
REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI MARTIGNACCO

maggio 2022

doc.

b

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
NORME DI ATTUAZIONE

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI MARTIGNACCO

Proposta di Piano Attuativo 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 Attuativo 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.

NORME DI ATTUAZIONE

Indice.

Articolo 1 Oggetto delle norme	pag. 2
Articolo 2 Elaborati di piano	pag. 2
Articolo 3 Definizioni generali	pag. 2
Articolo 4 Contenuti delle tavole grafiche	pag. 3
Articolo 5 Destinazioni d'uso	pag. 3
Articolo 6 Interventi edilizi ammessi	pag. 4
Articolo 7 Prescrizioni per la realizzazione degli interventi	pag. 4
Articolo 8 Indici e parametri generali e particolari	pag. 5
Articolo 9 Scarichi idrici	pag. 6
Articolo 10 Allacciamenti ai pubblici servizi	pag. 6
Articolo 11 Durata e varianti	pag. 6
Articolo 12 Norme finali a transitorie	pag. 7

Articolo 1 Oggetto delle norme.

Le presenti norme regolamentano l'attività edilizia, le destinazioni d'uso e la gestione urbanistica dell'area e dei fabbricati inseriti nel perimetro del Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato " Pelos Micoli " (d'ora in avanti chiamato PAC).

L'area interessata dalle presenti Norme di attuazione corrisponde ai mappali 174, 178 (parte), 418, 459, 460, 461 e 462 del Foglio 4 di Martignacco.

Il perimetro del PAC è definito da Via Villa Italia a nord, dal mappale 181 ad est, dalla porzione restante del mappale 178 a sud, dai mappali 173, 176, 380 ad ovest ed è riportato su tutti gli elaborati grafici di piano. L'area sottoposta a PAC ha una superficie di mq 835,78.

L'attività edilizia e la realizzazione delle relative opere, da effettuarsi all'interno dell'area interessata dal PAC dovranno avvenire in conformità a quanto stabilito nelle tavole grafiche di progetto facenti parte integrante del presente PAC, alle presenti norme di attuazione, a quanto disposto dal vigente PRGC e dalle relative Norme di Attuazione, al regolamento edilizio comunale ed alle altre vigenti disposizioni in materia della legislazione nazionale e regionale.

Articolo 2 Elaborati di piano.

Il PAC composto dai seguenti elaborati suddivisi in documenti, tavole grafiche ed allegati:

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)

Articolo 3 Definizioni generali.

Per le definizioni generali si rimanda all'art. 3 della L.R. 19/2009 e s.m.i.

Per quanto riguarda il PAC si definiscono:

- Fabbricato A come edificio residenziale in linea eretto sul mappale 174 prospiciente via Villa Italia;

- Fabbricato B come edificio residenziale isolato eretto sul mappale 178 confinante a nord col mappale 418 e ad est col mappale 181;
- Fabbricato C come edificio accessorio della residenza eretto sul mappale 174 da ricostruire in parte sul mappale 174, parte sul mappale 460 e parte sul mappale 459;
- Fabbricato D come edificio accessorio della residenza da erigersi sul mappale 459 con una piccola porzione sul mappale 178;
- Fabbricato E come pergola esistente eretta, libera su due lati eretta sul mappale 178 e confinante a nord col mappale 459 ed a sud col fabbricato F da coprire con tetto;
- Fabbricato F come edificio accessorio della residenza esistente, edificato sul mappale 178 e in aderenza a nord col fabbricato E;
- Fabbricato G pergola esistente libera su tre lati eretta sul mappale 178 e rientrante, per una minima porzione nel perimetro del PAC.

Articolo 4 Contenuti delle tavole grafiche.

Nella tav. n° 1 Stato di fatto Fisico e funzionale in scala 1:200 sono individuati i diversi “enti” suddivisi in base alla proprietà ed all’interdipendenza dei fabbricati accessori.

