

REGIONE FRIULI-VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

---

COMUNE DI RIVIGNANO TEOR

**PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA – RECUPERO AMBITO IMMOBILIARE DENOMINATO "CASA  
DELL'AMMINISTRAZIONE" IN LOCALITA' CAMPOMOLLE**

**RELAZIONE E NORME DI ATTUAZIONE.**

**STUDIO DI ARCHITETTURA SIEGA**  
via Villa, 120/1 – Artegna – UD – [www.pierosiegaarchitetto.it](http://www.pierosiegaarchitetto.it) – email : [studio@piero-siega.it](mailto:studio@piero-siega.it) - [piero.siega@archiworldpec.it](mailto:piero.siega@archiworldpec.it)  
tel/fax 0432 977178 – mobile 348 4402546 – cf . SGI PRI 57T10 D962J - 01876290303

## INDICE

<b>1.</b>	<b>PREMESSA</b> .....
1.1	Dati catastali .....
<b>2.</b>	<b>ANALISI DELLO STATO ATTUALE</b>
2.1	Localizzazione del contesto di intervento .....
2.2	Descrizione dello stato di fatto .....
2.3	Estratto della normativa del P.R.G.C. ....
<b>3.</b>	<b>PROGETTO</b>
3.1	Obiettivi del nuovo P.A.C. ....
3.1.1	<i>Elementi del progetto</i> .....
3.1.2	<i>Edificazione</i> .....
3.2	Unità minime di intervento.....
3.3	Tipologie edilizie .....
3.4	Tipi di intervento .....
3.5	Dotazioni infrastrutturali.....
3.6	Standards .....
3.7	Reti tecnologiche .....
<b>4.</b>	<b>NORME DI ATTUAZIONE ( da art. 1 ad art. 6 )</b> .....
<b>5.</b>	<b>TEMPI E FASI DI ATTUAZIONE – PREVISIONE DI SPESA</b> .....
<b>6.</b>	<b>CONFORMITA' AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b> .....

## **1. PREMESSA**

Alla fine di mese di luglio è avvenuta la demolizione del complesso immobiliare di proprietà de LA MELAGRANA srl SOCIETA' UNIPERSONALE con sede a Polverara (PD) in via Riviera, 20.

Le ragioni dell'intervento risiedono nella irrecuperabilità strutturale degli edifici (vedi relazione ingegner GIACOMINI ) comprendenti residenze e funzioni originariamente di natura prevalentemente rurale e oramai già da qualche tempo in stato di abbandono, destinati ad un progressivo degrado.

Il presente piano intende fornire le previsioni e le metodologie urbanistiche finalizzate al recupero dell'ambito costituente importante elemento compositivo del tessuto urbano di Campomolle e più in generale della località di Teor.

### **1.1 DATI CATASTALI**

Il progetto di piano di attuazione comunale è sviluppato sulle particelle catastali delle proprietà ricadenti sul Foglio 3 e 9 del Comune di Rivignano Teor e sintetizzate nella tabella seguente:

CAT	SEZ	F°	N	SUB	CAT/QUALITA'	CL	SUP/CONS	DED	RD	RA/RENDITA	SUPERFICIE
<b>LA MELAGRANA SRL</b>											
TERRENI	TEOR	3	269		ENTE URBANO		3000				3.000
FABBRIC	TEOR	3	269	1							
FABBRIC	TEOR	3	269	2	A/3	1	10,5			443,04	
FABBRIC	TEOR	3	269	3	A/4	2	6,5			184,97	
FABBRIC	TEOR	3	269	4	A/4	2	13			369,94	
FABBRIC	TEOR	3	269	5	C/2	2	294			485,88	
TERRENI	TEOR	3	527		INCOLT STER		20				20
TERRENI	TEOR	3	394		ENTE URBANO		380				380
FABBRIC	TEOR	3	394	1							
FABBRIC	TEOR	3	394	2	A/4	2	7			199,20	
			523	2							
TERRENI	TEOR	3	523		ENTE URBANO		1040				1.040
FABBRIC	TEOR	3	523	1							
FABBRIC	TEOR	3	523	3	C/2	2	304			502,41	
			524	2							
TERRENI	TEOR	3	524		ENTE URBANO		815				815
FABBRIC	TEOR	3	524	1							
<b>TOTALI LA MELAGRANA SRL ZONA A 3 e ZONA A 6</b>										<b>2185,44</b>	<b>5.255</b>
										<b>€</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
TERRENI	TEOR	9	288		SEM ARBOR	1	235	A6	2,76	1,27	235
TERRENI	TEOR	9	289		SEM ARBOR	1	190	A6	2,23	1,03	190
TERRENI	TEOR	9	290		SEM ARBOR	1	25	A6	0,29	0,14	25
TERRENI	TEOR	9	285	AA	SEM ARBOR	3	100	A6	0,76	0,46	100
				AB	SEM ARBOR	2	40	A6	0,32	0,19	40
<b>TOTALI LA MELAGRANA SRL - ZONA A 7 - 1</b>										<b>6,36</b>	<b>3,09</b>
										<b>€</b>	<b>€</b>
											<b>590</b>
											<b>m<sup>2</sup></b>

CAT	SEZ	F°	N	SUB	CAT/QUALITA'	CL	SUP/CONS	DED	RD	RA/RENDITA	SUPERFICIE
<b>VARASCHIN – TRONCO</b>											
TERRENI	TEOR	9	291		SEM ARBOR	1	2.280	A6	26,73	12,36	2.280
TERRENI	TEOR	9	286		SEM ARBOR	3	1.050	A6	7,97	4,88	1.050
TERRENI	TEOR	3	528		INCOLT STER		580	A6			580
TERRENI	TEOR	3	529		SEM ARBOR	1	315	A6	3,69	1,71	315
TERRENI	TEOR	3	530		SEM ARBOR	1	305	A6	3,58	1,65	305
TERRENI	TEOR	3	525		INCOLT STER		180	A6			180
<b>TOTALI VARASCHIN – TRONCO</b>									<b>6,36</b>	<b>20,6</b>	<b>4710</b>
									€	€	m <sup>2</sup>

**VISURE CATASTALI**

Vedi fascicolo a parte.

