

**ELABORATO**

**EL A**

**PAC DI INIZIATIVA PRIVATA**

**BORGO CAVOUR**

**ART. 25, L.R. 5/2007**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E CRONOPROGRAMMA**

*Ingegnere Andrea Della Puppa*

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone n.535*

*Via Cima Manera n.13, 33081 Aviano (PN)*

*Geometra Antonio Taiariol*

*Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone al n. 871*

*Via Pastrengo n. 11, 33074 Fontanafredda (PN)*

## **Indice**

1. PREMESSE.....	3
2. RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA N. 199 E ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 40 AL PRGC .....	3
3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI ALL'INTERNO DELL'AMBITO DI PAC.....	3
4. DEFINIZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI NELL'AMBITO DI PAC .....	4
5. POTENZIALITA' EDIFICATORIE DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI NELL'AMBITO DI PAC .....	5
6. POTENZIALITA' EDIFICATORIE COMPLESSIVE DEL PAC .....	5
7. POTENZIALITA' EDIFICATORIE AGGIUNTIVE AI SENSI ART. 39 BIS L.R. 19/2009 .....	6
8. POTENZIALITA' AGGIUNTIVE - INCREMENTO VOLUMENTRICO PREMIALE AI SENSI ART. 12 NTA PRGC .....	6
9. POTENZIALITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA MASSIMA DEL PAC .....	6
10. OBIETTIVI E STRATEGIE DEL PAC .....	7
11. OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PAC .....	8
12. CARATTERISTICHE TIPOLOGICO - ARCHITETTONICHE DEL PAC .....	9
13. PROGETTO PLANIVOLUMETRICO DI PAC .....	11
14. INTERVENTI IN ZONA Q1 ALL'INTERNO DEL PAC.....	12
15. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PAC .....	12
16. RELAZIONE GEOLOGICA ED INVARIANZA IDRAULICA DEL PAC .....	12
17. CONVENZIONE URBANISTICA DEL PAC .....	12
18. CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI DEL PAC .....	12
19. CONFORMITA' DEL PAC .....	13
20. CONCLUSIONI.....	13

## **1. PREMESSE**

Il Comune di Roveredo in Piano è dotato di PRGC, esecutivo dal 18.12.1997 ed è vigente la Variante n. 38 al PRGC, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 58 in data 28/09/2020, in vigore dall'15/10/2020, e risulta in salvaguardia la Variante n. 39 al PRGC, redatta ai sensi dell'art. 63 bis della L.R. n. n. 5/2007, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 30/07/2020, divenuta esecutiva in data 20/08/2020, ma in attesa di approvazione del Consiglio Comunale che dovrà anche recepire le riserve regionali vincolanti espresse dalla Giunta Regionale.

## **2. RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA N. 199 E ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 40 AL PRGC**

L'Amministrazione Comunale ha redatto la Variante n. 40 al PRGC che è stata adottata nella seduta del Consiglio Comunale del 04 marzo 2021.

Tale Variante non sostanziale allo strumento urbanistico generale è stata adottata sulla base delle direttive impartite dall'Organo Consiliare di cui alla deliberazione n. 59 del 25.11.2019, al Servizio Urbanistica - Edilizia Privata ed Attività Produttive, per redigere una o più Varianti urbanistiche ai sensi dell'art. 63 sexies (variante di livello comunale) oppure, ove necessario, ai sensi dell'art. 63 bis, L.R. n. 5/2007, tra le quali anche quella di valutare le richieste di cittadini e aziende di modifica del Piano Regolatore.

La Proponente il presente Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata, di seguito indicato semplicemente come PAC, aveva presentato richiesta di Variante Urbanistica, che il Servizio Urbanistica del Comune di Roveredo in Piano ha catalogato con il n. 199, il 23.11.2020, prot. 12777/A, con cui si chiedeva la modifica della destinazione urbanistica degli immobili catastalmente identificati al F. 11, mappali n. 25 e 700, più precisamente per le porzioni di mappali, aventi superficie grafica complessiva di mq 360,00, che nella vigente Variante n. 38 al PRGC sono classificati come Zona A0 - Edifici con elevato grado di trasformazione, per la loro nuova definizione come Zona A4 - Zona soggetta a demolizione con ricostruzione.

