
REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI MARTIGNACCO

maggio 2022

doc.

a

PROPOSTA DI PRPC DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PELOS MICOLI"
UBICAZIONE: mapp. 174, 459, 460, 461, 462, 178 e 418, F.M. 4, C.C. MATIGNACCO

COMMITTENTI: MARCO PELOS, Via Villa Italia n° 2 Martignacco
CHIARA MICOLI, Via Orgnani n° 51 Fagagna

STATO DI PROGETTO
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI MARTIGNACCO

Proposta di Piano Regolatore Particolareggiato Comunale per singolo immobile di iniziativa privata denominato: “Pelos Micoli”.

Ubicazione: Martignacco, località Torreano di Martignacco, via Villa Italia n° 2.

Proponenti: Marco Pelos, Via Villa Italia n° 2 Martignacco e Chiara Micoli, via Orgnani n° 51, Fagagna.

Progetto: dott. arch. Rudi Zonch, via Latina n° 78 Romans d’Isonzo (GO).

Proposta di Piano Regolatore Particolareggiato Comunale per singolo immobile di iniziativa privata ai sensi dell’art. 8, comma 8.1 Sub-Zona B1 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale di Martignacco.

RELAZIONE DI PIANO

Indice.

Premessa	pag. 2
Area di P.R.P.C.	pag. 2
Indicazioni del P.R.G.C.	pag. 3
Obiettivi di P.R.P.C.	pag. 7
Criteri informativi	pag. 7
Contenuti del P.R.P.C.	pag. 8
Elementi urbanistici di P.R.P.C.	pag. 8
Coerenza con le previsioni di PRGC	pag. 9
Procedura di approvazione	pag. 10
Elaborati di PAC	pag. 10

Premessa

L'area interessata dalla presente proposta di Piano Attuativo Comunale denominato "Pelos Micoli" (PAC), di iniziativa privata, è proposto ai sensi dell'art. 8, comma 8.1 Sub-Zona B1 delle Norme di Attuazione (NdA) del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) di Martignacco.

Il PAC riguarda i mappali 174, 178 (parte), 418, 459, 460, 461 e 462 del Foglio 4 di Martignacco, tutti classificati come Zona Abitativa di Completamento B, Sub-Zona B1

Il presente PAC ha efficacia esclusivamente per quanto riguarda esclusivamente le opere di cui sopra, per le quali è stato redatto, fermo restando l'efficacia delle previsioni del PRGC al riguardo delle norme relative ai fabbricati residenziali esistenti.

Area di PAC

L'area oggetto della presente proposta di PAC di iniziativa privata si trova in Comune di Martignacco, località Torreano di Martignacco in via Villa Italia n° 2 ed è composto dai seguenti Mappali: 174, 418, 459, 460, 461, 462 e parte del 178, tutti i mappali sono compresi nel Foglio 4 del Comune di Martignacco.

La proprietà dei mappali è così distribuita tra i proponenti:

il signor Marco Pelos è proprietario dei mappali 174, 418, 459, 460, 461, 462 e di $\frac{1}{2}$ del mappale 178;

la signora Chiara Micoli possiede $\frac{1}{2}$ del mappale 178.

L'area è di forma irregolare, grosso modo trapezoidale con il lato nord attestato su via Villa Italia, tutti gli altri lati confinano con proprietà private.

All'interno del perimetro di PAC sono contenuti diversi fabbricati:

un fabbricato destinato a residenza, contiguo alla strada e parte di un complesso in linea di impianto originale tradizionale, costruito sul mappale 174;

un fabbricato accessorio attestato sul confine ovest, sempre sul mappale 174;

un fabbricato accessorio (pergola), anch'esso attestato sul confine ovest, costruito sul mappale 459;

un'autorimessa attestata sul confine ovest come i due precedenti, costruita sul mappale 178;

un fabbricato residenziale, sempre di tipologia tradizionale, arretrato da via Villa Italia e attestato sul confine est del lotto.

