



PIANO ATTUATIVO COMUNALE - ZONA A
ARIIS _ COMUNE DI RIVIGNANO (UD)

Norme Tecniche di Attuazione

PROGETTISTA

arch. Nicoletta Zennaro

arch. Daniel Troncon

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Direttore del Servizio
dott.ssa Sabrina Miotto

N.T.A.



REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA

Direzione centrale finanze, patrimonio, coordinamento e
programmazione politiche economiche e comunitarie
Servizio gestione patrimonio immobiliare

[revisione 3.0]

[10 .07.2014]

capo I - **DISCIPLINA GENERALE**

art. 1 - Obiettivi, efficacia e validità del Piano Attuativo Comunale

art. 2 - Elaborati del Piano Attuativo Comunale

capo II - **REGOLE PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE**

art. 3 - Modalità di attuazione

art. 4 - Unità Minime di intervento

art. 5 - Dimensionamento degli interventi

capo III - **ZONIZZAZIONE E REGOLE PER GLI EDIFICI**

art. 6 - Disposizioni generali

art. 7 - Zonizzazione

art. 8 - Destinazioni d'uso

art. 9 - Tipi di intervento

art. 10 - Regole per gli interventi sugli edifici

capo IV - **REGOLE PER GLI SPAZI APERTI**

art. 11 - Modalità di intervento sugli spazi aperti

art. 12 - Criteri generali per l'intervento sugli spazi aperti

capo I - DISCIPLINA GENERALE

art.1 - Obiettivi, efficacia e validità del Piano Attuativo Comunale

Il presente Piano attuativo comunale, di seguito P.A.C., si pone come obiettivo primario la salvaguardia delle caratteristiche storico-artistiche e ambientali del complesso di villa Ottelio, la sua riqualificazione e valorizzazione, nonché la rivitalizzazione dell'intero compendio, sia dal punto di vista turistico che della fruizione da parte della cittadinanza, attraverso la previsione dell'insediamento di un insieme articolato di attività e di funzioni compatibili con il valore storico e architettonico degli immobili, al fine di creare un'occasione di sviluppo economico per il territorio.

Una premessa fondamentale per il raggiungimento di tale obiettivo è quella di affrontare in un'ottica globale il riuso complessivo di tutto il compendio, sebbene l'intervento di ristrutturazione e recupero dell'intero complesso possa avvenire per fasi successive.

Il P.A.C. è redatto ai sensi dell'articolo 25 della legge regionale n. 5/2007 e s.m.i. (Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio) e riguarda l'area individuata come "Perimetro di piano particolareggiato" negli elaborati di cui agli articoli successivi.

art. 2 - Elaborati del Piano attuativo comunale.

1. Il P.A.C. è costituito dai seguenti elaborati:

A Elaborati di analisi dello stato di fatto e di progetto (che illustrano lo stato di fatto e le scelte del progetto complessivo. Questo gruppo di elaborati non ha valore prescrittivo):

- A1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE contenente:

- estratto della Carta Tecnica Regionale con evidenziate le aree naturali tutelate SIC Natura 2000, scala 1:5.000;

- estratto della Carta Tecnica Regionale con indicazione del perimetro del compendio, scala 1:2.000;
- A2. INQUADRAMENTO PROPRIETA' contenente:
 - planimetria delle proprietà regionali ad Ariis di Rivignano, scala 1:2.000;
 - estratto della tavola di zonizzazione della Variante 27 del P.R.G.C.;
 - planimetria catastale con destinazioni d'uso dello stato di fatto, scala 1:1.000;
- A3. IL RILIEVO DELL'AREA;
- A4. IL PLANIVOLUMETRICO;
- R.I. RELAZIONE STORICO – ILLUSTRATIVA CON ALLEGATO RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO;
- R.G. RELAZIONE GEOLOGICA;
- S.A.E. SCHEDE DI ANALISI DEGLI EDIFICI;
- S.V.A.S. SCREENING DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA;
- S.V.I.A. SCREENING DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE.

B. Elaborati normativi: (che traducono le scelte del progetto per il complesso di villa Ottelio in strumento urbanistico attuativo. Questo gruppo di elaborati ha valore prescrittivo):

- B1. ZONIZZAZIONE E PERIMETRAZIONE U.M.I.;
- N.T.A. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- S.U.M.I. SCHEDE UNITA' MINIME DI INTERVENTO (Allegato alle N.T.A.).