Con la citata Variante n. 40 al PRGC, seppure soltanto adottata alla data di presentazione del presente PAC, è stata accolta la richiesta di Variante n. 199 e da questo deriva la proposizione del presente Piano Attuativo Comunale, essendo stato delimitato un apposito ambito di strumento urbanistico attuativo.

## **3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI ALL'INTERNO DELL'AMBITO DI PAC**

La Variante n. 40 al PRGC ha definito, quindi, un nuovo ambito di PAC, ricomprendendo al suo interno i seguenti immobili per i quali, ai fini della verifica della potenzialità edificatoria, si riportano, come da normativa

comunale, le superfici nominali di cui alle visure catastali, che vengono allegate in copia nello specifico elaborato tecnico di cui al presente PAC e che di seguito si riepilogano:

- F. 11 mappale n. 25, superficie complessiva mq 227,00;
- F. 11 mappale n. 700, superficie complessiva mq 215,00;
- F. 11 mappale n. 1510, superficie complessiva mq 73,00;
- F. 11 mappale n. 2038, superficie complessiva mq 13,00;
- F. 11 mappale n. 2039, superficie complessiva mq 15,00.

Gli immobili sopra elencati risultano nella piena totalità tutti in proprietà alla Proponente il presente PAC, come da visure catastali riportate nell'apposito elaborato tecnico e, pertanto, lo strumento attuativo potrà essere sottoposto all'approvazione diretta da parte dell'Organo Consiliare.

#### **4. DEFINIZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI NELL'AMBITO DI PAC**

All'interno del citato ambito di PAC di cui all'adottata Variante n. 40 al PRGC, gli immobili di cui al presente progetto sono definiti urbanisticamente come di seguito riportato:

- F. 11 mappale n. 25, superficie complessiva mq 227,00, così suddivisa:
  1. Zona A4 - Zona soggetta a demolizione con ricostruzione, con superficie territoriale pari a mq 158,18;
  2. Zona Q1 - Zone di verde privato di interesse collettivo, con superficie territoriale pari a mq 68,82;
- F. 11 mappale n. 700, superficie complessiva mq 215,00, così suddivisa:
  1. Zona A4 - Zona soggetta a demolizione con ricostruzione, con superficie territoriale pari a mq 201,82;
  2. Zona Q1 - Zone di verde privato di interesse collettivo, con superficie territoriale pari a mq 13,18;
- F. 11 mappale n. 1510, superficie complessiva mq 73,00, così suddivisa:
  1. Zona Q1 - Zone di verde privato di interesse collettivo, con superficie territoriale pari a mq 73,00;
- F. 11 mappale n. 2038, superficie complessiva mq 13,00, così suddivisa:
  1. Zona P - Zone per la viabilità esistente, con superficie territoriale pari a mq 13,00;
- F. 11 mappale n. 2039, superficie complessiva mq 15,00, così suddivisa:

1. Zona P – Zone per la viabilità esistente, con superficie territoriale pari a mq 15,00.

## **5. POTENZIALITA' EDIFICATORIE DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI NELL'AMBITO DI PAC**

Per effetto di quanto fissato nell'adottata Variante n. 40 al PRGC, gli immobili di cui al presente progetto manifestano la seguente capacità edificatoria:

- **F. 11 mappale n. 25, superficie complessiva mq 227,00, così suddivisa:**
  1. Zona A4 - Zona soggetta a demolizione con ricostruzione, con superficie territoriale pari a mq 158,18 x 2,15 mc/mq (art. 12 NTA)= mc 340,09;
  2. Zona Q1 - Zone di verde privato di interesse collettivo, con superficie territoriale pari a mq 68,82 x 2,15 mc/mq (art. 46 NTA)= mc 147,96;
- **F. 11 mappale n. 700, superficie complessiva mq 215,00, così suddivisa:**
  1. Zona A4 - Zona soggetta a demolizione con ricostruzione, con superficie territoriale pari a mq 201,82 x 2,15 mc/mq (art. 12 NTA)= mc 433,91;
  2. Zona Q1 - Zone di verde privato di interesse collettivo, con superficie territoriale pari a mq 13,18 x 2,15 mc/mq (art. 46 NTA)= mc 28,34;
- **F. 11 mappale n. 1510, superficie complessiva mq 73,00, così suddivisa:**
  1. Zona Q1 - Zone di verde privato di interesse collettivo, con superficie territoriale pari a mq 73,00 x 2,15 mc/mq (art. 46 NTA)= mc 156,95;
- **F. 11 mappale n. 2038, superficie complessiva mq 13,00, così suddivisa:**
  1. Zona P – Zone per la viabilità esistente, con superficie territoriale pari a mq 13,00: questo immobile non determina potenzialità edificatoria
- **F. 11 mappale n. 2039, superficie complessiva mq 15,00, così suddivisa:**
  1. Zona P – Zone per la viabilità esistente, con superficie territoriale pari a mq 15,00: questo immobile non determina potenzialità edificatoria.

