

**Emmanuele Concettina Emmanuele Giacomo
Emmanuele Santina**

**NUOVA COSTRUZIONE,
RISTRUTTURAZIONE ED
AMPLIAMENTO IN AMBITO PAC
"BORGO SANT'ANTONIO"**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Timbri e firme.

LAV. 1264

All. **A01.02.0**

**NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE**

File:1264_A01_02_0_NormeTecnicheDiAt

Data	Nota	Resp.	Ese.
	4°Aaggiorn.	-	-
	3°Aaggiorn.	-	-
	2°Aaggiorn.	-	-
	1°Aaggiorn.	-	-
26/04/17	Cons.	PA	DB

Progettazione

ARCH. PAOLO CESCUTTI

Collaboratore

ARCH. DEBORA BUSO

Direzione Lavori:

ARCH. PAOLO CESCUTTI

Calcolatore:

Impianti

Mec. **ING. MASSIMO CAMPANER**

Elet. **P.I. MARCO GENTILINI**

Sicurezza:

Prg. **ARCH. PAOLO CESCUTTI**

Ese. **ARCH. PAOLO CESCUTTI**

Collaborazione e consulenze:

IL CONTENUTO DI QUESTO ELABORATO INCLUSI I PROGETTI RISERVATI-BREVETTATI E BREVETTABILI RIMANE PROPRIETA' DELLA AISATEC NESSUNA PARTE PUO' ESSERE FOTOCOPIATA /RIPRODOTTA IN QUALSIASI FORMA SENZA CONSENSO.

Via Marsure n.7, 33170 PORDENONE
Tel. 0434/522427 - Fax 0434/246705
C.F. P.IVA 01792550939

www.mptec.it - info@mptec.it



INDICE GENERALE

1	PREMESSE.....	3
2	INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	3
2.1	ZONA A0 EDIFICI SOGGETTI A CONSERVAZIONE.....	3
2.2	ZONA A4 E ZONA A6	3
2.2.1	ZONA A4 AREE EDIFICI ED INSIEMI DI EDIFICI CON SCARSO VALORE ARCHITETTONICO.....	3
2.2.2	ZONA A6 AREE LIBERE EDIFICABILI.....	3
2.2.3	NORME COMUNI PER LE ZONE A4 E A6.....	3
2.3	ART. 8 – ZONE – A – ZONE DI INTERESSE STORICO ED ARTISTICO.....	5

1 PREMESSE.

Le successive norme costituiscono parte integrante del P.A.C. di iniziativa privata denominato “ Borgo Sant Antonio”.

2 INQUADRAMENTO URBANISTICO.

Secondo le norme tecniche di attuazione della Variante n. 33 e ai sensi dell' art 8 Zone A zone di interesse storico e artistico una parte dell'intervento si inquadra nella zona A0 Edifici soggetti a conservazione ;
Secondo le norme tecniche di attuazione della Variante n. 33 ai sensi dell'art. 12 – “Zone di interesse storico ed artistico soggette a P.R.P.C. unitario” P.R.G.C. , l'ambito di intervento si inquadra nella zona A4 costituite da aree, edifici ed insiemi di edifici con scarso valore architettonico e tipologico e zona A6 costituite da aree libere edificabili.

2.1 ZONA A0 EDIFICI SOGGETTI A CONSERVAZIONE

E' una sottozona A0. Comprende edifici che hanno interesse in quanto rappresentativi delle caratteristiche architettoniche e tipologiche tradizionali e presentano interesse storico-paesaggistico.

INTERVENTI CONSENTITI:

Conservazione tipologica e risanamento conservativo.

E' consentita la categoria della ristrutturazione senza demolizione, per gli usi compatibili nella zona A0, unicamente per le pertinenze esistenti alla data di approvazione del PRGC quali stalle, fienili, rimesse attrezzi agricoli, ricoveri e simili.

E' ammessa la costruzione di volumi interrati o seminterrati fuori dal sedime dell'edificio vincolato, purché l'intervento sia funzionalmente legato all'edificio vincolato e non sia contrastante con il carattere della zona.

E' prescritto l'obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni. Il progetto edilizio dovrà indicare analiticamente i materiali delle facciate esterne, che sul fronte pubblico dovrà essere in sasso, fatta salva la dimostrata impossibilità a mantenere tale materiale: in tal caso potrà essere utilizzato l'intonaco.