Nello Stato di fatto Fisico e funzionale sono indicati:

- con le lettere A e C, i fabbricati, e le relative aree di pertinenza, di proprietà esclusiva del signor Pelos;
- con le lettere B, E ed F, i fabbricati e delle relative aree di pertinenza, di proprietà comune del signor Pelos e della signora Micoli.

Nella tav. n° 2 Stato di Progetto Azzonamento e previsioni in scala 1:200 sono individuati i diversi fabbricati di progetto e definite la destinazione d’uso e gli interventi edilizi consentiti dal PAC.

Nella tav. 3 Stato di progetto Aree pavimentate ed aree libere in scala 1:200 sono indicate le aree libere dalle costruzioni e le caratteristiche delle loro pavimentazioni.

Nella tav. 4 Stato di progetto Sistemazione catastale in scala 1:200 è prevista una piccola ricalibrazione del confine tra i mappali 459 e 178.

Nella tav. 5 Stato di progetto Attribuzione delle pertinenze sono specificati gli edifici residenziali e le loro relative pertinenze.

Articolo 5 Destinazioni d’uso.

Sono consentite le seguenti destinazioni d’uso (riferimento art. 5, comma 1, lett) a et b) della L.R. 19/2009 e s.m.i.):

- residenziale;
- servizi compatibili con la residenza, previa verifica dell’ASS.

Nella tav. 2 Stato di progetto Azzonamento e previsioni in scala 1:200 sono così specificate:

- con lettera R destinazioni d’uso residenziale e servizi nella misura massima del 20% della Superficie utile del fabbricato (da qui in poi residenziale);

- con sigla AR destinazione d'uso accessori della residenza e/o servizi.

Articolo 6 Interventi edilizi ammessi.

Per ognuno dei fabbricati esistenti e di progetto, indicati nella tav. n° 2 di PAC sono consentiti i seguenti interventi edilizi (così come definiti dall'art. 4 della L.R. 19/2009 e s.m.i.):

- DR demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche all'interno della sagoma del fabbricato di progetto definito con la lettera C nella tav. Stato di progetto Attribuzione delle pertinenze scala 1:200;
- MO manutenzione ordinaria;
- MS manutenzione straordinaria;
- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione (anche parziale);
- RE+ ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
- RC risanamento conservativo con opere strutturali;
- AM ampliamento;
- NC nuova costruzione.

Articolo 7 Prescrizioni per la realizzazione degli interventi.

Per la realizzazione degli interventi consentiti dal precedente art. 6 dovranno essere previsti:

- 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 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 divieto di intonacatura delle murature in sacco a vista;
- la conservazione delle cornici in pietra, ove non conservabili, dovranno essere sostituite con altre di identico materiale e lavorazione;
- 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.

Le recinzioni sui confini verso strada dovranno essere realizzate con muri in laterizio ornamentale, sassi, pietre, calcestruzzo. possono essere realizzate anche recinzioni con zoccolo in pietrame misto in pietra e laterizi con soprastante cancellata in ferro battuto. L'altezza massima delle recinzioni non potrà essere superiore a m 1,50.

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 m 2,00.

E' consentita la demolizione totale o parziale del muro esistente nei pressi dei confini tra i mappali 459 e 461 con il mappale 178.

Le pavimentazioni delle aree confinanti direttamente con via Villa Italia dovranno essere in acciottolato e lastre di pietra "Piasentina" realizzate similmente a quelle presenti sulla via stessa.

Le pavimentazioni delle aree interne o non direttamente confinanti con via Villa Italia potranno essere realizzate in acciottolato, lastre di pietra naturale a taglio di sega, bocciardata, fiammata o altre tipologie di finitura superficiale tipo con piccole scanalature o altro.

La superficie destinata a parcheggio e divisa da via Villa Italia da muretto di recinzione dovrà essere realizzata con materiali drenanti naturali (ghiaia) o in produzione (piccoli elementi in calcestruzzo).