## **6. POTENZIALITA' EDIFICATORIE COMPLESSIVE DEL PAC**

Per effetto di quanto sopra evidenziato, la potenzialità complessiva di Piano

Regolatore, per effetto della Variante n. 40, è la seguente:

- **Zona A4 - Zona soggetta a demolizione con ricostruzione, volume urbanistico:  $340,09 \text{ mc} + 433,91 \text{ mc} = \text{mc } 774,00$ ;**
- **Zona Q1 - Zone di verde privato di interesse collettivo, volume urbanistico:  $147,96 \text{ mc} + 28,34 \text{ mc} + 156,95 = \text{mc } 333,25$ .**
- **Totale potenzialità edificatoria di PRGC:  $\text{mc } 774,00 + \text{mc } 333,25 = \text{mc } 1.107,25$ .**

#### **7. POTENZIALITA' EDIFICATORIE AGGIUNTIVE AI SENSI ART. 39 BIS L.R. 19/2009**

Per effetto del combinato disposto dall'art. 39 bis della L.R. n. 19/2009 e dell'art. 12 delle NTA del PRGC, per le Zone A4, essendo esistenti alla data del 31.12.2018 n. 2 unità residenziali, per ognuna di queste è possibile incrementare, nel caso di realizzazione di interventi di cui al citato art. 39 bis, ulteriori 100,00 mc, determinando quindi la seguente potenzialità aggiuntiva:

- **Potenzialità edificatoria aggiuntiva art. 39 bis, L.R. n. 19/2009 ed art. 12, NTA PRGC - Zona A4 - Zona soggetta a demolizione con ricostruzione:  $N. 2 \text{ unità residenziali esistenti} \times 100,00 \text{ mc} = 200,00 \text{ mc}$ .**

#### **8. POTENZIALITA' AGGIUNTIVE - INCREMENTO VOLUMENTRICO PREMIALE AI SENSI ART. 12 NTA PRGC**

Per effetto del disposto di cui all'art. 12 delle NTA del PRGC, per le Zone A4, nel caso di realizzazione di interventi finalizzati al risparmio energetico ed al miglioramento del rendimento energetico degli edifici esistenti, è possibile incrementare il volume urbanistico di 0,35 mc/mq di superficie territoriale, determinando la seguente potenzialità edificatoria aggiuntiva:

- **Zona A4 - Zona soggetta a demolizione con ricostruzione, volume urbanistico:  $\text{superficie territoriale } 360,00 \text{ mq} \times 0,35 \text{ mc/mq} = \text{mc } 126,00$ .**

#### **9. POTENZIALITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA MASSIMA DEL PAC**

Per effetto di quanto relazionato ai precedenti punti, la potenzialità edificatoria massima dell'ambito di PAC, nel caso di realizzazione degli interventi sopra descritti è determinata come di seguito riportato:

- **Totale potenzialità edificatoria di PRGC:  $\text{mc } 774,00 + \text{mc } 333,25 = \text{mc } 1.107,25$ .**
- **Potenzialità edificatoria aggiuntiva art. 39 bis, L.R. n. 19/2009 ed art. 12,**

NTA PRGC - Zona A4 - Zona soggetta a demolizione con ricostruzione: N. 2 unità residenziali esistenti x 100,00 mc = 200,00 mc.

