
COMUNE DI UDINE

P.A.C.

ZONA C 21 - Ambito via Cotonificio

NORME DI ATTUAZIONE

D2

progettista

Enrico Franzolini architetto
via Girardini, 20 - 33100 Udine - ITALIA
e-mail enricofranzolini@gmail.com
tel.: +39 0432.299272 fax: +39 0432.201190

**proponente
del P.A.C.**

Immobiliare ARGO S.r.l.

Via Lovaria 3 - UDINE

data

DICEMBRE 2014 - Revisione Luglio 2015

INDICE

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.A.C.	pag. 2
ART. 2 - LOTTO COMMERCIALE	pag. 3
ART. 3 - LOTTO RESIDENZIALE	pag. 7
ART. 4 - LOTTO VERDE PUBBLICO	pag. 9
ART. 5 - VIABILITÀ	pag. 10
ART. 6 - NORME VARIE	pag. 11

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.A.C.

Le presenti norme si applicano all'interno del perimetro della zona omogenea del P.A.C., relativa all'area posta a ridosso della viabilità di via del Cottonificio.

La finalità del Piano è indirizzata a disciplinare e organizzare il comparto in argomento, mediante opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio interessato.

L'area compresa nel P.A.C. si articola nelle seguenti zone, riportate sulla zonizzazione:

1. LOTTO COMMERCIALE
2. LOTTO RESIDENZIALE
- 3a. LOTTO A VERDE PUBBLICO
- 3b. LOTTO A VERDE PUBBLICO
4. VIABILITÀ
5. PARCHEGGI

ART. 2 – LOTTO COMMERCIALE (1)

1 - Caratteristiche generali

Il Piano prevede la definizione di un lotto commerciale collocato lungo la viabilità di grande comunicazione di via del Cotonificio. La sua particolare posizione all'interno del contesto territoriale, ha un ruolo strategico per l'immagine che assumerà l'ambito. L'accesso, come per la zona residenziale, avverrà dalla nuova rotonda in progetto.

2 - Destinazioni d'uso

La zona è destinata a:

- direzionale (escluso direzionale ricreativo per dancing-discoteche);
- commerciale al dettaglio (sono consentite le strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq, anche per singolo esercizio, fermo restando che nell'ambito non potranno essere superati i 1.500 mq di superficie di vendita ed i 5.000 mq di superficie coperta complessiva, secondo la definizione di cui all'articolo 2, lettera r), della L.R. 29/1995 e s.m.i.; è vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita);
- attività artigianali compatibili con la residenza, escluse quelle insalubri di 1^a e 2^a classe;
- servizi e attrezzature collettive;
- parcheggi e autorimesse di uso pubblico e privato.

3 - Parametri edilizi ed urbanistici

Vol.: max mc 7.650;

R.C.: max 40% del lotto;

H.: max m 14,00;

D.E. per edifici contrapposti almeno pari all'altezza del fabbricato più alto con min m 10,00;

D.C. m 5,00

D.S. m 5,00 se strada larga m 7,00

m 7,50 se strada tra m 7,00 e m 15,00

m 10,00 se strada superiore a m 15,00

ALLINEAMENTO FRONTE STRADA VIA COTONIFICIO

Nell'area identificata "ELEMENTO DI ALLINEAMENTO FRONTE STRADA" nell'elaborato grafico "P2", è consentita la costruzione a confine in deroga alle distanze sopra indicate.

4 – Norme per i parcheggi

DESTINAZIONE D'USO DIREZIONALE

parcheggi stanziali: 1 posto auto/2 addetti (con minimo 1 posto auto/u.i.)

parcheggi di relazione: 80% SU

DESTINAZIONE D'USO INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

parcheggi stanziali: 1 posto auto/2 addetti con un minimo di 1 posto auto

parcheggi di relazione: 10% SU

DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

SV < 400 mq in zone residenziali	60% SV
SV < 400 mq	100% SV
Esercizi singoli con 400 < SV < 1.500 mq	150% SV + area pertinenziale per operazioni di carico e scarico delimitate rispetto alle aree a parcheggio
Esercizi singoli con SV > 1.500 mq	200% SV Per esercizi commerciali al dettaglio deve essere aggiunto 1 posto

	macchina/2 addetti
Commercio all'ingrosso	25% SU
Servizi diversi da quelli esclusivamente commerciali (attività di intrattenimento, svago, ...)	100% SU
<i>SV: superficie di vendita – SU: superficie utile</i>	

Le superfici sopra riportate comprendono la dotazione di parcheggi stanziali pari a 1,5 mq/10 mc (con minimo 1 posto auto/u.i.), computata in rapporto al volume vuoto per pieno degli edifici, così come precisato nel commento illustrato all'art. 2 del Regolamento Edilizio.

Per quanto non disposto dal presente articolo trovano applicazione le disposizioni della normativa regionale in materia di attività commerciali.

5 – Norme ambientali

Dal punto di vista ambientale gli edifici previsti in tale ambito dovranno:

- mitigare il loro impatto attraverso la realizzazione di tetti verdi;
- ottimizzare il consumo delle risorse energetiche e idriche, attraverso la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili ed il recupero e riuso delle acque meteoriche.

Andranno inoltre previsti sistemi di illuminazione sulle strade e sui parcheggi che garantiscano il risparmio energetico e limitino l'inquinamento luminoso.

6 – Essenze arboree previste

Nella scelta della vegetazione da inserire nell'area ci si dovrà attenere alle specie del seguente elenco:

- *Robinia umbraculifera* (*Robinia*)
- *Viburnum tinus* (*Lentaggine in siepe*)

ART. 3 – LOTTO RESIDENZIALE (2)

1 - Caratteristiche generali

È l'area destinata ad ospitare gli edifici residenziali, si colloca nella zona più interna dell'ambito, ponendosi a ridosso del confine nord-est dell'ambito di intervento.

