dalle presenti norme, sono previsti parcheggi di relazione all'interno del lotto ma all'esterno della recinzione nelle seguenti misure:

- per destinazioni d'uso artigianale: il 10% della sup. utile con min. 1 posto auto;
- per destinazioni d'uso direzionale: il 30% della sup. utile con min. 1 posto auto.

Qualora nel lotto vengano previste più unità residenziali (comunque massimo 5), esso è considerato unico ai fini della pertinenza urbanistica.

E' consentito tuttavia il frazionamento catastale del lotto in più moduli (uno ogni unità residenziale)

Per tutti i lotti valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari:

- E' consentito il commassamento di due o più lotti contigui.
- Sono ammessi fabbricati accessori a confine con altezza sulla linea di confine non superiore a mt. 2,50 misurata all'estradosso del solaio di copertura e per uno sviluppo massimo lungo la linea di confine non superiore a mt 6,00.  
I tetti dei fabbricati accessori potranno essere piani, a una o due falde.

### TITOLO III° NORME GENERALI

#### ART. 5 RECINTAZIONI

Le recinzioni dovranno avere un'altezza non superiore a mt. 1,60 dalla quota del marciapiede stradale e potranno essere in muratura piena o con muretto sormontato da recinzione metallica.

#### ART. 6 VIABILITÀ E PARCHEGGI

La definizione di tali aree nonché le caratteristiche tecniche delle sedi stradali per la viabilità meccanica e pedonale e per le aree di parcheggio sono fissate nelle tavole grafiche.

#### ART. 7 VERDE

Il verde si divide in:

- a) alberature stradali e relativi spazi a verde pubblico;
- b) verde privato all'interno dei lotti.

Per il verde valgono le seguenti prescrizioni:

- Le essenze da piantumare dovranno essere prevalentemente di tipo autoctono.

Pur non escludendo altre specie e varietà si indicano alcune essenze:

Tiglio nostrano (*Tilia platyphyllos*);

Acero oppio (*Acer campestre*);

Acero montano (*Acer pseudoplatanus*);

Tiglio selvatico (*Tilia cordata*);

Bagolaro (*Celtis australis*);

Fornia (*Quercus robur*);

Ciliegio selvatico (*Prunus Avium*);

Carpino bianco (Carpinus betulus);

Pioppo;

Noce ( Juglans regia).

#### ART. 8 ACCESSI AI LOTTI

Gli accessi carrai ai lotti potranno essere variati di posizione, previa autorizzazione del Comune, in relazione alle esigenze edificatorie dei singoli lotti, gli accessi pedonali sono liberi.

#### ART. 9 RIFERIMENTI AGLI ELABORATI GRAFICI

- Le previsioni planovolumetriche indicate nella tavola grafica, sono indicative e quindi non hanno valore prescrittivo;
- Le previsioni impiantistiche comprese nelle tavole progettuali, sono indicative e oggetto di progettazioni specifiche prima della loro realizzazione.

#### ART. 10 RIFERIMENTI ALLE NORME DEL PRGC

Per tutto quello che non è contemplato nelle presenti norme di PAC si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC vigente ed alle altre norme in materia.

Codroipo, lì

IL PROGETTISTA

(Arch. Giordano Parussini)