

COMUNE DI RIVIGNANO TEOR
Provincia di Udine

PIANO ATTUATIVO COMUNALE – PAC
Denominato Palazzo Strassoldo a Driolassa

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
PROGRAMMA
RELAZIONE DI SPESA

Committenti:

Del Mestre Renzo c.f. DLMRNZ47T24D085I

Masson Raymonde c.f. MSSRMN51B43Z103Z

Entrambi residenti in via San Marco n° 3 a Rivignano Teor (UD)

Progettista: Architetto SCLOSA Flavio

Tel. e fax. +39 0431 52 12 12 - e mail : sclosaflavio@gmail.com

Latisana –Ud- Via Rocca n° 22 - ITALY -



Rivignano Teor
1° stesura 14/06/2017
2° agg il 12/07/2017

c.c. : 938/2017

– Premessa

La presente si riferisce al Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato “Palazzo Strassoldo a Driolassa”, relativo al P.R.G.C. comunale (denominato PAC con la nuova normativa) Il presente Piano Attuativo Comunale sostituisce il precedente P.R.P.C. approvato con c.c. n. 54 del 1991 e si configura come nuovo.

– Individuazione e proprietà

Il presente P.A.C. è sito in via San Marco a Driolassa del comune di Rivignano Teor e censito al catasto terreni al foglio 7 mappali 294.

La proprietà è dei signori Del Mestre Renzo e Masson Raymonde.

– Inquadramento storico

○ Prime origini

Attila, il crudele e sanguinario capo degli Unni che nell’anno 452 d.C., giunse con le sue truppe in Friuli fin sotto le mura della città di Aquileia e la saccheggiò.

Non contento di ciò, Attila nel dirigersi verso Concordia, se la prese anche con i piccoli villaggi. Si racconta, ad esempio, che arrivato nelle vicinanze di un villaggio della nostra zona lo distrusse lasciando intatto solo un palazzo, per questo fatto il paese sarà chiamato Palazzo Solo e, per dare credito alla leggenda a Palazzolo (dopo il 1871 Palazzolo dello Stella), si indica tuttora il palazzo risparmiato da Attila, chiamato appunto “Palazzo, o casa di Attila”.

Non soddisfatto, Attila dopo aver oltrepassato il fiume ora chiamato Stella, si diresse verso nord dove trovò un altro borgo: lì ruppe solo la riva di un piccolo argine. Per questo fatto il paese sarà poi chiamato Rivarotta.

La fama di Attila che distruggeva tutto quello che si trovava lungo il suo cammino era arrivata fino ai più remoti villaggi. Appena si spargeva la voce che Attila stava per arrivare, ognuno cercava un sicuro nascondiglio per potersi salvare. Così Attila, dopo aver lasciato il villaggio di Rivarotta, proseguì per quella strada incontrando un altro piccolo nucleo di case. Qui, al contrario, vi era rimasta coraggiosamente una famiglia composta di due vecchi genitori e una figlia, la quale, sfidando il crudele condottiero, si presentò sulla strada.

Attila rimase folgorato dalla sua bellezza e del suo coraggio, e subito le chiese di diventare sua sposa, in cambio avrebbe risparmiato la vita ai suoi genitori e la distruzione del villaggio. La giovane accettò e allora Attila pronunciò la celebre frase: «Per amore di questa giovane, in drio te lasso». Da questo fatto il paese prese il nome di Driolassa.

Non così fu la sorte di un altro vicino villaggio dove la soldataglia di Attila fece un vero sterminio lasciando intatto poco o niente. Per questo il paese prese il nome di Pôc e nie - Pocenia.

○ Palazzo Strassoldo

Non ci sono documenti (o non ho trovato) ufficiali e certi sull’origine di Palazzo Strassoldo a Driolassa.

Una cosa è certa, che se chiamato Palazzo in realtà era una “casa” di campagna che serviva per i custodi o responsabili della famiglia Strassoldo.

L’edificio in questione è di limitate dimensioni e si sviluppa in tre piani fuori terra, ed originariamente era più lungo di quello che noi oggi vediamo.

Sul retro del fabbricato è presente un fabbricato secondario a servizio dell’abitazione.

– Inquadramento cartografico e georeferenziazione tramite punto

Area con fabbricato censiti al catasto terreni al foglio 7 mappali 294.

Georeferenziazione tramite punto con coordinate:

x: 13,0693702321

y: 45,8485367892

– Inquadramento PRGC (piano regolatore generale comunale)

Area con destinazione con zona omogenea A

Area delimitata da perimetro soggetto a piano particolareggiato ora denominato PAC (piano attuativo comunale)

Vincoli da PRGC: filo fisso fronte strada. Già presente con edificio principale.

– Vincoli presenti

L'area ed il fabbricato non sono soggetti al D.L. 42/2004 né per la parte II né per la parte III.

L'area ed il fabbricato non ricadono in zona SIC (sito d'importanza comunitaria)

L'area ed il fabbricato non ricadono in fascia di rispetto autostradale, stradale e ferroviario.

