

LOTTIZZAZIONE "SAN ROCCO" SITA A COSEANO, P.A.C. DI COMPLETAMENTO

Comune di Coseano - n.° prot. 0003860 del 16-06-2023

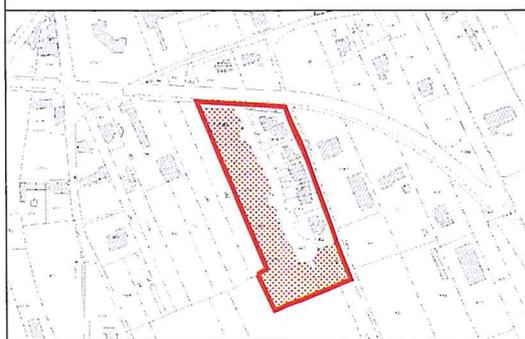
I committenti:

IMMINVEST SRL
IMMINVEST SRL
Via Zoletti, 4
33100 UDINE

GIF SRL
GIF S.R.L.
GESTIONI IMMOBILIARI FONGA
Via O. Tartagna, 20 - 33100 UDINE (UD)
P.IVA: 02949790303

NORME DI ATTUAZIONE

Foglio 8 mappali 1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1228-1242



OTTOBRE 2022



Geom. PAOLO CECUTTI
33100 UDINE - via Zoletti, 4
tel. 0432/295497
studio@cecutti.it - www.cecutti.it

Arch. BEATRICE CENCINI
33037 Pasian di Prato (UD) via Asti 5/A
tel. 3397361992
cencinibeatrice@gmail.com

appc udine

ordine degli architetti
planificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine

beatrice cencini
albo sez. A/a - numero 1408
architetto

Beatrice Cencini

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti norme si applicano all'interno dell'ambito di P.A.C. denominato "SAN ROCCO" ed alle singole zone in cui esso è articolato, che sono:

- Lotti edificabili;
- Viabilità e parcheggi pubblici;
- Verde pubblico (nucleo elementare di verde).

ART. 2 – LOTTI EDIFICABILI

L'area edificabile è costituita da n.11 lotti, che in base alla tipologia edilizia potranno essere accorpati tra loro e nei quali l'edificazione deve seguire le seguenti prescrizioni:

1. Tipologia ammessa:

- case isolate uni-plurifamiliari, case a schiera, piccole palazzine;

2. Destinazione d'uso consentita:

- residenza;
- residenza con funzioni miste (attività professionali e terziarie);
- annessi e accessori della residenza.

3. Indici urbanistici edilizi:

- Indice di fabbricabilità fondiario	(If) max	1,00 mc/mq
- Rapporto di copertura	(Rc) max	0,25 mc/mq
- Altezza massima	(H) max	7,50 ml
- Distanza tra fabbricati	(Df)	- min ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
- Distanza dai confini	(Dc)	- min. non inferiore a ml 5,00 del lotto; - a confine, previo accordo tra proprietari confinanti di costruzione; - in aderenza
- Distanza minima delle strade	(Ds)	- da viabilità di servizio interna min. ml 7,50; - da viabilità provinciale esterna al comparto min. ml 10,00
- Sistemazione aree scoperte		- a giardino, a orto, a verde; - formazione di vialetti meccanici e pedonali; - parcheggi ed aree di manovra meccanici e pedonali
- Posti macchina		- mq 1 per ogni 10,00 mc di costruzione da ricavare all'interno del lotto

ART. 3 – ZONA DI VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI

Riguarda la strada di accesso, i marciapiedi ed i parcheggi pubblici.

La strada è destinata al traffico meccanico.

I marciapiedi sono destinati ad una fruizione pedonale e saranno realizzati in conformità alle norme sulle barriere architettoniche.

I parcheggi sono destinati alla sosta degli automezzi della residenza e saranno previsti dei posti auto per disabili.

Gli spazi veicolari dovranno essere così dimensionati:

- viabilità meccanica ml 6,00
- marciapiede ml 1,50
- parcheggi ml 5,00 x ml 2,50 di larghezza.