Sul mappale 178 in adiacenza, verso sud, dell'autorimessa esistente, è presente un pergolato con funzione di parcheggio stanziale di superficie pari a $m^2 22,45$.

Sul mappale 178, nei pressi del confine con i mappali 459 e 461, è stato eretto recentemente un muro - recinto con porta pedonale e portone carrabile è stato realizzato in pietrame misto.

La superficie totale del PAC è di $878 m^2$.

L'area interessata dal presente piano attuativo corrisponde ad un insediamento completamente urbanizzato. Nel PAC non sono previste realizzazioni di opere di urbanizzazione.

I servizi a rete comunali sono presenti su via Villa Italia.

Indicazioni del PRGC

L'area del PAC è classificata dal PRGC come Zona Abitativa di Completamento B e, precisamente, Sub-Zona B1 che è disciplinata dall'art. 8 delle NdA.

ART. 8 -ZONE ABITATIVE DI COMPLETAMENTO B.

Tale zona comprende aree già urbanizzate, così come definite dall'articolo 5 del DPGR 0126/Pres. del 1995 e successive modifiche, ed è distinta nelle seguenti sub-zone:

-sub-zona B1 zone del tessuto edilizio consolidato del Capoluogo e delle frazioni.

Tipologie: tradizionale-storica, prevalentemente in linea od organizzata in complessi edilizi articolati.

-sub-zona B2 zone sostanzialmente sature attigue ai centri del capoluogo e delle frazioni.

Tipologie: unifamiliare, bi-trifamiliare, plurifamiliare in condominio ed a schiera.

-sub-zona B3 zone di completamento esterne al centro del capoluogo e delle frazioni, già edificate o libere.

Tipologie: unifamiliare, bi-trifamiliare, plurifamiliare in condominio e a schiera.

-sub-zona B4 zone inedificate di completamento esterne al centro del capoluogo e delle frazioni subordinate a convenzionamento.

Tipologie: unifamiliare, bi-trifamiliare, plurifamiliare in condominio e a schiera. Le tipologie ammesse non devono essere in contrasto con quelle prevalenti in tutte le subzone B citate¹.

In caso di frazionamento di un lotto su cui insiste un edificio, dovrà essere mantenuto il lotto di pertinenza dell'immobile, che non potrà essere inferiore a quello necessario alla determinazione della sua volumetria¹.

Le viabilità¹ private distributive ai singoli lotti dovranno obbligatoriamente avere una sezione minima di ml. 5,00 per la carreggiata stradale ed essere costeggiate da almeno un marciapiede di profondità pari ad un minimo di ml. 1,50¹.

E' ammessa deroga, con esclusione della viabilità di nuova realizzazione che comunque non potrà essere inferiore a ml. 4,50 complessivi¹, esclusivamente nei casi in cui sia fisicamente impossibile adeguarsi al comma precedente. La detta impossibilità va documentata con fotografie e rilievo.

Deve inoltre essere dimostrata la proprietà del transito e/o il diritto dello stesso per l'uso residenziale, questo prima del rilascio del *titolo abilitativo*.

La deroga di cui sopra, in zona B3, non è applicabile a viabilità che diano accesso complessivamente a più di otto unità immobiliari¹.

Nelle nuove edificazioni, e nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento che comportino un aumento del numero delle unità immobiliari, sono da ricavarsi parcheggi nella misura minima seguente:

- a) *stanziale: 1 m² per ogni 10 m³, ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da accessori;*
- b) *di relazione:*
 - 1) *per opera alberghiera o agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti;*
 - 2) *di superficie utile artigianale e agricola non agrituristica: 10%;*
 - 3) *di superficie di vendita commerciale al dettaglio:*
 - 3.1) *in genere: 60%;*
 - 3.2) *per esercizio singolo di superficie di vendita compresa tra m²400 e m²1.500: 150%;*
 - 4) *di superficie utile direzionale: 30%;*
 - 5) *di superficie utile di servizi e attrezzature collettive:*
 - 5.1) *per nuova realizzazione o ampliamento: 80%;*
 - 5.2) *per recupero: 40%;*
 - 6) *di superficie utile di servizi: 30%.*

E' sempre e comunque vietato costituire deposito di materiali e/o attrezzature a cielo aperto ovunque collocate all'interno del lotto.