## **2. ANALISI DELLO STATO ATTUALE**

### **2.1 LOCALIZZAZIONE DEL CONTESTO DI INTERVENTO.**

Le aree interessate dal Piano Attuativo Comunale in oggetto sono collocate nel tessuto urbano di Teor nella località Campomolle e comprese tra via Vittorio Veneto e la strada comunale Code.

### **2.2 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

L'area oggetto del nuovo PAC comprende il complesso denominato " Casa dell'Amministrazione" recentemente oggetto di una completa demolizione degli edifici ed alcuni fondi ineditati attualmente destinati alla coltivazione agricola.

Gli accessi all'area avvengono lungo la via Vittorio Veneto e la strada comunale Code.

L'andamento altimetrico è sostanzialmente pianeggiante ed il perimetro attualmente è costituito dai brani di muro ai margini del complesso demolito di una altezza di muro pari a m 2,50-3,00 lungo la via Vittorio Veneto sul lato Nord e lungo la strada comunale Code sul lato Ovest la prosecuzione del quale è determinata da un fosso di scolo che continua verso Sud. Il lato Sud non ha una vera demarcazione fisica in quanto i fondi destinati alla coltivazione suindicati appartenenti alla stessa proprietà proseguano senza soluzione di continuità ancora verso Sud, come avviene per il lato Est.

L'area perimetrata a nuovo Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata comprende degli immobili catastalmente individuati in parte al Catasto Fabbricati ed in parte al Catasto Terreni complessivamente per una superficie catastale totale di m<sup>2</sup> 10.555.

La superficie reale complessiva dello stato di fatto rilevata, e calcolata con metodo analitico-informatico, sulla base della perimetrazione di ambito assoggettato a piano attuativo è pari a m<sup>2</sup> 10.537 (vedasi TAV 7 e 8 ).

## **2.3 ESTRATTO DELLA NORMATIVA DEL P.R.G.C.**

Il progetto del piano, l'adozione e la sua approvazione avvengono secondo le modalità procedurali indicate nel PRGC che ne prevede l'attuazione mediante "Prp" e di cui si riporta integralmente l'estratto:

### **ART. 4 – ZONE A – DI NUCLEO TIPICO STORICO.**

#### **A) Destinazioni d'uso.**

1. *Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:*
  - a) *residenziale;*
  - b) *( soppressa);*
  - c) *alberghiera ed agrituristica;*
  - d) *direzionale;*
  - e) *commerciale al dettaglio;*
  - f) *opera di interesse collettivo connessa con destinazioni di cui a lettere precedenti;*
  - g) *servizi di interesse residenziale.*
  
2. *Le destinazioni d'uso esistenti non previste al comma 1 possono essere mantenute, purchè:*
  - a) *producano inquinamento atmosferico nullo, poco significativo o ridotto;*
  - b) *producano rumore in ambiente esterno minore di dB(A) 65 diurno e 45 notturno, salvo applicazione di Rd 1265/1934, articoli 216 e 217, per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, e salvo quanto previsto al comma 3.*
  
3. *In caso di costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività sono vietati usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non appartenenti a destinazioni di cui al comma 1, e usi compresi in elenco di cui a tab. 2.*

#### **B) Indici.**

1. *Per restauro, risanamento conservativo e conservazione tipologica le altezze degli edifici non possono superare le preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di carattere storico-artistico o di pregio ambientale.*
2. *Per ristrutturazione, integrazione e nuova costruzione l'altezza media di edifici non può superare l'altezza degli edifici di carattere storico-artistico e di pregio ambientale circostanti, e la distanza da edifici di carattere storico-artistico circostanti non può essere inferiore a quella intercorrente tra volumi esistenti.*
3. *Per ricostruzione di edifici avulsi da allineamenti significativi, integrazione e nuova costruzione l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, salvo quanto previsto al comma 4.*
4. *In lotti saturi o prossimi a saturazione di indice di fabbricabilità fondiaria di 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> può mantenersi il volume esistente e realizzarsi per motivate esigenze integrazione fino a 200 m<sup>3</sup> per ogni unità funzionale.*
5. *Per nuova costruzione la densità fondiaria non può comunque superare 15 abitanti per ogni 1000 m<sup>2</sup> di superficie fondiaria.*
6. *Le opere esistenti destinate a usi non previsti in sezione A), comma 1, possono essere recuperate e integrate per motivate esigenze fino al 10% di volume e 10% di superficie coperta per ogni unità funzionale, ma di volume non oltre la misura ottenibile inn applicazione di commi 3 e 4, purchè:*
  - a) *producano inquinamento atmosferico nullo, poco significativo o ridotto;*
  - b) *producano rumore in ambiente esterno minore di dB(A) 65 diurno e 45 notturno;*
  - c) *non sia aumentata la superficie nè per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non servizi di interesse residenziale, nè per usi compresi in elenco di cui a tab. 2.*



7. Le opere sono dotate della superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile e per mutamento di destinazione d'uso in commerciale al dettaglio, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 400 di percorso, minima seguente:
- a) stanziale: 1 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>3</sup>, ma non meno di 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
  - b) di relazione:
    - 1) per opera alberghiera e agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti;
    - 2) di Su artigianale: 10%;
    - 3) di Sv commerciale al dettaglio: 60%;
    - 4) di Su direzionale: 30%;
    - 5) di Su di opera di interesse collettivo:
      - 5.1) per nuova costruzione o ampliamento: 80%;
      - 5.2) per recupero: 40%;
    - 6) di Su di servizi di interesse residenziale: 30%.
- Le prescrizioni in materia di aree da riservare a parcheggi in edifici preesistenti e già con destinazione d'uso commerciale al dettaglio alla data del 18 giugno 2003, anche successiva, non trovano applicazione.
8. La superficie di vendita di esercizio commerciale non può superare m<sup>2</sup> 400, o l'esistente se superiore.