- Zona A4 - Zona soggetta a demolizione con ricostruzione, volume urbanistico: superficie territoriale 360,00 mq x 0,35 mc/mq = mc 126,00.
- **Potenzialità edificatoria complessiva del PAC: mc 1.107,25 + mc 200,00 mc + mc 126,00 = mc 1.433,25.**

## **10. OBIETTIVI E STRATEGIE DEL PAC**

Il PAC di iniziativa privata denominato <<Borgo Cavour>> è costituito, per la maggior parte, da un ambito, precedentemente classificato come zona A0 – con edifici caratterizzati da elevato grado di trasformazione, oltre che, in minor parte, dalla Zona Q1, con un accessorio di scarso interesse architettonico, che per la sua localizzazione e per le sue caratteristiche, ben si presta a rispondere alle esigenze di recupero tipologico ed architettonico mediante un insieme sistematico di interventi tali da determinare il recupero di questo stesso ambito, con sua rigenerazione urbana: è infatti questo l'obiettivo principale del presente intervento.

Tale obiettivo si coniuga bene con l'altro obiettivo da perseguire, quello della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente:

il combinato disposto di questi due obiettivi, però, può essere perseguito soltanto mettendo in campo la strategia dell'attuazione indiretta mediante la redazione del Piano Attuativo Comunale – PAC.

E' evidente che la proposizione di un intervento in regime di attuazione diretta del PRGC avrebbe determinato apparentemente lo stesso risultato a livello planivolumetrico, mentre a livello della funzionalità delle nuove unità urbane avrebbe accusato numerosi handicap tali da non rendere appetibile il riuso dell'edificio residenziale lungo Via Cavour.

Infatti la necessità di assicurare la presenza degli standard a parcheggio avrebbe costretto il soggetto attuatore ad intervenire in modo non funzionale, realizzando posti auto scoperti o tettoie che mal si sposano con la caratteristica tipologica del Centro Storico che, comunque è obiettivo generale del PRGC.

Si sarebbe obbligato a ripiegare su un intervento poco funzionale, con la parte accessoria molto prossima al corpo di fabbrica principale (4,50 – 5,00 metri), stante il limite invalicabile della Zona Q1.

Tale necessità avrebbe influito pesantemente anche sulla sicurezza stradale, atteso che molti autoveicoli dei futuri abitanti del Borgo Cavour sarebbero stati parcheggiati, necessariamente in strada in una parte di Centro Storico dove esiste una carenza di parcheggi pubblici tanto che il PRGC, non molto lontano dall'area di intervento, ha previsto la realizzazione di un'opera pubblica di nuovo parcheggio urbano.

Non solo, ma proprio recentemente è iniziato un intervento sperimentale di formazione del senso unico lungo Via Cavour, dall'incrocio di Via Friuli e fino a Via Garibaldi, al fine di consentire la sosta in sicurezza delle auto degli abitanti già insediati ed anche quelli di futuro insediamento.

Molti edifici, con le normative di stimoli nazionali, potranno a breve essere interessati da intervento di rigenerazione urbana e quindi sarà ancora più impellente l'esigenza di agevolare interventi di formazione di parcheggi stanziali entro il proprio limite di intervento.

Proprio questa esigenza di sicurezza stradale è alla base della trasformazione della Variante n. 40 al PRGC dell'ambito ad attuazione diretta in attuazione indiretta a mezzo PAC, oltre, ovviamente, alla consapevolezza che l'intervento ad attuazione indiretta, garantisce molto di più l'Amministrazione Comunale per un intervento più aderente ai citati obiettivi di Piano.

Con la redazione del PAC diventa possibile andare a distribuire il volume urbanistico

complessivo in maniera più organica anche in Zona Q1, determinando così la possibilità di realizzare un intervento molto più funzionale ma anche tipologicamente ed esteticamente più aderente alla realtà del Centro Storico.

L'edificio in seconda linea, come spesso accade nel tessuto urbano di Zona A, viene destinato alla funzione accessoria alla residenza, consentendo un distanziamento edilizio dall'edificio principale che potrebbe arrivare anche a 13 metri, consentendo così non solo la realizzazione comoda delle autorimesse chiuse, ma anche e soprattutto la possibilità di stazionare anche le eventuali seconde auto davanti al corpo di fabbrica accessorio, con la con un residuo di viabilità di manovra interno all'ambito.