2 - Destinazione d'uso:

La zona è destinata a:

- Residenza

3 – Parametri edilizi ed urbanistici

Vol.: max mc 21.772;

R.C.: max 40% del lotto;

H.: max m 14,00;

D.E. per edifici contrapposti almeno pari all'altezza del fabbricato più alto con min m 10,00;

D.C. M 5,00;

D.S. m 5,00 se strada larga m 7,00
m 7,50 se strada tra m 7,00 e m 15,00
m 10,00 se strada superiore a m 15,00

4 - Tipologie

Tipologia edilizia ammessa

- a blocco
- in linea
- a palazzina

Non sono ammesse le ville singole.

5 – Norme per i parcheggi di uso pubblico

parcheggi stanziali: 1,5 mq/10 mc (con minimo 1 posto auto/u.i.)

parcheggi di relazione: 5 mq/ab

Ai fini della determinazione della superficie da destinare ad attrezzature pubbliche nell'ambito dei Piani Attuativi, si assume che a ogni abitante insediato o da insediare corrisponda un volume utile netto (VU) con destinazione residenziale di 105 mc.

6 – Essenze arboree previste

Nella scelta della vegetazione da inserire nell'area ci si dovrà attenere alle specie nell'elenco sotto riportato, potendo però utilizzare anche formazioni arboree arbustive autoctone che si integrino con le essenze scelte e con gli edifici previsti.

- *Populus pyramidalis* (Pioppo)
- *Quercus ilex* (Leccio)
- *Fagus sylvatica* (Faggio)
- *Betula utilis* (Betulla)
- *Robinia umbraculifera* (Robinia)
- *Carpinus pyramidalis* (Carpino)
- *Laurus cerasus* (Lauro in siepe)
- *Laurus nobilis* (Alloro a cespuglio)
- *Viburnum tinus* (Lentaggine in siepe)

ART. 4 – LOTTO VERDE PUBBLICO (3a e 3b)

1 - Caratteristiche generali

Costituito dall'area destinata a verde posta a ridosso dell'area commerciale e l'area verde posta a sud dell'ambito. Entrambe le aree fungono da divisione visiva ed acustica tra gli ambiti. Zone quindi di filtro ma anche di connessione con le altre “anime” dell'area.

2 - Destinazioni d'uso

La zona è destinata a:

- Verde pubblico (area attrezzata gioco bambini, percorso per il jogging, area dove sostare all'ombra degli alberi)

3 – Norme ambientali

I sistemi di illuminazione dovranno garantire sia il risparmio energetico che minimizzare l'inquinamento luminoso.

4 – Essenze arboree previste

La scelta della vegetazione da inserire nell'area dovrà essere improntata all'economicità della manutenzione, in un'ottica generale di semplicità. Nello specifico si elenca di seguito le specie previste:

- *Populus pyramidalis* (Pioppo)
- *Quercus ilex* (Leccio)
- *Fagus sylvatica* (Faggio)
- *Betula utilis* (Betulla)
- *Carpinus pyramidalis* (Carpino)
- *Laurus cerasus* (Lauro in siepe)
- *Laurus nobilis* (Alloro a cespuglio)

ART. 5 – VIABILITÀ E PARCHGGI (4 e 5)

1 - Caratteristiche generali

Il Piano prevede la realizzazione della nuova rotonda su via del Cottonificio e della strada di accesso alle funzioni insediate.

2 - Destinazione d'uso:

La zona è destinata a:

- Verde di rispetto
- Viabilità di supporto agli ambiti
- Spazi per parcheggio

3 – Parametri edilizi ed urbanistici

La zona è inedificabile.

4 – Norme ambientali

I sistemi di illuminazione dovranno garantire sia il risparmio energetico che minimizzare l'inquinamento luminoso.

5 – Norme particolari

Gli interventi ammessi non devono interferire con la possibilità di modifica ed integrazione dell'assetto viario esistente e/o di progetto.

ART. 6 – NORME VARIE

1 - Prescrizioni per le aree adibite a parcheggi nella zona commerciale

Le pavimentazioni delle aree destinate alla circolazione ed ai relativi stalli di parcheggio dovranno essere realizzate in materiale drenante (tipo “drenopav” ditta Record srl o similari). Le aree a parcheggio dovranno inoltre prevedere delle alberature come previsto dalla normativa di riferimento.

2 - Prescrizioni per le aree adibite a parcheggi nelle altre zone

La pavimentazione dell’area a parcheggio nella “rotonda verde” dell’area residenziale e quella nel parcheggio a servizio dell’area verde “sportiva” sarà da realizzarsi con un grigliato drenante (autobloccanti tipo, ”grigliato” o “Lunix” ditta Ferrari BK o similari), così da legarsi meglio alle aree verdi.

3 - Verde di arredo urbano

Particolare cura sarà posta nel verde di arredo urbano posto sia lungo via del Cotonificio che lungo la nuova viabilità interna, a sud dell'ambito. Lungo tale confine infatti dovranno essere posti a dimora Quercus ilex (Leccio), posti ad un interasse di 6 metri lineari, così da creare un filtro arboreo.

4 - Prescrizioni per le aree scoperte

La pavimentazione delle aree pedonabili dovrà essere realizzata preferibilmente in porfido a cubetti o in materiale simile. Le piste ciclabili dovranno essere realizzate in microtappeto a freddo tipo “slurry-seal” o similari. Per tutte le altre aree bisognerà preferire per lo più l’utilizzo di materiali drenanti.

5 - Prescrizioni per le recinzioni

Dove sia prevista la posa a confine di recinzioni dovrà essere prevista all’interno una siepe sempreverde per un’altezza di mt 1.60.