Gli edifici non presenta alcun vincolo trascritto pubblicamente, ma solo una semplice catalogazione in passato su vecchie dimore. Di un tanto non si evince nulla

– Descrizione dello stato di fatto

L'area ed il fabbricato sono ubicati nel centro della frazione di Driolassa.

Come si vede dalla cartografia è presente il fabbricato principale A a confine verso strada (nord) e a confine con i lati est ed ovest, mentre si apre una corte verso sud.

La corte è formata dal fabbr. Principale A e quello secondario B1, inoltre essa è aperta che permette di accedere dietro su area.

La destinazione del fabbricato A è residenziale mentre quella del fabbricato B1 è a servizio della residenza.

Il fabbricato A e B1, erano un tempo rispettivamente casa di campagna ed annesso della famiglia dei vassalli di Strassoldo, che possedevano terre e fabbricati in Friuli. I possedimenti più importanti sono a Strassoldo vicino a Cervignano.

L'edificio in questione riporta solo il nome però non si evidenziano particolari pregi architettonici sui fabbricati, in quanto sono di tradizione rurale ed a mio avviso il nome Palazzo è oltre quella che è la caratteristica del fabbricato citato.

Inoltre il palazzo non è vincolato architettonicamente, ha solo una destinazione di zona A (centro storico) dal PRGC.

– Descrizione dello stato di progetto

Il progetto è conservativo e migliorativo in alcuni elementi.

Il fabbricato A è prevista conservazione e recupero di quello che è l'esistente pensando così ad un suo "prolungamento di vita" con gli elementi con cui è costituito.

Il fabbricato B1 è prevista la ristrutturazione poiché non è mai stato oggetto d'interventi, però strutturalmente deve essere sistemato per convertire la sua destinazione di servizio residenza a quella di residenza.

Il fabbricato B2, deve essere demolito e ricostruito sempre a confine ma su lato diverso affinché si crei lo schema della tipologia tra il fabbricato A e B1 della corte.

L'area libera chiaramente deve essere a servizio per la residenza in termini di servizio (piscina, parcheggio) poiché essendo gli edifici a confine ed il lotto è di limitate dimensioni necessitano anche degli spazi aperti a terra.

L'area totale fabbricati e corte è poco di più di 1000 mq, pertanto l'area d'intervento complessiva è di limitate dimensioni, con fabbricati vetusti con storia narrata e non scritta, ma senza elementi architettonici di pregio se quelli della tradizione contadina del tempo.

Il PAC vuole riprendere e conservare quanto trovato adeguandolo ai tempi attuali affinché possa trovare una giusta riconversione e riuso del patrimonio edilizio esistente mantenendo gli elementi costitutivi.

- Volumetrie

Il progetto prevede la conservazione delle volumetrie esistenti, con una sola piccola modifica per un volume che prevista la demolizione e ricostruzione anche con il bonus delle zone A per 200 mc.

- Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso dei fabbricati sono :

- residenziale
- alberghiera, agrituristica, bed & breakfast, casa vacanze
- direzionale
- commerciale al dettaglio
- opera di interesse collettivo connessa con destinazioni di cui a punti precedenti
- servizi di interesse residenziale

- Categorie intervento

Le categorie d'intervento, previste secondo l'attuale P.R.G.C., per i singoli edifici sono:

- fabbricato principale –A :
 - o sottozona A2 – edifici o complessi di interesse documentale particolarmente rappresentativi di tipologie storiche locali. Conservazione tipologica.
- fabbricato secondario – B1 :
 - o sottozona A3 – edifici o complessi tipici storici, comprese le parti alterate per intervento su esistente o nuova costruzione incoerenti. Ristrutturazione, si esclude la demolizione completa e ricostruzione, è ammessa la demolizione parziale e contestuale ricostruzione con la stessa volumetria per le parti incoerenti con il contesto o per motivi strutturali il tutto con documentazione giustificativa.
- fabbricato secondario – B2 :
 - o sottozona A5 e A6 – descrizione A5 edifici di limitata consistenza incompatibili per caratteristiche con l'edificio storico circostante, ma suscettibili di ricostruzione con esso coerente. Descrizione A6 aree libere prive di particolare interesse ambientale suscettibili di edificazione coerente con l'edificato tipico storico circostante. Pertanto demolizione e ricostruzione su area individuata in cartografia.
- area libera (compresa area piscina) – A7
 - o salvo realizzazione degli interventi di edilizia libera cui alla L.R. 19/2009, con esclusione di quelli costituenti volumi e/o superficie coperta

- Attuazione degli interventi.

L'attuazione delle categorie d'intervento si attua, secondo la legge vigente, attraverso :

- per il fabbricato principale –A :
 - o interventi di restauro e risanamento conservativo.
- per il fabbricato secondario – B1 :

- ristrutturazione edilizia. Qualora dovesse esserci la necessità strutturale documentata si potrà procedere alla demolizione parziale o totale con ricostruzione pari all'esistente in termini di sagoma e volume.
- per il fabbricato secondario – B2 :
 - ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione, modifica della sagoma, del volume e dell'ubicazione, come evidenziato in planimetria.
 - Eventuale integrazione di bonus volume come da PRGC art. 4B c.4 (200 mc) utilizzabile solo per motivate esigenze e nell'ambito complessivo dell'unità funzionale di riferimento, come da art. 15 lett. S delle NTA.
- per area libera (compresa area piscina) – A7
 - da attuarsi con titolo corrispondente all'opera da eseguire al momento dell'esecuzione.
 - piscina, parcheggio, prato, area pavimentata o in ghiaia, ed interventi di edilizia libera cui alla L.R. 19/2009.

