

ELABORATO

EL E

PAC DI INIZIATIVA PRIVATA

BORGO CAVOUR

ART. 25, L.R. 5/2007

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PAC

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)

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO COMUNALE – PAC DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA VALORIZZAZIONE URBANA DI AMBITO DI CENTRO STORICO DI ZONA A4 DENOMINATO “BORGO CAVOUR”-

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - NTA.

La progettazione e la realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito di PAC di iniziativa privata per la valorizzazione urbana di ambito di centro storico di Zona A4 denominato “Borgo Cavour”, dovrà rispettare il combinato disposto di cui agli articoli 12 e 46 delle Norme Tecniche del PRGC – Variante n. 40, che di seguito si riportano:

Art. 12 – A2\A3\A4\A6 – Zone di interesse storico ed artistico soggette a PAC

Nella cartografia di Piano sono individuati all'interno di questa zona alcuni ambiti soggetti a PAC, ovvero i vecchi PRPC.

La zonizzazione prevede:

- Zone A2 -

Costituite dagli edifici che rivestono particolare valore storico in quanto riconducibili ad una fondamentale matrice architettonico-urbanistica origine e testimonianza dell'insediamento edilizio del Comune.

- Zone A3 -

Costituite da aree, edifici ed insiemi di edifici che per la loro configurazione contribuiscono a costituire l'impianto urbanistico originario.

- Zone A4 -

Costituite da aree, edifici ed insiemi di edifici con scarso valore architettonico e tipologico.

- Zone A6 -

Costituite da aree libere edificabili.

INTERVENTI CONSENTITI:

- Zona A2 - Zona soggetta a conservazione tipologica :

Interventi di conservazione tipologica finalizzati ad assicurare la funzionalità, la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici.

In deroga è consentita la sopraelevazione dell'edificio, non superiore a 50 cm, esclusivamente per consentire l'eventuale raggiungimento delle altezze minime, ove mancanti, o per la formazione del cordolo strutturale: la nuova parte di parete esterna dovrà essere uniformata a quella esistente.

E' ammessa la costruzione di volumi interrati o seminterrati, oltre che al di sotto dell'edificio esistente, anche fuori sedime, purché tali interventi siano funzionalmente legati all'edificio vincolato e non siano contrastanti con il carattere della zona.

Non sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. n. 19/2009:

- art. 39 bis della L.R. n. 19/2009 per gli edifici e manufatti;

- art. 16, comma 1, lettere g), k);
- art. 16 bis, comma 1, lettere c), d), f).

- Zona A3 - Zona soggetta a ristrutturazione

Interventi di ristrutturazione finalizzati alla riorganizzazione interna dell'edificio sia in termini di utilizzo delle superfici che dei volumi, alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio che non rientrino tra gli interventi di manutenzione straordinaria, all'aumento del numero delle unità immobiliari. Gli interventi possono prevedere anche lo svuotamento dell'edificio con sostituzione dei solai e della copertura, lo spostamento di tutta la muratura interna e la demolizione con ricostruzione di una parete esterna per le case in linea o a schiera e di due pareti esterne per le case isolate.

In deroga è consentita la sopraelevazione dell'edificio, non superiore a 50 cm, esclusivamente per consentire l'eventuale raggiungimento delle altezze minime, ove mancanti, o per la formazione del cordolo strutturale: la nuova parte di parete esterna dovrà essere uniformata a quella esistente.

E' ammessa la costruzione di volumi interrati o seminterrati, oltre che al di sotto dell'edificio esistente, anche fuori sedime, purché tali interventi siano funzionalmente legati all'edificio vincolato e non siano contrastanti con il carattere della zona.

Non sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. n. 19/2009:

- art. 39 bis della L.R. n. 19/2009 per gli edifici, fatto salvo l'ampliamento fino a 100 mc per miglioramento igienico funzionale da realizzarsi esclusivamente non sul fronte pubblico o di uso pubblico, con le limitazioni di legge e le prescrizioni tipologico-architettoniche;
- art. 16, comma 1, lettere g), k);
- art. 16 bis, comma 1, lettere c), d), f).

- Zona A4 - Zona soggetta a demolizione con ricostruzione

Sono consentiti interventi di demolizione con ricostruzione nel rispetto dell'indice fondiario previsto dal PAC e comunque con la ricostruzione della volumetria esistente anche se superiore all'indice.

E' ammessa la costruzione di volumi interrati o seminterrati, oltre che al di sotto dell'edificio esistente, anche fuori sedime, anche fuori sedime degli edifici di progetto, purché non siano contrastanti con il carattere della zona.