E' consentito l'aumento del numero delle unità immobiliari nel rispetto delle caratteristiche tipologico architettoniche della Zona A0.

PRESCRIZIONI EDILIZIE:si applicano le seguenti prescrizioni edilizie di cui all'art. 8;

2.2 ZONA A4 E ZONA A6

2.2.1 ZONA A4 AREE EDIFICI ED INSIEMI DI EDIFICI CON SCARSO VALORE ARCHITETTONICO

INTERVENTI CONSENTITI:

Sono consentiti interventi di demolizione con ricostruzione nel rispetto dell'indice fondiario previsto dal PRPC 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.

2.2.2 ZONA A6 AREE LIBERE EDIFICABILI

INTERVENTI CONSENTITI:

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

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.

2.2.3 NORME COMUNI PER LE ZONE A4 E 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:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc./mq. 2.55; 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 la decadenza della deroga, 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 la decadenza della deroga, 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 la decadenza della deroga, 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 la decadenza della deroga, anche in questo caso da verificarsi al momento della richiesta del certificato di agibilità volumetria esistente ;
- 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;
- Numero di piani fuori terra: massimo 3;
- Distanza minima dai confini: m 3,00; è consentita la costruzione a confine.
- Distanza minima tra edifici: 10 m tra nuove pareti finestrate o nuove parti di pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti, anche non finestrate. La distanza minima assoluta tra pareti, entrambe non finestrate, dovrà essere non inferiore a metri 3,00. E' ammessa deroga al presente ed al precedente punto soltanto per le costruzioni in aderenza ad edifici. Per gli interventi di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntiva 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. La realizzazione di vedute, successiva alla costruzione della parete, impone il rispetto delle prescrizioni di cui al presente punto;
- Distanza minima da manufatti: 6,00 m tra edificio e manufatto antistante, 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:

- si dovranno indirizzare gli interventi edilizi al fine di creare spazi significativi la viabilità storica adiacente;
- 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;
- 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;
- inserimento di percorsi pedonali interni all'area che trovino continuità nell'adiacente tessuto edificato;
- dovranno essere definiti specificatamente inviluppi edilizi limite ed allineamenti.

2.3 ART. 8 – ZONE – A – ZONE DI INTERESSE STORICO ED ARTISTICO

- A0 - Zone di centro storico soggette ad intervento diretto;

Sono Zone corrispondenti ai vecchi insediamenti degli abitati di Roveredo. Tali zone sono caratterizzate dalla presenza di edifici classificati nelle seguenti sottozone:

- A0 - Edifici soggetti a conservazione;
- A0 - Edifici di valore ambientale;
- A0 - Edifici con elevato grado di trasformazione.

INTERVENTI CONSENTITI:

In tali zone sono consentiti unicamente gli interventi previsti nelle corrispondenti sottozone, con esclusione di quelli non esplicitamente richiamati. Sugli edifici esistenti aventi usi diversi da quelli previsti nel presente articolo, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione edilizia, così come definiti dall'art. 4, comma 2, lett. a) e b), L.R. n. 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni.

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, albergo, ecc.;
5. Artigianato di servizio alla residenza.
6. Sono dichiarati incompatibili territorialmente gli impianti di distribuzione del carburante.