La sicurezza stradale di Via Cavour, in tal modo, sarebbe perseguita in maniera molto più efficace, diventando così anch'essa obiettivo principale di Piano.

Con il Piano particolareggiato si rende possibile anche il miglior controllo del perseguimento della definizione tipologica ed architettonica di cui all'art. 8 delle NTA del vigente PRGC.

## **11. OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PAC**

L'ambito di PAC del Borgo Cavour non necessita della realizzazione di opere di urbanizzazione:

come è noto, gli ambiti di Zona A per norma regionale non devono individuare standard a parcheggio pubblico o verde pubblico aggiuntivo e neppure opere a rete interne da cedere al Comune.

Pertanto non è necessario redigere il computo metrico delle opere di urbanizzazione: quando sarà proposto il progetto edilizio dell'intervento sarà proposto il relativo computo con la fidejussione a garanzia dell'esatta realizzazione a regola d'arte delle modifiche funzionali alle esigenze private di accessibilità carrabile.

### Viabilità pedonale.

All'interno dell'ambito di cui al presente PAC sono stati inseriti i due mappali n. 2038 e 2039 del Foglio 11, che, seppure non determinino potenzialità edificatoria, offrono la possibilità all'Amministrazione Comunale di acquisirne il titolo di proprietà, considerato l'uso e la consolidata situazione di bene nella disponibilità pubblica, trattandosi di aree di sedime del marciapiede e della viabilità di Via Cavour per tutta la lunghezza del fronte stradale.

Al fine di realizzare l'intervento di rigenerazione urbana, sarà necessario modificare il marciapiede in questione, con lo spostamento dell'attuale passo carraio esistente: tale intervento, essendo funzionale all'ambito, non va a determinare scomputi del contributo di costruzione.

### Rete fognaria.

Per quanto riguarda la rete fognaria, l'intervento edilizio non determina la necessità di realizzare una rete interna all'ambito, bensì soltanto l'allacciamento alla rete comunale che al momento, non esiste lungo il tratto di Via Cavour in questione.

Sino alla realizzazione della rete fognaria pubblica si deve provvedere allo smaltimento delle acque reflue domestiche o assimilabili attraverso sistema autonomo interno; si provvede comunque alla predisposizione del pozzetto tipo "Firenze" e del pozzetto di cacciata lungo il marciapiede. I pozzetti d'ispezione e di raccordo sono in cls, con chiusini in ghisa/acciaio rinforzato.

In ogni caso saranno attuate tutte le prescrizioni che il Servizio Lavori Pubblici del Comune di Roveredo in Piano intenderà impartire.



### Rete idrica.

Anche per la rete idrica saranno realizzati soltanto gli allacciamenti alla rete comunale, secondo le prescrizioni dell'ente gestore dell'acquedotto.

### Rete telefonica.

La rete telefonica viene eseguita soltanto come predisposizione dell'allacciamento, in accordo con Telecom, con tubazioni in PVC pesante e corrugato. I pozzetti di ispezione e raccordo devono essere eseguiti in cls, con chiusini in ghisa su carreggiata, in ghisa/acciaio rinforzato con masselli autobloccanti su marciapiedi.

### Rete elettrica.

Anche per la rete elettrica verrà predisposto esclusivamente l'allacciamento alla rete, in accordo con Enel, con tubazioni in PVC pesante e corrugato. I pozzetti di ispezione e raccordo devono essere eseguiti in cls, con chiusini in ghisa su carreggiata, in ghisa/acciaio rinforzato con masselli autobloccanti su marciapiedi.

### Rete gas.

Neanche per la rete del gas si prevedono soltanto le predisposizioni dell'eventuale allacciamento alla rete principale, in accordo con Italgas, con derivazione ed allacciamento primario da Via Cavour, con tubazioni in PEAD. I pozzetti di ispezione e raccordo dovranno essere eseguiti in cls, con chiusini in ghisa su carreggiata, in ghisa/acciaio rinforzato con masselli autobloccanti su marciapiedi.