Le aree a verde privato dovranno essere inerbite e piantumate con essenze tipiche locali o consolidate. In queste aree potranno essere realizzate piccole fontane o altri manufatti realizzabili in Edilizia libera quali barbecue, gazebo, arredi da giardino, aree ludiche senza fini di lucro e simili, potranno, altresì, essere costruiti marciapiedi a servizio degli edifici residenziali esistenti e di progetto. In questo ultimo caso le pavimentazioni potranno essere costituite da lastre di pietra naturale, da acciottolato, da getto di calcestruzzo con finiture del tipo frattazzatura, taratura (a palettoni), a stampo (di tipo regolare, a lastricato, a palladiana, e simili).

Articolo 8 Indici e parametri generali e particolari.

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 e tradizionale posti entro la stessa sub-zona
- per l'edificazione in lotti liberi (interni)	max. m 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. m 5,00
Distanza minima dai confini	
- in lotti liberi e in ricostruzione con traslazione	m 5,00
- per edifici esistenti	quella in essere
Distanza dei nuovi edifici da quelli preesistenti:	
- tra parete finestrata e parete finestrata	m 10,00
- negli altri casi	m 10,00 o in aderenza o unione
Fabbricato A	
Superficie coperta esistente m ²	53,34
Volume Utile esistente m ³	193,66

Fabbricato B

Superficie coperta esistente m² 135,95
Volume Utile esistente m³ 837,16
Superficie coperta di progetto ampliamento m² 100,00
Volume Utile di progetto ampliamento m³ 375,00
Distanza tra fabbricati m 10,00
Distanza dai confini m 5,00

Fabbricato C

Superficie coperta esistente m² 16,22
Superficie coperta di progetto m² 36,28 compresi m² 16,22
Distanza dai fabbricati m 10,00 o, in caso di fabbricati esistenti a confine, in aderenza per un'altezza non superiore a quella della facciata esistente a confine.

Fabbricato D

Superficie coperta di progetto m² 14,58
Distanza dai fabbricati m 10,00 o, in caso di fabbricati esistenti a confine, in aderenza per un'altezza non superiore a quella della facciata esistente a confine.

Fabbricato E

Superficie coperta esistente m² 0,00
Superficie coperta di progetto m² 33,69
Distanza dai fabbricati m 10,00 o, in caso di fabbricati esistenti a confine, in aderenza per un'altezza non superiore a quella della facciata esistente a confine.

Fabbricato F

Superficie coperta esistente e di progetto m² 43,01

Articolo 9 Scarichi idrici.

1. I progetti degli impianti tecnologici per la depurazione e lo scolo delle acque di scarico derivanti dalle attività consentite all'interno dell'area di P.R.P.C. dovranno essere sottoposti a richiesta di autorizzazione da parte degli Enti competenti.

Articolo 10 Allacciamenti ai pubblici servizi.

1. I permessi ed i pareri per l'allacciamento ai pubblici servizi dovranno essere ottenuti dagli enti preposti e la loro documentazione allegata alle richieste del permesso di costruire o altro titolo abilitativo.

Art. 11 Durata e varianti.

Il presente PAC rimarrà in vigore a tempo indeterminato.

Il presente PAC può essere variato in ogni tempo con il rispetto delle procedure seguite per la sua formazione.

Il PAC può essere revocato o dichiarato nullo dall'Amministrazione comunale in sede di variante generale al PRGC.

Articolo 12 Norme finali a transitorie.

Considerato che è in atto, nel Comune di Martignacco, lo studio per la progettazione di una variante generale al PRGC, le presenti norme potranno essere adeguate alle previsioni della futura variante (per quanto riguarda la distanza dai confini) con una semplice variante al PAC; fermo restando la Superficie coperta di progetto a 100,00 m² e la volumetria massima a 375,00 m³.

Palmanova, li 8.6.2022

Il progettista