Su tutti i fabbricati, ed area libera con piscina sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le leggi di settore vigente.

– Lotti d'intervento

I lotti d'intervento sono quelli definiti e possono essere attuati singolarmente e in tempi diversi su:

- fabbricato principale A
- fabbricato secondario B1
- fabbricato secondario B2
- area libera (compresa area piscina)

– Impianti tecnologici e reti infrastrutturali

Sono ammessi impianti solari termici e fotovoltaici. Se visibili da spazi pubblici, sono integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. I serbatoi di accumulo degli impianti solari termici devono essere interni agli edifici. Come da estratto del regolamento edilizio vigente.

Le reti tecnologiche sono già presenti quali energia, gas, acqua, telefono e fognatura.

Sono ammessi interventi di potenziamento, ristrutturazione e sostituzione degli impianti infrastrutturali come energia, gas, acqua, telefono e fognatura, per adeguamento normativo e/o per necessità.

– Tempi e fasi di attuazione

I tempi per l'attuazione del presente PAC sono fissati in 10 anni, inoltre non essendo previste opere di urbanizzazione primaria e cessione aree esso continuerà ad esistere fin tanto che non verrà variato.

Le fasi sono quelle dei singoli lotti d'intervento in quanto essendo unica proprietà privata il committente provvederà per ogni singolo edificio.

– Previsione di spesa

La spesa prevista delle opere provate per:

- conservare il fabbricato A,
 - ristrutturare B1 e B2
 - sistemare area libera e piscina
- si ipotizza una spesa pari ad € 100'000,00 (euro centomila)

Rivignano Teor il 12/07/2017

Il progettista
Architetto Sclosa Flavio



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2017

Data: 06/06/2017 - Ora: 06.37.33
 Visura n.: T1805 Pag: 1

Segue

DEL MESTRE RENZO Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di UDINE DEL MESTRE RENZO nato a COSEANO il 24/12/1947 C.F.: DLMRNZ47T24D085I	
--	--

ite nel Comune di RIVIGNANO TEOR sezione di TEOR(Codice M317B) - Catasto dei Fabbricati

IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
294				A/3	2	11,5 vani	Totale: 429 m ² Totale escluse aree scoperte*: 429 m ²	Euro 564,23	VIA SAN MARCO piano: T. 1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati di superficie.	Annatazione

one: classamento e rendita validati (d.m. 701/94) ;di studio: rsu

obili indicati al n. 1

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
zo nato a COSEANO il 24/12/1947		DLMRNZ47T24D085I*	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con MASSON RAYMONDE		
de nata in BELGIO il 03/02/1951		MSSRMNS1B43Z103X*	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con DEL MESTRE RENZO		

Visura catastale

ART. 3. SUDDIVISIONE IN ZONE.

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

Zona	Sottozona	Tipo
A	A1	Di nucleo tipico storico di restauro
	A2	di conservazione tipologica
	A3	di ristrutturazione
	A4	di demolizione con ricostruzione
	A5	di demolizione senza ricostruzione
	A6	libera edificabile
	A7	libera inedificabile
B	B1	Di completamento intensiva
	B2	estensiva
	B3	consolidativa
C		Di espansione
D/H	D2/H2	Industriale / Commerciale di interesse comunale
D	D3	Industriale esistente
E	E4	Agricola di interesse agricolo-paesaggistico
	E5	di preminente interesse agricolo
	E6	di interesse agricolo
S	S1	Per servizi ed attrezzature collettive per viabilità e trasporti
	S2	per culto, vita associativa e cultura
	S3	per istruzione
	S4	per assistenza e sanità
	S5	per verde, sport e spettacoli all'aperto
	S6	per varie
V	V1	Di verde privato di servizio
	V2	di protezione

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 e 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, purché:
 - 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 $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$, salvo quanto previsto al comma 4.
4. In lotti saturi o prossimi a saturazione di indice di fabbricabilità fondiaria di $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ può mantenersi il volume esistente e realizzarsi per motivate esigenze integrazione fino a 200 m^3 per ogni unità funzionale.
5. Per nuova costruzione la densità fondiaria non può comunque superare 15 abitanti per ogni 1000 m^2 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 in applicazione di commi 3 e 4, purché:

- 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 né per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non *servizi di interesse residenziale*, né 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 m² per ogni 10 m³, 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 m² 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 la salvaguardia di edifici e complessi di carattere storico-artistico, di pregio ambientale e di interesse documentale;
 - b) indirizza il recupero e l'evoluzione degli insediamenti in coerenza con il sistema tipico storico degli spazi pubblici, dei fronti strada e delle corti;