### Superamento delle barriere architettoniche.

Trattandosi di un progetto per la realizzazione di PAC, la presente relazione illustra le soluzioni progettuali predisposte per l'eliminazione ed il superamento delle barriere architettoniche negli spazi esterni quali viabilità pedonale antistante il fronte di intervento, in quanto non sono previsti strada pubbliche.

All'interno dell'ambito è prevista la realizzazione della viabilità carrabile e pedonale privata che sicuramente rispetterà il disposto di cui al D.M. 236/1989.

In ogni caso, sarà rispettato quanto prescritto agli articoli 4.2.1 e 8.2.1 del D.M. 236/1989, avranno un andamento semplice e regolare, senza strozzature od ostacoli che ne riducano il passaggio. La larghezza del marciapiede pubblico di Via Cavour, per la parte trasformata per lo spostamento del passo carraio, manterrà l'attuale larghezza ed andamento.

In ogni caso anche la viabilità pedonale privata sarà di almeno 1,50 metri di larghezza ed i raccordi con il piano stradale non supererà il dislivello massimo di cm 15. Secondo quanto prescritto dagli artt. 4.2.2 e 8.2.2 del citato D.M. 236/1989, tenendo anche in debita considerazione la normativa relativa alla invarianza idraulica che impone scelte di materiali drenanti.

## **12. CARATTERISTICHE TIPOLOGICO - ARCHITETTONICHE DEL PAC**

L'intervento di rigenerazione urbana mediante ristrutturazione edilizia sarà attuato mediante la demolizione e la ricostruzione dell'edificio esistente lungo Via Cavour.

Trattandosi di demolizione e ricostruzione, in conformità a quanto imposto all'art. 8 delle vigenti NTA del PRGC, il fronte su Via Cavour sarà realizzato con sasso a faccia vista per tutta la sua estensione longitudinale e verticale.

La forometria avrà un ritmo regolare ed armonico, replicando le soluzioni attuate nel finitimo intervento a nord del proprio ambito poco oltre dieci anni fa.

Il passo carraio dell'ambito sarà realizzato in adiacenza a quello esistente dell'edificio confinante a nord ed avrà la stessa definizione tipologica.

In ogni caso saranno rispettate le prescrizioni tipologico-architettoniche di cui all'art. 8 delle NTA del PRGC, che impongono le seguenti scelte:

1. *come unico materiale delle facciate esterne lungo il fronte pubblico di Via Cavour fronti pubblici è prescritto il sasso a vista;*
2. *esclusivamente sul fronte interno alla corte, sono consentiti ballatoi in legno e terrazzi con solaio anche in c.a. o latero-cemento, aggetti a sbalzo con struttura in legno e copertura in coppi o tegole, nonché porticati in tipologie compatibili, purché non prospicienti fronti pubblici;*
3. *sul fronte pubblico di Via Cavour non sono ammessi aggetti superiori a m 0,20, ad esclusione dello sporto di gronda posto ad altezza minima di almeno m 3,80 dal marciapiede o in sua assenza dalla strada (con infissi esterni a “libro”, al di sotto della quota succitata); è consentito lo sporto di gronda ad altezza minima di 3,00 metri nel caso in cui la parte più aggettante, compresa la gronda, sia ad una distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, non inferiore a metri 2,00 dalla corsia stradale veicolare più vicina;*
4. *il manto di copertura dell'edificio principale e di quello accessorio in seconda linea dovrà essere in tegole o coppi in cotto, con esclusione di qualsiasi altro materiale;*
5. *le falde dovranno avere pendenza non superiore al 35% e non inferiore al 25%: è consentito il mantenimento di una pendenza superiore, se preesistente, e l'adeguamento a quella dell'edificio adiacente;*
6. *lo sporto di gronda, obbligatorio sui lati ove la falda si raccorda orizzontalmente con le pareti verticali sul fronte pubblico, dovrà essere in legno o in mattone pieno in cotto non intonacato e non superiore a m 1,20 e non inferiore a m 0,80, computati perpendicolarmente dal filo di facciata;*
7. *non sono ammesse coperture piane, a falde sfalsate o rivolte verso l'interno;*
8. *gli infissi esterni, compresi i portoni, dovranno essere in legno o rivestiti in legno. Al fine di garantire una maggiore capacità di isolamento termico per tutti gli edifici, ad esclusione di quelli soggetti a conservazione, sono ammessi anche infissi esterni in materiale diverso dal legno, per una maggiore capacità di isolamento termico, purché garantiscano, adeguatamente e nel tempo, l'effetto estetico del legno. Le eventuali unità non residenziali possono derogare dall'obbligo di avere serramenti in legno o di garantire l'effetto estetico del legno, a condizione che la soluzione prescelta sia compatibile con il contesto di zona, mediante adeguata illustrazione nella relazione di progetto;*
9. *le finestre avranno dimensioni di modulo rettangolare nella proporzione variabile da 1/1 a 1/1.5 per quanto riguarda il rapporto base\altezza; per le eventuali unità non residenziali è ammessa la deroga a condizione che la soluzione prescelta si armonizzi con il resto della forometria proposta in facciata; per le unità residenziali la deroga ha carattere di eccezionalità ed è limitata a comprovate necessità; le finestre sul fronte pubblico o di uso pubblico dovranno essere dotate di scuri in legno;*