#### C) Attuazione.

1. Le opere sono realizzate mediante Prp. Il Prp può comunque comprendere zone per servizi ed attrezzature collettive, strade e percorsi ciclabili e pedonali connessi con zone A.

#### D) Disposizioni particolari.

1. Il Prp garantisce la salvaguardia delle caratteristiche storico-artistiche e ambientali esistenti, attraverso la promozione di interventi basati sullo studio degli insediamenti sia nelle caratteristiche fisiche sia nelle implicazioni sociali ed economiche. In particolare il Prp:
- a) assicura al salvaguardia di edifici e complessi di carattere storico-artistico, di pregio ambientale e di interesse documentale;
  - b) indicizza il recupero e l'evoluzione degli insediamenti in coerenza con il sistema tipico storico degli spazi pubblici, dei fronti strada e delle corti;
  - c) promuove la compattezza del tessuto urbanistico attraverso la saldatura delle preesistenze edilizie;
  - d) assicura l'omogeneità dell'edificato attraverso la previsione di forme e materiali tipici storici o con essi coerenti.
2. Il Prp classifica gli immobili e prevede un'articolazione degli interventi secondo le categorie A1, A2, A3, A4, A5, A6 e A7 di cui ad art. 3, comma 1. In particolare il Prp classifica:
- a) zona A1: edifici o complessi di carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale ed eventualmente loro pertinenze di interesse documentale;
  - b) zona A2: edifici o complessi di interesse documentale particolarmente rappresentativi di tipologie storiche locali;
  - c) zona A3: edifici o complessi tipici storici, comprese le parti alterate per intervento su esistente o nuova costruzione incoerenti;
  - d) zona A4: edifici generalmente di limitata consistenza incompatibili per caratteristiche con l'edificio tipico storico circostante, ma suscettibili di ricostruzione con esso coerente;
  - e) zona A5: edifici generalmente di limitata consistenza incompatibili per caratteristiche con l'edificio tipico storico circostante, e insuscettibili di ricostruzione con esso coerente;
  - f) zona A6: aree libere prive di particolare interesse ambientale suscettibili di edificazione coerente con l'edificato tipico storico circostante;
  - g) zona A7: aree libere di pregio ambientale o necessarie alla protezione di edificato di

*particolare interesse circostante.*

*Resta ferma la classificazione in categorie indicate propria di Prg.*

- 3. In assenza di Prp sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, senza alterazione di volumi esistenti e di morfologia storica. In assenza di Prp sono inoltre ammessi pergolati, gazebi di altezza non superiore a m 3 e superficie coperta non superiore a m 2,2 e superficie coperta non superiore a m<sup>2</sup> 9.*
- 4. Il Comune può prescrivere il ricavo di spazi per la collocazione di contenitori di rifiuti facilmente accessibili ai mezzi di raccolta.*

### 3. PROGETTO

Il Piano di recupero dell'ambito parte dalla sua storia, legata alle attività del mondo rurale che dal passato di agricoltura e mezzadria, in cui i fabbricati erano strettamente concepiti per tali funzioni, sono andate via via affievolendosi nel tempo fino a giungere ad uno stato di abbandono.

La sua stesura ne fa un importante riferimento per il suo impianto planimetrico e la sua configurazione complessiva. Questo elemento, pertanto, necessariamente fondante per questo PAC assume un valore quasi metaprogettuale.

Il contesto, peraltro molto delicato, intercetta e sottende a vari temi; essi generano irrinunciabili relazioni, alcune delle quali possono identificarsi come usualmente avviene nei tessuti urbani di questo tipo in: architettonico-ambientale, storico-culturale, pubblico-privato.

#### 3.1 OBIETTIVI DEL NUOVO P.A.C.

Le azioni salienti e caratterizzanti, per l'edificazione, previste dal Piano possono riassumersi con:

1. Il Recupero complessivo dell'ambito attraverso la ricostruzione/ristrutturazione, con ampliamenti, sullo stesso sedime degli edifici preesistenti recentemente demoliti attraverso una totale armonizzazione come insieme storico come documento di un tessuto rurale oramai passato ma che può riproporsi in una nuova chiave edilizia - architettonica riferita all'immagine della cortina edilizia precedente mediante indicazioni per un'azione unitaria nel linguaggio delle facciate fronteggianti la viabilità pubblica.
2. Individuazione di unità minime di intervento per permettere la riedificazione anche per stralci predeterminati e vincolati nella loro autonomia e per garantire una coerenza urbanistica anche con uno sviluppo per parti.
3. Prevedere un sviluppo volumetrico equilibrato con vincoli sulla espansione nella profondità dei fronti, stabilire una altezza massima ed una minima degli stessi lungo le direttrici stradali e tuttavia consentire una moderata flessibilità progettuale dei corpi del costruito di penetrazione interno alla corte.
4. Permettere all'interno della stessa corte la realizzazione di corpi accessori ad un unico piano di tipo porticato e da destinarsi a usi accessori e pertinenti ai fabbricati principali attestati lungo la strada.
5. L'eventuale reinserimento degli elementi di fregio ancora presenti nelle chiavi degli archi di accesso pedonale e o carrabile per mutuare una memoria seppur episodica ma costituita da manufatti autentici e appartenenti alla storia.
6. Fornire una ampia flessibilità le destinazioni d'uso ammesse quali : residenziale, alberghiera e agrituristica, direzionale, commerciale al dettaglio, opere di interesse collettivo connesse con le destinazioni precedenti, servizi di interesse residenziale, secondo i limiti stabiliti in zona residenziale.

La sua storia, del resto, racconta attraverso gli edifici con la corte interna di vicende umane e soprattutto di lavoro agricolo molto duro risalente al sistema dei coloni e dei mezzadri.