8.1 -SUB-ZONA B1.

ATTUAZIONE: diretta *in genere*, o indiretta *dove specificatamente prevista*.

Tale zona comprende gli edifici esistenti con tipologia tradizionale-storica.

La zona è assoggettata a recupero urbanistico-edilizio, gli interventi previsti sono quelli di manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica e di risanamento conservativo, oltre a quello di ristrutturazione *edilizia*, che, nei centri di Torreano e Martignacco sarà subordinato alla predisposizione di *piano attuativo* anche per singolo immobile, fatto salvo quanto previsto ai successivi commi.

Resta salva la possibilità di demolizione mediante intervento diretto di elementi estranei o non coerenti con l'organismo edilizio.

a) *Per gli edifici con tipologia tradizionale -storica* è previsto:

- il mantenimento dell'altezza delle fronti o allineamento con edifici contigui esistenti;
- la non modificazione delle fronti prospettanti gli spazi pubblici per i piani superiori degli edifici non modificati rispetto alle caratteristiche originali. Nel caso di comprovate necessità di adeguamento allo standard abitativo ed alla funzionalità interna, sarà possibile procedere all'apertura di nuovi fori, purché nel rispetto della «griglia compositiva» di facciata;
- nel caso di sostituzione della copertura esistente, la disposizione delle falde e la pendenza dovranno riprodurre quelle preesistenti qualora siano adeguate alle tipologie storiche, ovvero dovranno adeguarsi alle coperture degli edifici contigui di valore storico-ambientale; lo sporto del tetto dovrà essere realizzato in travi di legno sagomate ed il manto di copertura dovrà essere costituito da coppi o tegole per morfologia e colore equiparabili ai coppi;
- il completamento degli edifici in linea;
- divieto di intonacatura delle murature in sasso faccia a vista;
- conservazione delle cornici in pietra; ove non conservabili dovranno essere sostituite con altre di identico materiale e lavorazione;
- conservazione dei portoni e degli androni di ingresso alle corti interne e divieto di abbassamento dell'imposta di solaio al di sotto della chiave di volta o dell'architrave che delimita l'androne. Le volte non potranno essere modificate nella geometria, neanche nel caso di rifacimento totale;
- i serramenti e gli scuretti, ove sostituiti, dovranno essere in legno, o del tipo simile per colorazione e forma, e le colorazioni dovranno essere conformi a quelle della tradizione locale. I serramenti non potranno essere in alluminio anodizzato;
- è sempre e comunque fatto divieto di utilizzare, come sistema di oscuramento, persiane avvolgibili di qualunque materiale;
- la colorazione delle facciate dovrà essere conforme ai colori della tradizione locale;
- i comignoli e le canne fumarie, se a vista, dovranno essere integrate nei materiali e tecnologie all'organismo edilizio.

b) Nel caso di nuova edificazione in lotti liberi (subordinata alla formazione di *piano attuativo* anche per singolo edificio):

- i lotti sul fronte strada dovranno uniformarsi alle altezze degli edifici contigui con un margine di discrezionalità di ml. 0,50, concedibile solo se grazie al suo utilizzo si ottiene un piano aggiuntivo.
- i lotti interni dovranno essere edificati secondo tipologie conformi all'ambiente urbano in cui trovano collocazione;
- valgono inoltre tutte le prescrizioni, relative all'estetica, della lettera a);
- in tutte le nuove costruzioni sia edificate in lotti liberi sia frutto di demolizione con ricostruzione, oltre all'applicazione degli obblighi della legge 122/89, sarà obbligatorio prevedere un posto auto per ogni unità immobiliare pari a mq. 10,00 ogni 100 mc. e una quantità di superfici a verde privato pari amq.8,00 ogni mc. 250 edificati.