Non sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. n. 19/2009:

- art. 39 bis della L.R. n. 19/2009 per gli edifici, fatto salvo l'ampliamento fino a 100 mc per miglioramento igienico funzionale da realizzarsi esclusivamente non sul fronte pubblico, con le limitazioni di legge e le prescrizioni tipologico-architettoniche;
- art. 16, comma 1, lettere g), k);
- art. 16 bis, comma 1, lettere c), d), f).

- Zona A6 - Aree libere edificabili

Sono consentiti interventi di nuova realizzazione nel rispetto degli indici del PAC.

E' ammessa la costruzione di volumi interrati o seminterrati, anche fuori sedime degli edifici di progetto, purché non siano contrastanti con il carattere della zona.

Non sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. n. 19/2009:

- art. 39 bis della L.R. n. 19/2009 per gli edifici, fatto salvo l'ampliamento fino a 100 mc per miglioramento igienico funzionale da realizzarsi esclusivamente non sul fronte pubblico, con le limitazioni di legge e le prescrizioni tipologico-architettoniche di cui all'art. 8;
- art. 16, comma 1, lettere g), k);
- art. 16 bis, comma 1, lettere c), d), f).

NORME COMUNI PER LE ZONE A2/A3/A4/A6

USI COMPATIBILI:

1. Residenza e suoi accessori;
2. Servizi ed attrezzature sociali;
3. Uffici pubblici e privati,
4. Attività commerciali compreso esercizi pubblici di bar, ristorazione ecc.;
5. Artigianato di servizio alla residenza.
6. Sono dichiarati incompatibili territorialmente gli impianti di distribuzione del carburante.

INDICI E PARAMETRI:

1. Indice di fabbricabilità fondiaria: mc./mq. 2.55 (PAC "Via Dante" ed "Area Centrale");
mc/mq 0,45 aggiuntivi all'indice di 2,55 mc/mq esclusivamente per interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti, a condizione che le nuove unità immobiliari da realizzare siano classificabili, in base all'indice di prestazione energetica globale, in classe A4 del D.M. 26.06.2015, pena l'inapplicabilità dell'incremento premiale, da verificarsi al momento del rilascio del certificato di agibilità, mentre per le unità immobiliari esistenti, da sottoporre ad intervento di ristrutturazione importante, come definito al citato D.M., l'EPgl,nren sia classificabile in classe A2, pena l'inapplicabilità dell'incremento premiale, anche in questo caso da verificarsi al momento della richiesta del certificato di agibilità.
mc/mq 2.15 (Altri PRPC);
mc/mq 0,35 aggiuntivi all'indice di 2,15 mc/mq esclusivamente per interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti, da certificare ai sensi del D. Lgs. 192/2005, D. Lgs. 311/2006 e successive modifiche ed integrazioni, a condizione che le nuove unità immobiliari da realizzare siano classificabili, in base all'indice di prestazione energetica globale, in classe A4 del D.M. 26.06.2015, pena l'inapplicabilità dell'incremento premiale, da verificarsi al momento del rilascio del certificato di agibilità, mentre per le unità immobiliari esistenti, da sottoporre ad intervento di ristrutturazione importante, come definito al citato D.M., l'EPgl,nren sia classificabile in classe A2, pena l'inapplicabilità dell'incremento premiale, anche in questo caso

da verificarsi al momento della richiesta del certificato di agibilità;

2. Altezza massima edifici: m 9,00; nel caso di realizzazione di attività commerciale al piano terra, è consentita la maggiorazione del limite dell'altezza massima fino a cm. 50; nel caso di realizzazione di tetti in legno lasciati a vista, l'altezza massima dell'edificio sarà computata dal punto di intersezione tra il lato interno della muratura verticale dell'edificio e intradosso della copertura in corrispondenza della linea di massima pendenza. L'altezza così definita costituisce il parametro per il computo del volume dell'edificio;
3. Numero di piani fuori terra: massimo 3;
4. Distanza minima dai confini: m 3,00; è consentita la costruzione a confine.
5. Distanza minima tra edifici: 3,00; è consentita la costruzione a confine.
6. Distanza minima tra pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti: 10,00 m. Per gli interventi di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni senza demolizione e ricostruzione, le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Nel caso di demolizione di pareti, finestrate o non finestrate, o parte di pareti, finestrate o non finestrate, a distanza inferiore a 10 m da altra parete di edificio antistante, l'eventuale ricostruzione dovrà recuperare la distanza legale prefissata di m 10,00. Nel caso di pareti non finestrate fronteggianti pareti non finestrate, dovrà essere osservata la distanza minima di metri 3,00. La realizzazione di vedute, successiva alla costruzione della parete, impone il rispetto delle prescrizioni di cui al presente punto;
7. Distanza minima da manufatti: 3,00 m tra edificio e manufatto antistante con altezza non superiore a 3,00 metri, anche con parete finestrata di quest'ultimo, o tra due manufatti antistanti, fatta salva la distanza dai confini. Nell'ambito della stessa proprietà è possibile derogare dal rispetto della suddetta distanza minima dagli edifici.