### **3.1.1 Elementi di progetto**

In ogni tempo l'uomo ha costruito utilizzando le sue migliori capacità, risorse e dotazioni tecniche a sua disposizione ed è sempre avvenuto: le forme ed i caratteri delle costruzioni erano il risultato dei modi costruttivi e delle rispettive risorse e quindi le une erano conseguenza dei secondi.

Ecco, quindi, che la forma, il numero e la disposizione geometrica delle forature-finestre trovavano un senso nella necessaria simmetria verticale, la prevalenza dei pieni sui vuoti, gli archi dei portoni passanti perchè diretta ed indispensabile conseguenza delle linee di forza della struttura dei muri realizzati in pietra ovvero dei materiali poveri di cui erano costituiti i paramenti murari.

Ad un certo punto, però, l'evoluzione della tecnica "moderna" ha permesso libertà strutturali, in cui la "forma" non era più una conseguenza della "struttura" che la sorregge... In conclusione, quindi, costruire come se fosse il passato pone degli interrogativi non da poco. Si inserisce quindi il ruolo della Commissione Comunale per l'Edilizia come organo privilegiato per valutare la coerenza dei progetti che saranno presentati nei confronti dei contenuti del presente PAC.

### **3.1.2 Edificazione**

I "lotti edificabili" vengono individuati in UMI ( Unità minime di Intervento ) al fine di governare linearmente e con una certa coerenza l'edificazione intera dell'ambito e anche con diversi sviluppi anche per singole parti (si rimanda alla Tabella di TAV.9).

## **3.2 SUPERFICI DI PROGETTO E UNITA' MINIME DI INTERVENTO**

Il piano si sviluppa per una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 10.537 la quale individua l'edificazione esclusivamente per le parti settentrionali in cui si classificano le zone A 3 e zona A 6 ( complessivi m<sup>2</sup> 5.207 ) destinate alla costruzione di un fronte (prescrittivo) lungo le due strade : via Vittorio Veneto e strada comunale Code e che ricalca fedelmente il vecchio "tracciato" del complesso preesistente e andato demolito.

Mentre nella parte a sud si snodano le aree inedificabili destinate al verde e alla coltivazione classificate in A 7 – 1 e A 7 – 2 ( complessivi m<sup>2</sup> 5.330 ).

## **3.3 TIPOLOGIE EDILIZIE**

Sono consentite diverse tipologie in relazione alla dimensione del lotto con uno sviluppo massimo di due piani e mezzo, ovvero:

- Edifici in linea secondo il fronte prescrittivo vincolante fronte strada.
- L'ampliamento dei fronti verso la corte con sviluppo ortogonale o simile alla cortina lungo la strada potranno essere anche su più livelli, ma di altezza inferiore o uguale ai primi.

### 3.4 TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione edilizia ( vedi art. 38 , comma 4 LR 19 / 2009 ) e recupero.

Costruzione ed ampliamento.

### 3.5 DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI

Il progetto prevede l'allacciamento e la dotazione di tutte le reti tecnologiche presenti sul luogo, completamente urbanizzato e dotato di infrastrutture quali: rete idrica, rete fognaria, rete dell'energia elettrica, rete del gas, rete telefonica, nonché la rete dell' illuminazione pubblica.

### 3.6 STANDARDS

#### **Parcheggi.**

Le opere sono dotate della superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile e per mutamento di destinazione d'uso in commerciale al dettaglio, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 400 di percorso, minima seguente:

**a)** stanziale: 1 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>3</sup>, ma non meno di 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;

**b)** di relazione:

**1)** per opera alberghiera e agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti;

**2)** di Su artigianale: 10%;

**3)** di Sv commerciale al dettaglio: 60%;

**4)** di Su direzionale: 30%;

**5)** di Su di opera di interesse collettivo:

**5.1)** per nuova costruzione o ampliamento: 80%;

**5.2)** per recupero: 40%;

**6) di Su di servizi di interesse residenziale: 30%.**

La superficie di vendita di esercizio commerciale non può superare m<sup>2</sup> 400, o l'esistente se superiore.

#### **Area verde e verde di pertinenza**

Le aree destinate a verde corrispondono alle zone A 7 – 1 e A 7 – 2 rispettivamente di pertinenza degli edifici principali e della residenza per una superficie pari a m<sup>2</sup> 5.330..

### 3.7 RETI TECNOLOGICHE

#### **Rete fognaria**

Il tracciato della rete esistente si snoda lungo la strada pubblica e i nuovi allacciamenti saranno realizzati nel rispetto del norme vigenti con lo smaltimento delle acque reflue originare dalla edificazione e sue pertinenze che avverrà in conformità al Regolamento del CAFC.

#### **Energia elettrica**

Anche il tracciato della rete elettrica esistente si snoda lungo la strada pubblica e i nuovi allacciamenti saranno realizzati nel rispetto del norme vigenti e delle direttive dell'ente erogatore.

#### **Rete gas.**

La rete gas è in carico alla ACEGASASPAMGA che ai fini esecutivi fornisce vincolanti regole che qui vengono riportate.