DESTINAZIONI D'USO

- a- alberghiera;

- b- artigianale produttiva di interesse residenziale, a basso impatto ambientale, come panificio, gelateria, pizzeria, rosticceria, sartoria, calzoleria, cappelleria, oreficeria, bottega d'arte, laboratorio fotografico, laboratorio odontotecnico e simili, previa verifica dell'ASS;
- c- commerciale al dettaglio;
- d- direzionale, eccetto dancing e discoteche;
- e- residenziale;
- f- servizi e attrezzature collettive;
- g- servizi compatibili con la residenza, previa verifica dell'ASS;
- h- agricola, per deposito e magazzino, per conservazione, trasformazione, confezionamento e vendita di prodotti provenienti in misura prevalente dall'azienda agricola, senza depositi o lavorazioni all'aperto, e per agriturismo, previa verifica dell'ASS.

La superficie lorda di destinazione d'uso agricola non agrituristica e di destinazione d'uso artigianale produttiva non può superare m²200, o l'esistente alla data di adozione della variante 40 (27 10 2014) + m²50 per ogni lotto.

Le costruzioni esistenti di uso residenziale possono essere modificate con gli interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione solo a Ceresetto, Nogaredo e Faugnacco. Nel Capoluogo ed a Torreano l'utilizzo di tale categoria di intervento è subordinata alla predisposizione di specifici piani attuativi, anche per singolo immobile.

Resta salva la possibilità di demolizione di elementi esterni all'organismo edilizio.

Le costruzioni esistenti possono essere trasformate compatibilmente con gli usi consentiti dal presente articolo. La configurazione fisica di questi edifici può essere modificata anche traslando il corrispondente volume (demolizione e ricostruzione), calcolato vuoto per pieno, all'interno dell'area di pertinenza, fermo restando il rispetto del Codice Civile; ciò sarà possibile nel solo caso in cui l'edificio oggetto di demolizione sia o frutto di costruzione recente (successiva al 1950) o sia fatiscente e di non particolare pregio architettonico, o non si armonizzi con il contesto costruito. Tale possibilità è subordinata alla formazione di un piano attuativo, anche per singolo immobile.

INDICI E PARAMETRI

- Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq. 2,00
- Rapporto di copertura	mq/mq. 0,50
- Altezza massima per ricostruzioni o completamenti	non superiore all'altezza degli edifici circostanti di carattere storico/tradizionale posti entro la stessa sub-zona
per l'edificazione in lotti liberi (interni)	max.ml. 9,00
- Numero di piani fuori terra	max. 2 + sottotetto abitabile
- Distanza minima dalle strade	
nel caso di demolizione con ricostruzione	esistente o in allineamento
nel caso di edificazione in lotti liberi	min. ml. 5,00
- Distanza minima dai confini	
in lotti liberi e in ricostruzione con traslazione	ml. 5,00
per edifici esistenti	quella in essere
Distanza dei nuovi edifici da quelli preesistenti:	
tra parete finestrata e parete finestrata	ml. 10,00*
negli altri casi	ml. 10,00 o in aderenza o unione

VALGONO INOLTRE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- a- Ogni nuova costruzione sarà subordinata alla dimostrata possibilità di accesso veicolare al lotto e nei centri di Torreano e Martignacco alla predisposizione di specifici piani attuativi, anche per singolo immobile.
- b- Ogni tipo di intervento edilizio, nei centri di Torreano e Martignacco, che conduca alla realizzazione di nuovi vani residenziali (secondo definizione ISTAT), eccedenti i mc.