10. *dovranno essere conservate le recinzioni aventi il sasso a vista che, in caso di crollo o demolizione, dovranno essere ricostruite con la stessa finitura; non sono previste recinzioni sul fronte pubblico. Sugli altri fronti esse non potranno essere realizzate con pannelli prefabbricati e dovranno avere altezza non superiore a m 2,00, misurata sulla proprietà del committente e non superiore a metri 3,00 su tutte le proprietà confinanti, con caratteri estetici compatibili con i caratteri dell'area: gli eventuali elementi metallici dovranno essere verniciati e non zincati;*
11. *I parapetti da realizzare a difesa dal rischio di caduta dovranno essere in legno o metallo verniciato e non zincato;*
12. *non sono ammesse rientranze della facciata o di parte di essa lungo Via Cavour, con eventuale eccezione per la formazione dell'ingresso al piano terra;*
13. *l'installazione di antenne paraboliche, condizionatori, concentratori solari e simili è consentita esclusivamente sulla copertura in posizione non visibile dalla viabilità pubblica;*
14. *è consentita esclusivamente l'installazione di pannelli solari a circolazione forzata, senza boiler in copertura ed in parallelo alla falda, e di celle fotovoltaiche, a condizione che siano del tipo integrato o semintegrato nel piano di copertura;*
15. *i manufatti dovranno avere materiali compatibili con il carattere di zona; al riguardo sono escluse pareti e coperture in materiali diversi da quelli previsti per gli edifici, ammettendo in aggiunta soltanto il legno;*
16. *sulle facciate prospicienti il fronte pubblico di Via Cavour non sono consentiti elementi o particolari costruttivi in plastica o in metallo zincato;*
17. *il ritmo della forometria della facciata prospettante sul fronte pubblico di Via Cavour sarà regolare, fermo restando il rapporto tra base altezza di cui al precedente punto n. 9; i fori porta finestra dovranno armonizzarsi con la tipologia del Centro Storico anche sui fronti diversi da quello pubblico o di uso pubblico.*

### **13. PROGETTO PLANIVOLUMETRICO DI PAC**

Il progetto urbanistico è rappresentato adeguatamente nella corrispondente tavola grafica: da essa si evince non soltanto il rispetto delle norme di PRGC a livello di volume urbanistico e di superficie coperta, ma anche il rispetto delle norme sulle distanze tra edifici.

In particolare si evidenzia che in esso sono rappresentati gli ingombri massimi delle sagome e che le stesse potranno essere in riduzione.

Resta fisso e non modificabile l'obbligo di allineamento sul fronte pubblico di Via Cavour.

L'edificio principale avrà un larghezza del corpo di fabbrica non superiore a metri 11,05, con altezza massima non superiore a metri 9,00, come da NTA del PRGC.

La parete sud di questo sarà cieca esattamente come quella del finitimo edificio residenziale sul lato sud dell'ambito lungo Via Cavour, dovendo così rispettare soltanto metri 3,00 di distacco tra due pareti non finestrate come da Codice Civile, fermo restando che l'edificio esistente già insiste fino a confine esattamente come quello di progetto.

Il fabbricato accessorio in seconda linea si estenderà su tutta la larghezza del lato ovest dell'ambito, con eventuale arretramento rispetto alla linea di confine, con larghezza del corpo di fabbrica non superiore a 8.00 metri.