In fase progettuale ed esecutiva dei lavori si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- l'esatta posizione planimetrica delle condotte e delle derivazioni d'utenza dovrà essere rilevata in loco;
- i lavori che interferiranno con le condotte gas di ns. Gestione dovranno rispettare le norme previste dal D.M. del 16 aprile 2008 Allegato A " Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8 " e la norma UNI 10575;
- in fase progettuale l'eventuale modifica del territorio dovrà prevedere che l'interramento delle condotte di gas di gestione AcegasAspAmga non sarà inferiore a 0,90 metri e non superiore a 1,60 metri estradosso tubo e che non sarà presente alcun manufatto (muri di contenimento, recinzioni, pozzetti, ecc.) sulla verticale della condotta che limiterà o impedirà le eventuali attività di manutenzione;
- in fase esecutiva delle opere in risoluzione delle interferenze con condotte di gestione AcegasAspAmga dovranno essere preventivamente approvate dall'AcegasAspAmga Spa;
- tutti i lavori in prossimità di condotte Gas dovranno essere obbligatoriamente eseguiti previa intesa con l'area Conduzione e Manutenzione della Direzione Gas, che provvederà a segnalare in loco, prima dell'inizio dei lavori di scavo, la posizione e profondità delle condotte interrato esistenti. A tal riguardo, dovrà essere contattato attraverso richiesta scritta tramite e-mail [info.ud@acegasapsamga.it](mailto:info.ud@acegasapsamga.it) o fax 0432.493493 all'att.ne " Conduzione e Manutenzione della Direzione Gas " il Referente tecnico di zona AcegasAspAmga al fine di concordare tempi e modalità di sopralluogo;
- in presenza di interferenze con condotte gas l'eventuale scavo dovrà essere di tipo tradizionale rispetto all'utilizzo di tecnologie non tradizionali (quali ad esempio quella denominata "minitrincea"), al fine di ridurre al minimo il rischio di accidentale rottura della condotta gas con possibili gravi conseguenze sull'incolumità e sulla sicurezza delle persone presenti in loco.

***Rete idrica***

Anche il tracciato della rete elettrica esistente si snoda lungo la strada pubblica e i nuovi allacciamenti saranno realizzati nel rispetto del norme vigenti e nello specifico secondo le prescrizioni del CAFC.

***Rete telefonica***

Anche il tracciato della rete elettrica esistente si snoda lungo la strada pubblica e i nuovi allacciamenti saranno realizzati nel rispetto del norme vigenti e nello specifico secondo le prescrizioni e le direttive dell'ente erogatore.

**4. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



**Art. 1 – Riferimenti al P.R.G.C. e alla normativa vigente**

Il presente Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata è redatto in conformità alle prescrizioni contenute nelle leggi vigenti in materia ed in particolare l'art. 25 della Legge Regionale n. 5 /2007, e DPGR n. 086/Pres del 20.03.2008 – Regolamento di attuazione – parte I – Urbanistica a' sensi della Legge regionale 23.02.2007 n. 5 e nel vigente PRGC.

**Art. 2 – Campo di applicazione e destinazione delle aree.**

Il progetto del presente P.A.C. di iniziativa privata è redatto in conformità a quanto prescritto dall'art . 7 del Regolamento Urbanistico della L.R.5/2007 s.m.i.

L'area di sviluppo del Piano viene individuata e denominata Recupero ambito immobiliare denominato "Casa dell'Amministrazione" in localita' Campomolle:

- 1) Zona A3 – area urbana destinata agli interventi di ristrutturazione-recupero
- 2) Zona A6 – area urbana destinata agli interventi di ampliamento e costruzione
- 3) Zona A7 – 1 verde privato area al servizio e di pertinenza della zona urbana A3, A6 e di aree destinate alla residenza.
- 4) Zona A7 – 2 - aree destinate alla coltivazione – non edificabile.

**Art. 3 – Elementi costitutivi del P.A.C.**

Il progetto del presente P.A.C. è composto dai seguenti elaborati:

- Elaborato n. 0 - Relazione tecnico – illustrativa e Norme di Attuazione
- Elaborato n. 1 - Inquadramento territoriale ed Estratti
- Elaborato n. 2 - Stato di Fatto ante demolizione 2015 – prospetti e doc fotografica
- Elaborato n. 3 - Stato di Fatto ante demolizione 2015 – planimetrie e sezioni
- Elaborato n. 4 - Stato di Fatto attuale – prospetti e doc fotografica
- Elaborato n. 5 - Stato di Fatto attuale – planimetrie e sezioni
- Elaborato n. 6 - Analisi dei valori ambientali del luogo e situazione catastale
- Elaborato n. 7 - Zonizzazione e destinazione delle aree
- Elaborato n. 8 - Progetto di piano zona A2
- Elaborato n. 9 - Comparti e Unità Minime di Intervento – Fasi di attuazione del Piano
- Elaborato n. 10 - Opere di urbanizzazione e reti tecnologiche
- Elaborato n. 11 - Planovolumetrico – immagini tridimensionali
- Elaborato n. 12 - Abaco elementi costruttivi – sezione e prospetto
- Elaborato n. 13 - Rilievo plano-altimetrico ante demolizione.
- Elaborato n. 14 - Relazione geologica
- Elaborato n. 15 - Relazione verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica
- Elaborato n. 16 - Relazione verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Incidenza Ambientale
- Elaborato n. 17 - Schema di convenzione.
- Elaborato n. 18 - Fascicolo visure catastali.

#### **Art. 4 – Parametri urbanistici ed edilizi dei lotti edificabili del P.A.C.**

La zona edificabile si esprime in UMI – unità minime di intervento e viene nomata attraverso le destinazioni d'uso, gli interventi e i parametri urbanistici di seguito riportati nella tabella per ogni singola UMI che seguono.

##### **4.1 – Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni connesse alla residenza e specificatamente quante riportate nelle NTA del PRGC:

- 1) residenziale;
- 2) alberghiera ed agrituristica;
- 3) direzionale;
- 4) commerciale al dettaglio;
- 5) opera di interesse collettivo connessa con destinazioni di cui a lettere precedenti;
- 6) servizi di interesse residenziale.

##### **4.2 – Interventi**

- recupero/ ristrutturazione edilizia
- costruzione e ampliamento

Inoltre:

- E' vietata la previsione e realizzazione di piani interrati e scantinati.
- Il fronte prescrittivo possiede carattere vincolante e delinea il fronte stradale.
- Il fronte indicativo permette arretramenti ed avanzamenti.
- La larghezza dei fronti dovrà contenersi in m 10,00.

##### **4.3 – Indicazioni di carattere geologico e geomorfologico**

Il piano di calpestio degli edifici sarà da posizionare ad almeno +50 centimetri dalla quota media della campagna, fatte salve eventuali future variazioni dello spessore della lama d'acqua attesa, da parte delle autorità competenti. Si rimanda comunque la definizione delle puntuali prescrizioni in sede di rilascio di ogni singolo Permesso di Costruire ( vedi Integrazione Relazione Geologica nov 2015 ).