- 150 di ampliamento, comunque concesso, sarà subordinato alla predisposizione di un *piano attuativo* anche per singolo immobile.
- c- Nel caso di predisposizioni di *piani attuativi anche volontari* che interessino un intero isolato si potrà usufruire di un *indice di fabbricabilità* sarà pari a mc/mq. 3,0. Ciò esclude ogni ulteriore possibilità di ampliamento.
 - c1- L'attuazione della zona B1 di Nogaredo compresa tra via del Mulino, canale Ledra di Martignacco, zona VP e zona B3 è soggetta a stipula con il Comune di una convenzione prevedente un parcheggio di uso pubblico eventualmente regolamentato di almeno m2 600 e un parcheggio di relazione per la zona B1 proporzionato agli abitanti e agli utenti prevedibili.
 - d- Gli ampliamenti per gli edifici ultimati alla data di approvazione della Variante n. 8 (20 maggio '97), in lotti saturi o alla cui saturazione mancano meno di 150 mc, possono essere concessi, una tantum, per ogni Unità Immobiliare nella misura massima di mc.150, in deroga ad indici e parametri, fatte salve le prescrizioni del Codice Civile.
 - e- È consentito, per gli edifici ultimati alla data di adozione della Variante²⁴ in lotti saturi o alla cui saturazione mancano meno di 150 mc, procedere, oltre agli ampliamenti di cui al punto d), a lavori per la costruzione di nuovi corpi di fabbrica (staccati) destinati a fabbricati accessori, con altezza massima pari a ml. 3,50 e fino al limite di mc. 150, in deroga esclusivamente all'indice fondiario ed al rapporto di copertura, nel rispetto del Codice Civile. L'altezza al colmo può arrivare a ml. 4,50 qualora ci sia un progetto unitario con la proprietà limitrofa.
 - f- STRALCIATO¹
 - g- La *documentazione per il titolo abilitativo deve comprendere*, oltre agli elaborati di progetto, il rilievo dello stato di fatto e la documentazione fotografica delle fronti e degli edifici circostanti. Degli elaborati di progetto deve fare parte una tavola riportante una significativa porzione dell'intorno.
 - h- Sono ammesse deroghe per gli edifici di recente costruzione (successivi al 1950) non integrati con l'intorno; nella fattispecie si potrà intervenire con demolizioni, modificazioni delle altezze ed ogni tipo di intervento mirante alla introduzione di elementi tipici dell'edilizia storica locale. Gli interventi demolitori su questi edifici non richiedono predisposizione di alcun *piano attuativo* se non affacciati sulla pubblica via.
 - i- Le attività direzionali, commerciali nonché *di servizi*, potranno interessare i soli piani terreno e primo. Gli scantinati, là dove esistenti, potranno essere impiegati come deposito e/o magazzino per le suddette attività. Le superfici adibite al commercio e all'artigianato dovranno essere rispondenti ai dettami dei vari strumenti amministrativi di controllo del settore commerciale² e alle Leggi e Regolamenti regionali in materia. Non sono in ogni caso ammesse attività non compatibili con la scala edilizia dell'edificazione storica. Le prescrizioni in materia di aree da riservare a parcheggi in edifici preesistenti e già con *destinazione d'uso commerciale* alla data del 18 giugno 2003 non trovano applicazione. E' ammesso rendere disponibili le aree da destinare a parcheggio per esercizi commerciali anche in regime di convenzionamento con i proprietari o gestori di parcheggi pubblici o privati, fermo restando il rispetto del numero minimo di posti auto previsti dagli standards urbanistici².
 - l- Non si potrà procedere ad ampliamenti in sopraelevazione, fatti salvi i casi citati.
 - m- Ogni intervento di nuova costruzione e/o demolizione con ricostruzione, realizzato nei centri di Martignacco e Torreano, fatta eccezione per i casi detti, sarà subordinato alla formazione di un piano attuativo anche per singolo immobile, così come ogni intervento eccedente i mc. 150 (definizione ISTAT).
 - n- Le recinzioni sui confini verso strada dovranno essere realizzate con muri in laterizio ornamentale, sassi, pietre, calcestruzzo o c.a. fino ad una H massima di ml. 2,00. Nel caso di muri in calcestruzzo o cemento armato, questi dovranno essere intonacati. Sui confini diversi da confine verso strada sarà possibile predisporre recinzioni in paletti d'acciaio e rete metallica plastificata, anche infissi su muretti in cemento armato dell'altezza massima di cm. 30, o con siepi. L'altezza massima delle recinzioni è fissata in ml. 2,00.
 - o- Quanto non esplicitamente normato va riferito al Codice Civile.
 - p- L'approvazione delle presenti NTA costituisce di fatto abrogazione ed inefficacia delle NTA ed ogni altro elaborato costituente il piano attuativo delle zone B1 del Capoluogo.