L'altezza di questo non supererà i tre metri.

#### **14. INTERVENTI IN ZONA Q1 ALL'INTERNO DEL PAC**

In accordo con le NTA della Variante n. 40 al PRGC adottata ed quelle del presente PAC, l'area ricadente in zona Q1 si va a rapportare alla Zona A4, assumendo le prescrizioni tipologico-architettoniche della Zona di Centro Storico.

Nello stato di fatto è esistente un piccolo accessorio che, come visibile dalla documentazione fotografica ha un carattere architettonico-tipologico incoerente con il tessuto di Zona A a cui si rapporta, sia per quanto riguarda i materiali, sia per la tipologia e la forometria.

Una parte di esso è anche molto più basso e con copertura piana.

Per tale accessorio è prevista la demolizione per dar spazio alla realizzazione del nuovo corpo accessorio che sarà destinato a autorimesse di pertinenza delle unità residenziali che saranno realizzate.

Il nuovo accessorio rispetterà le norme del Codice Civile oltre che quelle del PRGC in materia di distanze da altri fabbricati fronteggianti che, comunque sono ubicati a distanza superiore a metri 10, anche se il lotto finitimo che ricade in Zona B2 è già edificato e rispetta le norme anch'esso sulle distanze dal confine e dai fabbricati.

Come evidenziato nella tavola grafica del progetto urbanistico, questo potrà sorgere anche a confine o a distanza variabile: al riguardo sarà il progetto edilizio a definire esattamente le configurazioni finali planivolumetriche.

#### **15. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PAC**

Per quanto riguarda le NTA del PAC della Zona A4 e della Zona Q1, vengono assunte quelle del PRGC – Variante n. 40 al PRGC adottata, senza ulteriori modifiche e/o integrazioni.

#### **16. RELAZIONE GEOLOGICA ED INVARIANZA IDRAULICA DEL PAC**

Per il presente PAC è stata redatta la Relazione Geologica di compatibilità degli interventi proposti con le caratteristiche geologiche del territorio comunale ed anche la Relazione di Compatibilità idraulica ai fini della dimostrazione della invarianza idraulica.

#### **17. CONVENZIONE URBANISTICA DEL PAC**

Tra gli elaborati del Piano è presente lo schema di Convenzione Urbanistica che va a regolare esclusivamente la realizzazione degli interventi esterni di modifica del marciapiede lungo Via Friuli per lo spostamento del passo carraio, senza determinare scomparti del contributo di costruzione in quanto intervento funzionale esclusivamente alle esigenze private.

#### **18. CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI DEL PAC**

Tra gli elaborati del Piano è presente lo schema di Convenzione Urbanistica che va a regolare esclusivamente la realizzazione degli interventi esterni di modifica del marciapiede.

Tutti gli interventi saranno realizzati entro il limite dei dieci anni, fermo restando che poi a tempo indeterminato permarranno le NTA del PAC e del PRGC.

## **19. CONFORMITA' DEL PAC**

Il progetto di PAC <<Borgo Cavour>> è conforme alla zonizzazione ed alle NTA dell'adottata Variante n. 40 al PRGC e quindi potrà essere approvata soltanto con l'approvazione della stessa Variante n. 40, subordinando l'entrata in vigore del PAC di cui alla presente alla esecutività della citata Variante.

## **20. CONCLUSIONI**

Il PAC <<Borgo Cavour>>, per come illustrato, va a realizzare gli obiettivi e le strategie del PRGC e rappresenta un piccolo ma importante esempio di intervento di rigenerazione urbana che non solo rispetta le caratteristiche tipologiche della Zona di Centro Storico ma vuole significare che anche un limitato intervento per estensione territoriale può rappresentare una grande opportunità per l'ottimale inserimento dello stesso all'interno del tessuto urbano esistente, volendo innescare anche un processo di valorizzazione che possa essere replicato in parti finitime e non del Centro Urbano.

Fontanafredda li, 08.03.2021

I TECNICI INCARICATI

Ingegnere Andrea della Puppa

Geometra Antonio Taiariol

*documento informatico sottoscritto digitalmente*