#### **4.3 – Indici e parametri urbanistici ed edilizi generali.**

Il P.A.C. individua nella TAV. 9 le Unità Minime di Intervento nelle quali si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni :

L'indice di fabbricabilità fondiario urbanistico prescritto dall'art. 4 – Zone A delle NTA PRGC – paragrafo indici – viene rispettato:

Superficie complessiva della zona A 3 e zona A 6 m<sup>2</sup> 5.207

Volume VPP urbanistico ammissibile  $m^2 5.027 \times 3 m^3/m^2 =$  m<sup>3</sup> 15.621

Volume VPP urbanistico complessivo previsto: UMI 1 + UMI 2 + UMI 3 + UMI 4= m<sup>3</sup> 15.495

Quindi volume ammissibile **m<sup>3</sup> 15.621 > m<sup>3</sup> 15.495** di volume del P.A.C.

L' UMI 1 prevede un IF superiore a  $3 m^3/m^2$  in quanto il suo volume VPP corrisponde a quello preesistente alla demolizione, conseguentemente tutte le altre UMI possiedono evidentemente un indice inferiore affinché quello generale dell'intera zona A2 possa contenersi all'interno di quanto prescritto dal PRGC.

Ad un tempo nel caso di intervento unitario ricomprensente l'accorpamento di tutte le 4 UMI i parametri delle singole UMI potranno essere modulati purchè l'indice IF generale dell'intera Zona A 3 e zona A 6 venga rispettato.

#### 4.4 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi di ciascuna UNITA' MINIMA DI INTERVENTO

---

##### U.M.I 1

###### Parametri edilizi e urbanistici:

SF superficie fondiaria del lotto	1244 m <sup>2</sup>
SC - Superficie coperta massima (48,35%)	601,48 m <sup>2</sup>
NP max – Numero di livelli	3
H max - Altezza degli edifici * ( 10,71 m al colmo )	8,10 m
H min - Altezza degli edifici * ( sui fronti stradali )	7,20 m
VPP - Volume edificabile FT vpp urbanistico***	4872 m <sup>3</sup>
IF – Indice di fabbricabilità urbanistico***	3,91 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
VU max - Volume utile **	4131 m <sup>3</sup>
DE - Distanza dagli edifici pareti finestrate ( anche all'interno UMI )	10,00 m
DS - Distanza minima dalla sede stradale – fronte prescrittivo	0,00 m
DC - Distanza minima dai confini UMI	0,00 m
DC - Distanza minima dal confine proprietà	0,00 m

###### Tipologia edilizia:

Edifici in linea pluri unità immobiliari su più livelli con ampliamenti sviluppati nella corte interna ad altezze anche più basse, compresi portici e o terrazzi.

###### Destinazione d'uso:

- 1) residenziale;
- 2) alberghiera ed agrituristica;
- 3) direzionale;
- 4) commerciale al dettaglio;
- 5) opera di interesse collettivo connessa con destinazioni di cui a lettere precedenti;
- 6) servizi di interesse residenziale.

\* l'altezza viene misurata dalla quota della strada fino al punto di intersezione tra l'intradosso della copertura inclinata e il filo facciata.

\*\* il volume utile è ipotetico- indicativo in quanto la superficie utile verrà definita esclusivamente in sede di progetto-

\*\*\* derivato dall volume preesistente alla demolizione.

---

---

## U.M.I 2

### Parametri edilizi e urbanistici:

SF superficie fondiaria del lotto	1427 m <sup>2</sup>
SC - Superficie coperta massima (39,59%)	565 m <sup>2</sup>
NP max – Numero di livelli	3
H max - Altezza degli edifici *	7,20 m
H min - Altezza degli edifici * ( sui fronti stradali )	6,00 m
VPP - Volume edificabile FT vpp urbanistico	3792 m <sup>3</sup>
IF – Indice di fabbricabilità urbanistico	2,66 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
VU max - Volume utile **	3099 m <sup>3</sup>
DE - Distanza dagli edifici pareti finestrate ( anche all'interno UMI )	10,00 m
DS - Distanza minima dalla sede stradale – fronte prescrittivo	0,00 m
DC - Distanza minima dai confini UMI	0,00 m
DC - Distanza minima dal confine proprietà	0,00 m

### Tipologia edilizia:

Edifici in linea pluri unità immobiliari su più livelli con ampliamenti sviluppati nella corte interna ad altezze anche più basse, compresi portici e o terrazzi

### Destinazione d'uso:

- 1) residenziale;
- 2) alberghiera ed agrituristica;
- 3) direzionale;
- 4) commerciale al dettaglio;
- 5) opera di interesse collettivo connessa con destinazioni di cui a lettere precedenti;
- 6) servizi di interesse residenziale.

\* l'altezza viene misurata dalla quota della strada fino al punto di intersezione tra l'intradosso della copertura inclinata e il filo facciata.

\*\* il volume utile è ipotetico- indicativo in quanto la superficie utile verrà definita esclusivamente in sede di progetto.

---

---

---

**U.M.I 3**

*Parametri edilizi e urbanistici:*

SF superficie fondiaria del lotto	1216 m <sup>2</sup>
SC - Superficie coperta massima (39,59%)	448,75 m <sup>2</sup>
NP max – Numero di piani	3
H max - Altezza degli edifici *	7,20 m
H min - Altezza degli edifici * ( sui fronti stradali )	6,00 m
VPP - Volume edificabile FT vpp urbanistico	3051 m <sup>3</sup>
IF – Indice di fabbricabilità urbanistico	2,51 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
VU max - Volume utile **	2512 m <sup>3</sup>
DE - Distanza dagli edifici pareti finestrate ( anche all'interno UMI )	10,00 m
DS - Distanza minima dalla sede stradale – fronte prescrittivo	0,00 m
DC - Distanza minima dai confini UMI	0,00 m
DC - Distanza minima dal confine proprietà	0,00 m

*Tipologia edilizia:*

Edifici in linea pluri unità immobiliari su più livelli con ampliamenti sviluppati nella corte interna ad altezze anche più basse, compresi portici e o terrazzi

*Destinazione d'uso:*

- 1) residenziale;
- 2) alberghiera ed agrituristica;
- 3) direzionale;
- 4) commerciale al dettaglio;
- 5) opera di interesse collettivo connessa con destinazioni di cui a lettere precedenti;
- 6) servizi di interesse residenziale.