* L'art. 3, comma 2 ter, punto 5) della L.R. 19/2009 e smi recita:

Art. 3

(Definizioni generali)

1. Ai fini della presente legge i parametri edilizi sono:

- **Omissis** -

2. Ai fini della presente legge si intende per:

- **Omissis** -

2 bis.

- **Omissis** -

2 ter. Salvo diversa previsione degli strumenti urbanistici, anche differenziata per zone urbanistiche, e ferme restando le disposizioni del Codice civile in materia di distanze, non vengono computati ai fini del calcolo della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti le opere o i manufatti non idonei a compromettere il profilo igienico-sanitario e il corretto inserimento dell'opera nel contesto urbanistico quali, a esempio:

1) sporti di gronda, abbaini, terrazze, poggiali e balconi aggettanti fino alla profondità massima di 2 metri;

2) logge e porticati liberi, androni, bussole e verande;

3) rampe e scale aperte;

4) muri di contenimento, volumi tecnici e vani corsa ascensori;

5) box e autorimesse pertinenziali o altri manufatti, comunque pertinenziali, fino all'altezza di 3 metri, rispetto al fabbricato principale;

6) tettoie, pensiline e pergolati.

Obiettivi di PAC

L'obiettivo principale del presente PAC è quello di rispondere alla norma di PRGC, che lo richiede, al fine di realizzare un armonico sviluppo delle potenzialità edificatorie dell'area.

Il PAC si rende necessario ai sensi dell'art. 8, comma 8.1, ultimo capoverso precedente alla parte Indici e parametri delle NdA del PRGC (evidenziato in giallo a pag. 6 della presente relazione).

Criteri informativi.

Il fatto che il PRGC di Martignacco sia stato approvato precedentemente all'entrata in vigore della L.R 19/2009, che, con l'art. 3, comma 1, definisce i parametri edilizi che sono diversi da quelli definiti dalla normativa urbanistica in vigore al tempo dell'approvazione del PRGC.

Oggi i parametri edilizi non prevedono l'uso del calcolo del volume vuoto per pieno previsto dalla norma evidenziata più sopra ma prevedono il calcolo del Volume utile, V_u per la legge, che ha un valore minore di quello previsto dal PRGC, in quanto è scevro del Volume accessorio e del Volume tecnico. Nel nostro caso, visto che realizziamo solo Volume accessorio, che è influente sulla quantità degli indici volumetrici, ci troviamo nella

condizione di poter costruire un fabbricato accessorio senza che questo possa modificare gli indici volumetrici previsti dal PRGC.

Nel presente PAC prenderemo, quindi, in considerazione solo l'indice di superficie coperta, che può essere confrontabile con quello definito dalla normativa urbanistica sulla quale si basa il PRGC vigente.

I proponenti dispongono della proprietà totale dell'ambito di PAC e rappresentano la totalità del valore delle aree e degli edifici in esso compresi.

Contenuti del PAC

Il presente PAC definisce la congruenza degli interventi proposti con le caratteristiche dell'ambito edificato, zona B1, costituito da una serie di edifici esistenti con tipologia tradizionale – storica soggetta a recupero urbanistico – edilizio.

Il PAC contiene gli elementi normativi e le indicazioni grafiche atte a definire le caratteristiche fisiche e dimensionali degli interventi consentiti e le indicazioni e prescrizioni per il corretto inserimento di tali interventi nel contesto urbano che lo ospita.

Il PAC prevede anche un nuovo assetto catastale e delle proprietà e definisce le pertinenze dei due fabbricati residenziali esistenti.

Il recinto interno sul mappale 178 è costituito da un muro in pietrame misto realizzato in tempi recenti, questa caratteristica fa sì che, nelle NdA del PAC si preveda la possibilità di demolizione totale o parziale.