INDICI E PARAMETRI:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 2,15;
- 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 12 classificabili in classe A4 del D.M. 26.06.2015, in base all'indice di prestazione energetica globale (EPgl,nren), pena la decadenza della deroga, 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 decadenza della deroga, anche in questo caso da verificarsi al momento della richiesta del certificato di agibilità.
- Rapporto massimo di copertura: mq/mq 0,60;
- Altezza massima : 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 l'intradosso della copertura in corrispondenza della linea di massima pendenza. L'altezza così definita costituisce il parametro per il computo del volume dell'edificio;
- Numero di piani fuori terra: massimo 3 ;
- Distanza minima dalla strada: m 6,00; Nel caso di allineamenti precostituiti l'edificio dovrà avere una distanza inferiore, in conformità agli edifici contermini, fatte salve le esigenze diverse inerenti la viabilità.
- Distanza minima dai confini: m 3,00 per gli edifici o parti di edificio caratterizzati da due piani fuori terra; m. 5,00 per gli edifici caratterizzati da tre piani fuori terra; nel caso di edifici esistenti nella proprietà finitima, è possibile costruire manufatti o ampliamenti di edifici esistenti in aderenza ai citati edifici; è consentita la costruzione a confine per gli edifici, parti di edificio o manufatti aventi altezza media non superiore a m 3,00.
- Distanza minima tra edifici: 10 m tra nuove pareti finestrate o nuove parti di pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti, anche non finestrate. La distanza minima assoluta tra pareti, entrambe non finestrate, non potrà essere inferiore a metri 3,00, anche nel caso di demolizione e/o nuova costruzione, fatta salva la costruzione in aderenza ad edificio esistente, con il limite di altezza massima di cui al precedente punto n. 3, e comunque con altezza non superiore a quella dell'edificio a cui si va in aderenza. E' ammessa deroga al presente ed al precedente punto soltanto per le costruzioni in aderenza ad edifici. Per gli interventi di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, 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. La realizzazione di vedute, successiva alla costruzione della parete, impone il rispetto delle prescrizioni di cui al presente punto;
- Distanza minima da manufatti: 6,00 m tra edificio e manufatto antistante, 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.

In tali zone, in conformità agli obiettivi e strategie del PRGC, è previsto il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente. Gli elementi tipologici e morfologici originari quali andamento delle falde ed organizzazione delle facciate, andranno conservati nel senso che l'edificio ristrutturato a seguito di demolizione, potrà essere ricostruito anche in modo diverso dal modello originale, ma dovrà esprimere i caratteri edilizi tipici del contesto. Anche gli allineamenti precostituiti andranno rispettati, a meno che, per oggettive ragioni di opportunità legate all'interesse collettivo, quali ad esempio ragioni di viabilità veicolare, pedonale o ciclabile, o di omogeneizzazione del fronte, non sia opportuno procedere diversamente. Tutti gli elementi lapidei superstiti quali archi, portali, architravi, andranno conservati e ripristinati.

E' possibile convenzionare la realizzazione o il rifacimento di opere di urbanizzazione a scempe degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio dei titoli autorizzativi. Il crollo di un edificio o di parte di esso è normato con il Regolamento Edilizio.

PRESCRIZIONI EDILIZIE:

La progettazione edilizia nelle Zone e Sottozone A0 dovrà osservare i seguenti criteri e/o prescrizioni:

1. come unico materiale delle facciate esterne lungo i fronti pubblici è prescritto il sasso a vista; è consentita la realizzazione dell'intonaco soltanto nel caso di intervento di ristrutturazione senza demolizione, anche parziale, o di

- ampliamento dell'edificio lungo il fronte pubblico, con edifici preesistenti che presentino esclusivamente tale finitura a vista;
2. 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. sui fronti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico non sono ammessi aggetti superiori a m 0,10 , 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 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; lo sporto di gronda, obbligatorio sui lati ove la falda si raccorda orizzontalmente con le pareti verticali oltre che 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; per le unità non residenziali è ammessa la deroga a condizione che la soluzione prescelta, in ordine a colori e materiali sia compatibile con il contesto di zona; per tutti gli edifici, esclusi 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;
 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 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;
 10. le recinzioni 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. qualsiasi richiesta di intervento soggetta a permesso di costruire o SCIA dovrà essere accompagnata da una adeguata documentazione fotografica;
 12. I parapetti da realizzare a difesa dal rischio di caduta dovranno essere in legno o metallo verniciato e non zincato;
 13. non sono ammesse rientranze della facciata o di parte di essa lungo le strade pubbliche o di accesso, ad eccezione della formazione dell'ingresso al piano terra;
 14. l'installazione di antenne paraboliche, condizionatori, concentratori solari e simili è consentita esclusivamente sulla copertura in posizione non visibile dalla viabilità pubblica;
 15. 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;
 16. 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.

Pordenone, 03 maggio 2017

IL PROGETTISTA

ARCH. PAOLO CESCUTTI



paolo cescutti
albo sezione A
numero 363
architetto

ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di pordenone

app. pordenone