\* l'altezza viene misurata dalla quota della strada fino al punto di intersezione tra l'intradosso della copertura inclinata e il filo facciata.

\*\* il volume utile è ipotetico- indicativo in quanto la superficie utile verrà definita esclusivamente in sede di progetto.

---

#### U.M.I 4

##### *Parametri edilizi e urbanistici:*

SF superficie fondiaria del lotto	1320 m <sup>2</sup>
SC - Superficie coperta massima (39,77%)	525 m <sup>2</sup>
NP max – Numero di piani	3
H max - Altezza degli edifici *	7,20 m
H min - Altezza degli edifici * ( sui fronti stradali )	6,00 m
VPP - Volume edificabile FT vpp urbanistico	3780 m <sup>3</sup>
IF – Indice di fabbricabilità urbanistico	2,86 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
VU max - Volume utile **	3255 m <sup>3</sup>
DE - Distanza dagli edifici pareti finestrate ( anche all'interno UMI )	10,00 m
DS - Distanza minima dalla sede stradale – fronte prescrittivo	0,00 m
DC - Distanza minima dai confini UMI (o aderenza fr. strada)	0,00 m
DC - Distanza minima dal confine proprietà	0,00 m

##### *Tipologia edilizia:*

Edifici in linea pluri unità immobiliari su più livelli con ampliamenti sviluppati nella corte interna ad altezze anche più basse, compresi portici e o terrazzi

##### *Destinazione d'uso:*

- 1) residenziale;
- 2) alberghiera ed agrituristica;
- 3) direzionale;
- 4) commerciale al dettaglio;
- 5) opera di interesse collettivo connessa con destinazioni di cui a lettere precedenti;
- 6) servizi di interesse residenziale.

\* l'altezza viene misurata dalla quota della strada fino al punto di intersezione tra l'intradosso della copertura inclinata e il filo facciata.

\*\* il volume utile è ipotetico- indicativo in quanto la superficie utile verrà definita esclusivamente in sede di progetto.



## **Art. 5. - Prescrizioni generali dei lotti edificabili del P.A.C.**

### **Forme e aperture dei piani terra.**

Nei piani terra dei fronti lungo la via pubblica sarà consentito realizzare, oltre ai portici passanti per gli accessi carrabili ( vedi la TAV 8 in cui vengono indicati a titolo puramente esemplificativo ), anche passaggi in parallelo alla via pubblica.

Infine sempre al piano terra si potranno individuare finestrate o porte finestre di dimensioni più generose e finalizzate e adeguate a funzioni/destinazioni diverse dalla residenza, come ad esempio attività commerciali, direzionali e altre previste dalle presenti norme.

### **Corte interna e corpi accessori pertinenziali.**

All'interno della corte le aree scoperte possono essere utilizzate per la costruzione di corpi accessori ad un solo piano, anche porticati con coperture a due o a una falda inclinate per i corpi principali. Essi possono assumere destinazioni quali: autorimesse, depositi e altre sempre pertinenziali agli edifici di cui sono al servizio e di rispettano anche i sistemi costruttivi adottati.

Resta inteso che gli interventi, indicati nei punti precedenti, dovranno comunque inserirsi in una buona composizione complessiva del progetto architettonico, il cui giudizio è sottoposto alle valutazioni della Commissione Comunale per Edilizia.

**Tutti gli interventi dovranno osservare le norme del Regolamento Edilizio approvate con Delibera del Consiglio Comunale N. 55 del 29/09/2014 in particolare le disposizioni di cui ai seguenti Capi ed articoli.**

#### **CAPO IV - REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI.**

art. 20. Risparmio energetico .....
art. 21. Sicurezza degli edifici .....
art. 22. Caratteristiche degli edifici e materiali .....
art. 23. Caratteristiche delle abitazioni .....
art. 24. Isolamento dei vani .....
art. 25. Altezza minima dei vani .....
art. 26. Superficie finestrata .....
art. 27. Vani particolari .....
art. 28. Dotazione di spazi comuni .....
art. 29. Protezione acustica .....
art. 30. Parcheggio privato .....
art. 31. Barriere architettoniche .....
art. 32. Ricoveri di animali e allevamenti zootecnici .....

#### **CAPO V - OPERE ESTERIORI.**

art. 33. Recinzioni .....
art. 34. Accessi carrai .....
art. 35. Opere presso strade .....
art. 36. Sicurezza, igiene e decoro .....
art. 37. Aggetti ed aperture su spazi pubblici .....
art. 38. Applicazioni comunali .....

#### **CAPO VI - PROTEZIONE AMBIENTALE.**

art. 39. Rumore .....
art. 40. Aria .....
art. 41. Acqua .....

**Art. 6. - Criteri di carattere generale, sistemi costruttivi e materiali da utilizzare per le costruzioni sui lotti edificabili**

I criteri generali qui di seguito riportati dovranno ispirarsi alla ricerca del valore documentale del linguaggio tipico dell'edilizia rurale tradizionale di questi luoghi.

Questo può avvenire attraverso il riferimento alla memoria ottenuto, non con una ripetizione pedissequa ed ossessiva dell'immagine perduta, ma con l'appropriarsi di un codice comune nella posizione e composizione dei fronti, con l'utilizzo di singoli elementi simili a come si presentavano nel passato, senza privarsi dell'adozione dei nuovi criteri costruttivi e delle nuove tecnologie appartenenti al mondo contemporaneo.