Elementi urbanistici di PAC

Indici e parametri edilizi ed urbanistici stabiliti dal PRGC*:

Indice di fabbricabilità fondiaria	m^3/m^2 2,00
Rapporto di copertura	m^2/m^2 0,50

* Tralasciamo le altezze e le distanze che si possono consultare a pag. 6 della presente relazione.

Stato di fatto

Superficie dell'area di PAC	m^2 835,78
Volume utile esistente	
Residenza principale (mapp. 178)	m^3 837,16
Residenza secondaria (mapp. 174)	m^3 193,66

Totale m³ 1.066,82

Superficie coperta esistente

Residenza principale (mapp. 178) m² 135,95

Residenza secondaria (mapp. 174) m² 53,34

Ripostiglio m² 16,22

Autorimessa m² 43,01

Totale m² 248,52

Stato di progetto

Volumetria massima realizzabile $m^2 835,78 \times m^3/m^2 2,00 =$ m³ 1.671,56

Superficie coperta massima realizzabile $m^2 835,78 \times 0,50 =$ m² 417,89

Potenzialità edificatoria residua

Volumetria residua $m^3 1.671,56 - m^3 1.066,82 =$ m³ 604,74

Superficie coperta residua $m^2 417,89 - 282,87 =$ m² 169,37

Volumetria utile di PAC m³ 375,00

Superficie coperta in demolizione m² 16,22

Superficie coperta residua dopo la demolizione m² 185,96

Superficie coperta di PAC

Copertura pergolato m² 33,69

Autorimesse di progetto m² 50,86

Ampliamento fabbricato residenziale m² 100,00

Totale m² 184,55

La realizzazione delle opere di realizzazione di pertinenze dei fabbricati residenziali, previste dal presente PRGC inciderà esclusivamente sull'indice di copertura.

Coerenza con le previsioni di PRGC.

Superficie coperta totale $m^2 248,52 - 16,22 + 84,55 + 100,00 = m^2 416,85 < m^2 417,89$.

Volumetria utile totale $m^3 375,00 + m^3 1.066,82 = m^3 1.441,82 < m^3 1.671,56$

Dotazione di parcheggi stanziali esistenti e previsti:

Superficie parcheggi $m^2 31,49 + 5,86 + 33,69 + 43,01 = m^2 119,05$

Volumetria di PAC totale $m^3 1.441,82$

Superficie minima di parcheggi $= m^3 1.441,82 : 10 = 144,182 < 119,05$

Le previsioni di PAC risultano coerenti con quelle del PRGC.

Procedura di approvazione del PAC

Considerato che i proponenti rappresentano la totalità del valore delle aree e degli edifici in esso compresi, la proposta di piano attuativo non apporta modifiche alle previsioni del PRGC, non interessa beni e località sottoposti a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del decreto legislativo 42/2004, e successive modifiche, né complessi storici monumentali e archeologici, sottoposti al vincolo della parte II del decreto legislativo 42/2004, e successive modifiche, conseguentemente, l'approvazione della proposta di PAC potrà essere approvata ai sensi dell'art. 4, comma 7 della L.R. 12/2008.

Elaborati di PAC

Elaborati documentali

doc. a Relazione illustrativa

doc. b Norme di Attuazione

Elaborati grafici

tav. 0 Inquadramento ed estratto catastale

tav. 1 Stato di fatto Fisico e funzionale scala 1:200

tav. 2 Stato di progetto azzonamento e previsioni scala 1:200

tav. 3 Stato di progetto Aree pavimentate ed aree libere scala 1:200

tav. 4 Stato di progetto Sistemazione catastale scala 1:200

tav. 5 Stato di Progetto Attribuzione delle pertinenze scala 1:200

Allegati

Estratto di mappa scala 1:1.000

Estratto del PRGC vigente

Documenti di identità proprietari (copia)

Documento di identità progettista (copia)

Palmanova, li 8.6.2022

Il progettista