NORME GENERALI:

1. si dovranno indirizzare gli interventi edilizi al fine di creare spazi significativi la viabilità storica adiacente;
2. per l'edificato dovranno essere individuati gli elementi tipologici e formali significativi la cui codificazione fornirà agli interventi i riferimenti perché siano garantite qualità ed omogeneità dei risultati;
3. sugli spazi pubblici costituiti da viabilità, parcheggi e percorsi pedonali si dovranno fornire elementi progettuali relativi ai materiali, alle principali caratteristiche formali ed agli elementi di arredo;
4. inserimento di percorsi pedonali interni all'area che trovino continuità nell'adiacente tessuto edificato;
5. dovranno essere definiti specificatamente inviluppi edilizi limite ed allineamenti;
6. gli interventi di cui agli articoli 16 e 16 bis della L.R. n. 19/2009, ove consentiti, dovranno comunque osservare la distanza minima alla strada di metri 5,00 e non sono consentiti se vanno ad alterare l'allineamento preesistente sul fronte pubblico.

PRESCRIZIONI TIPOLOGICO-ARCHITETTONICHE:

La progettazione edilizia dovrà osservare le prescrizioni edilizie di cui all'art. 8:

Art. 46 – Q1 - Zone di verde privato di interesse collettivo

Sono zone di verde privato ubicate di norma tra le zone A e le zone C (ed ex zone C diventate B2 dopo l'attuazione del PRPC), che hanno la funzione di migliorare il rapporto tra le zone residenziali di espansione e le zone omogenee A e, per tale motivo, definite di interesse collettivo. Esse sono individuate con l'obiettivo di fare in modo che la nuova edificazione non comprometta le caratteristiche ambientali preesistenti e significative, in conformità all'enunciato del D.P.G.R. 0397/1997.

Attuazione: diretta.

INTERVENTI CONSENTITI:

1. Ove esistenti non possono essere tagliate le essenze arboree;
2. Piantumazione ad alto fusto di essenze arboree tra quelle comprese nell'elenco delle specie "Allegato B" del PRGC;
3. E' vietata la realizzazione di opere o anche strutture precarie che comportino volumi o superfici coperte;
4. Lungo i confini di proprietà sono consentite unicamente recinzioni in rete con zoccolo in muratura alto non più di 50 cm fuori terra o recinzioni con steccati e/o pali in legno con rete metallica frapposta. E' consentita una maggiore altezza per motivate ragioni di interesse pubblico-;
5. E' possibile la demolizione senza ricostruzione degli edifici ricadenti in tale zona;
6. Per gli edifici esistenti all'interno della Zona Q1 è possibile realizzare l'intervento di ristrutturazione, ampliamento e recupero funzionale all'utilizzo dell'edificio stesso, nella percentuale massima del 10 per cento della volumetria esistente compresi i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.>>.

Per questi interventi dovranno essere rispettate le norme del Codice Civile in materia di distanza da edifici e confini.

Nel caso di interventi entro un ambito di PAC, la potenzialità edificatoria potrà essere utilizzata anche internamente alla Zona Q1.

USI COMPATIBILI:

1. Giardini, parchi, parcheggi stanziali;
2. Per gli edifici esistenti all'interno della zona è consentita la ristrutturazione purché a fini residenziali.
3. Opere di urbanizzazione primaria.

INDICI E PARAMETRI:

1. Per le zone Q1 esistenti alla data di approvazione del PRGC, la potenzialità edificatoria (Vur e Sc) appartiene alle adiacenti zone A, con lo stesso indice delle zone A, mentre l'indice di edificabilità per gli interventi in altre zone è pari a quello della zona C 0,85 mc/mq.

2. Per le zone Q1 individuate in conformità alle disposizioni del D.P.G.R. n. 0397/Pres. del 24.11.1997, come recepito dal C.C. con deliberazione n. 5 del 23.01.1998, la superficie di tali aree può essere conteggiata ai fini della cubatura e della superficie coperta sulla eventuale proprietà edificabile adiacente delle zone omogenee A e C , con indice di edificabilità per le Zone A pari a 2,15 mc/mq e per le altre zone pari a quello della zona C 0,85 mc/mq e fermo restando, ai fini della loro quantificazione, i limiti dei PRPC approvati nel PRGC ai quali esse si sovrappongono.

Roveredo in Piano, lì 08.03.2021 .

I TECNICI INCARICATI

Ingegnere Andrea della Puppa

geometra Antonio Taiariol

documento informatico sottoscritto digitalmente