**1 COPERTURA:**

a due falde inclinate con pendenza prevalentemente compresa tra il 35 e 40%, con la direzione del colmo parallela lungo i fronti strada; mentre per le parti interne e porzioni più basse potranno essere a falda unica e/o quasi piana. Il manto di copertura in coppi/tegole laterizie tradizionali o altro materiale ma similari per forma e colore; eventuali finestre sul tetto saranno disposte sulla falda lungo la pendenza della stessa.

**2 SPORTO DEL TETTO :**

In struttura lignea a vista con tavolato nell'intradosso trattato con prodotti protettivi e di verniciatura all'acqua ovvero tavelle laterizie e correntini di legno.

**3 FINITURA DELLE FACCIATE:**

Garantita la massima libertà nell'adozione dei sistemi costruttivi degli edifici si dovrà porre cura nella finitura delle superfici delle facciate al fine di ottenere il "tipo civile" mediante l'intonaco e/o la stesura di un rivestimento finale in grana fine (0,7-1,0 mm).

Sarà realizzato a partire dalla quota del marciapiede una fascia di basamento in lastre di pietra piacentina e/o altro materiale simile.

Sarà richiesto inoltre, in concomitanza alla presentazione del progetto, uno studio cromatico delle facciate esterne al fine di comporre una figurazione complessiva coerente dei fronti strada e una loro armonizzazione d'insieme dei colori.

**4 FORATURE E FINESTRE :**

Le aperture in facciata sul fronte strada avranno un rapporto tra altezza e larghezza compreso tra 1 e 1,5, fatte salve quelle di porte finestre e portoni per cui valgono le disposizioni di cui al paragrafo - FORME E APERTURE PIANI TERRA – art. 5 NTA. Nella configurazione delle facciate, pertanto, vi sarà una prevalenza dei pieni sui vuoti come ed in riferimento all'edilizia tradizionale.

**5 FINITURA DELLE APERTURE :**

Le riquadrature delle finestre potranno essere eseguite con cornici in pietra piacentina o materiali simili, anche con intonaco.

**5 SERRAMENTI ESTERNI :**

I serramenti saranno eseguiti in legno o altro materiale purchè simili per forma e colore, di tonalità ed essenza coerenti con quello della copertura, dotati di adeguato vetrocamera isolante. Dello stesso materiale saranno gli scuretti ad ante ripiegate nella spalletta ed incernierati al lato interno dell'infisso sul telaio , mentre la ferramenta sarà di colore grigio satinato ovvero verniciato nero.

**6 CAMINI :**

I camini saranno affini al sistema costruttivo tipico delle torrette tradizionali con copertina in tegole curve laterizie tradizionali ovvero per sfiati e/o simili in lamiera analoga alle lattonerie secondo criteri improntati alla massima linearità.

**7 CANALI DI GRONDA E DISCENDENTI :**

Tutte le lattonerie saranno realizzate in lamiera di alluminio grigio satinato o simile (peraltro riconducibili alla vecchia lamiera delle vecchie case) e/o con materiali assimilati. Sul lato strada le calate dovranno munirsi di terminali in ghisa e/o altri materiali rinforzati.

**8 PAVIMENTAZIONI E FINITURE**

Le parti pavimentate (marciapiedi, portico-androne di ingresso e zona antistante e le zoccolature) saranno in pietra piacentina e simili o cls liscio, ovvero in ciotoli di piccola pezzatura.

**9 ELEMENTI E PANNELLI PER IMPIANTI TECNOLOGICI.**

Tutti gli elementi e pannelli per impianti tecnologici quali collettori solari, moduli fotovoltaici e simili dovranno essere installati sulle falde secondo la pendenza delle coperture per ottenere la migliore integrazione possibile con il manto delle stesse ed evitare ai minimi l'impatto ambientale, compresi i serbatoi di accumulo emergenti dalle coperture da contenere all'interno dei fabbricati.

La Commissione Edilizia comunale avrà il compito e la facoltà di accogliere anche soluzioni diverse da suindicate da valutare caso per caso e purchè indirizzate a raggiungere gli obiettivi proposti nelle premesse del presente paragrafo.

## **5. TEMPI E FASI DI ATTUAZIONE – PREVISIONE DI SPESA**

### TEMPI E FASI DI ATTUAZIONE.

Per le fasi e lo sviluppo di attuazione si rimanda al capitolo delle Unità minime di intervento, mentre per i termini che risultano indispensabili per assicurare il raggiungimento degli obiettivi del presente P.A.C. di iniziativa privata sono fissati in 10 (dieci) anni. Tuttavia non essendo prevista la realizzazione di Opere di Urbanizzazione Primaria, di fatto, non vi è scadenza per la sua validità.

### PREVISIONE DI SPESA DI MASSIMA.

- Reti tecnologiche e degli impianti.
- Sistemazioni esterne, pavimentazione, aree di sosta e parcheggio.
- Interventi di Recupero / Ristrutturazione / Ampliamento complesso immobiliare dell'intero ambito.

Complessivamente euro 5.100.000 ( cinquemilionicentomilaeuro ).

Artegna, 30 settembre 2015

**Il Progettista**

## 6. CONFORMITA' AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Il presente Piano Attuativo Comunale è stato redatto in conformità ai contenuti e alle disposizioni del Piano Regolatore Generale Comunale vigente ed il sottoscritto SIEGA Piero n. a Gemona del Friuli il 10 dicembre 1957, estensore del Piano Attuativo di iniziativa privata – Recupero ambito immobiliare denominato "Casa dell'Amministrazione" in localita' Campomolle;

### D I C H I A R A

che il presente strumento urbanistico è CONFORME al Piano Regolatore Generale Comunale in vigore nel Comune di Rivignano Teor.

Artegna, 30 settembre 2015 – Rev del 12 novembre 2015

**Il Progettista**