I materiali da utilizzare per la finitura della viabilità dovranno essere del tipo:

- viabilità meccanica: in manto di conglomerato bituminoso con cordatura laterale;
- percorsi pedonali: (piazzole, parcheggi e collegamenti tra aree funzionali) in porfido, in cls o in mattonelle di calcestruzzo.

ART 4 – ZONA DI VERDE PUBBLICO

Tale zona si riferisce all'attrezzatura pubblica (nucleo elementare di verde) al servizio del P.A.C. collocata a nord, lungo la strada provinciale.

L'area è inedificabile.

All'interno di tale area sono consentiti solo:

- formazione del manto erboso;
- piantumazione con essenze ad alto fusto autoctone, siepi e cespugli;
- vialetti pedonali e viabilità di servizio;
- piazzole attrezzate.

La realizzazione di tale area implica la messa in opera di quegli accorgimenti atti a garantire il corretto smaltimento delle acque meteoriche stradali ed al ripristino, anche con tratti canalizzati coperti o scoperti, delle connessioni tra i fossati esistenti.

**ART. 5 – MATERIALI E CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE DEGLI EDIFICI E SISTEMAZIONE DELLE
AREE DI PERTINENZA**

1- Elementi strutturali.

Le nuove costruzioni dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

- Tipologia: semplice a pianta quadra o rettangolare con limitate articolazioni esterne;
- Volumi: è ammessa l'aggregazione di più corpi edilizi con tipologia semplice.

2- Copertura

Gli edifici dovranno avere copertura con tetto a falde.

Pendenza massima : 60%.

Le falde del tetto saranno ricoperte con manto in coppo tradizionale o in tegole di cotto a tinte naturali o similari.

È ammessa anche la copertura in mantolamina in rame.

3- Finiture esterne delle murature

Sono ammessi i seguenti tipi di finitura esterna:

- pietra o sasso naturale a vista;
- mattoni faccia a vista;
- intonaco tinteggiato;
- calcestruzzo a vista e sasso;
- porzioni in legno naturale o tinteggiato.

4- Parapetti di terrazza

Quando non sono realizzati con lo stesso materiale di finitura della muratura potranno essere in:

- profilati di ferro dipinto;
- legno a vista verniciato o tinteggiato.

5- Serramenti

È consigliato l'uso di serramenti in legno a vista o tinteggiati. È escluso l'uso di serramenti in alluminio anodizzato nei colori:

- oro;
- bronzo;
- argento.

6- Oscuri

Sono consigliati oscuri del tipo a scuretto o ad anta scorrevole in legno a vista o tinteggiato.

Il tipo e la tinteggiatura devono essere uguali per tutti gli oscuri di una stessa unità di intervento.

7- Recinzioni

La recinzione dei lotti di ogni ambito di intervento dovrà essere eseguita ricercando una continuità compositiva con l'intervento edilizio e potrà essere del tipo:

- in muratura di pietrame tradizionale;
- in mattoni faccia a vista;
- in cemento armato;
- in ferro a semplice lavorazione;
- in rete metallica e siepe.

È opportuno ricercare un'adeguata unità e omogeneità estetica anche tra le recinzioni in modo di creare una continuità compositiva.

8- Sistemazione delle aree libere

Le aree libere dei lotti dovranno essere sistemate a orto, a verde, con formazione di manto erboso e piantumazione di essenze di alto fusto autoctone e siepi.

È ammessa anche la piantumazione preferibilmente con mattonelle in cemento o altri materiali naturali per la realizzazione di vialetti, cortili e posti auto all'aperto.

Il piano, con la presente normativa, intende lasciare il giusto grado di flessibilità nelle scelte compositive, mirando sostanzialmente a un'opportuna ed adeguata unità ed omogeneità estetica al fine di garantire un ambiente abitativo non solo piacevole dal punto di vista della continuità compositiva, ma soprattutto di un corretto inserimento ambientale ed una corretta integrazione con le preesistenze.