C. Ulteriori elaborati:

- C1. SCHEMA DI CONVENZIONE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

capo II -REGOLE PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE

Questa parte delle norme contiene le modalità attuative e di gestione previste per la realizzazione del Piano attuativo comunale.

art. 3 - Modalità di attuazione

1. Le trasformazioni edilizie e sugli spazi aperti, previsti dal P.A.C., si attuano attraverso Intervento Edilizio Diretto.
2. Gli interventi sugli edifici, sugli spazi pubblici o ad uso pubblico sono realizzati direttamente dal proprietario oppure da altri soggetti all'uopo autorizzati secondo la vigente normativa.
3. Gli interventi dovranno essere realizzati con riferimento alle Unità Minime di Intervento, e in conformità a quanto indicato negli elaborati normativi del presente P.A.C.
4. In particolare la tavola "B1. ZONIZZAZIONE E PERIMETRAZIONE U.M.I." stabilisce i perimetri delle UMI, delle aree pubbliche o di uso pubblico. Essa va utilizzata con le precisazioni riportate nei successivi articoli nonché con le schede relative alle unità minime di intervento (elaborato S.U.M.I.).

art. 4 - Unità Minime di intervento

1. Le Unità Minime di Intervento (U.M.I.) rappresentano gli ambiti minimi per l'ottenimento dei titoli abilitativi previsti ai fini dell'esecuzione degli interventi.
2. Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso, sono consentiti interventi riferiti ad ambiti minimi inferiori alla U.M.I. indicata.
3. E' altresì consentito l'accorpamento di più unità minime di intervento.
4. Contestualmente all'attuazione di interventi di rilevanza urbanistica, laddove non sia possibile reperire i parcheggi all'interno dell'U.M.I., è obbligatorio garantire la quota di parcheggi nell'U.M.I. n.11 di

cui al documento denominato "B1. ZONIZZAZIONE E PERIMETRAZIONE U.M.I." o in area funzionalmente attigua.

art. 5 - Dimensionamento degli interventi

1. Il P.A.C. prevede, per ogni Unità Minima di Intervento, le quantità esistenti e di nuova edificazione riportate nel documento denominato "S.U.M.I. SCHEDE UNITA' MINIME DI INTERVENTO", allegato alle presenti N.T.A., nonché nel prospetto di sintesi di cui all'articolo 10.

2. Il volume è calcolato come prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato, secondo i criteri di cui all'articolo 2 del Regolamento attuativo della legge regionale n. 19/2009 e s.m.i., emanato con D.P.Reg. n.18/Pres./2012.

3. Nel caso in cui, dai rilievi di dettaglio eseguiti in fase di progettazione edilizia, si riscontrassero lievi differenze alle volumetrie riportate nel piano, da un rilievo quotato, sarà ammesso fare riferimento alle volumetrie rilevate.

capo III –ZONIZZAZIONE E REGOLE PER GLI EDIFICI

Questa parte delle norme contiene le indicazioni per gli interventi sugli edifici all'interno del Piano Attuativo Comunale.

art. 6 - Disposizioni generali

1. Il P.A.C. prevede una specifica disciplina per gli interventi sugli edifici facenti parte del compendio di villa Ottelio. Tale disciplina è governata dagli articoli del presente capo III, nonché da quanto previsto nei seguenti documenti:

- B1. ZONIZZAZIONE E PERIMETRAZIONE U.M.I.;
- S.U.M.I. - SCHEDE UNITA' MINIME DI INTERVENTO – Allegate alle presenti N.T.A.;

Art. 7 – Zonizzazione

1. Il territorio compreso entro il perimetro del P.A.C., classificato zona A nel P.R.G.C. - variante 28, viene suddiviso e classificato nelle seguenti sottozone omogenee, secondo quanto rappresentato nell'elaborato grafico "B1. ZONIZZAZIONE E PERIMETRAZIONE U.M.I.":

- A2: edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo;
- A3: edifici soggetti a ristrutturazione edilizia;
- A7: aree inedificabili.

La zona A7 è suddivisa nelle seguenti sottocategorie:

- A7-V: verde di pertinenza;
- A7-GI: giardino all'italiana;
- A7-PA: parco attrezzato;
- A7-PP: parcheggio di pertinenza.

Art. 8 – Destinazioni d'uso

1. Al fine di valorizzare il patrimonio edilizio esistente e di garantire la compresenza e fusione di diverse funzioni, necessarie per la riqualificazione del complesso di villa Ottelio, per ciascuna U.M.I. sono consentite le destinazioni d'uso indicate nel documento "S.U.M.I. - SCHEDE UNITA' MINIME DI INTERVENTO".

2. Le superfici di vendita complessive non potranno in ogni caso superare i 1.500 mq per l'intero ambito di P.A.C., così come previsto dall'articolo 2 della L.R. 29/2005 e s.m.i.

art. 9 - Tipi di intervento

1. E' sempre consentito il cambio di destinazione d'uso nel rispetto degli usi previsti all'articolo 8, con riferimento alla sottozona in cui si attua l'intervento.
2. Per gli edifici esistenti, secondo le sottozone in cui sono ricompresi gli edifici, sono previsti gli interventi indicati per ciascuna U.M.I. nel documento "S.U.M.I. - SCHEDE UNITA' MINIME DI INTERVENTO".

art. 10 - Regole per gli interventi sugli edifici

1. Le regole per gli interventi sugli edifici sono riportate nel documento "S.U.M.I. - SCHEDE UNITA' MINIME DI INTERVENTO" – allegato alle presenti N.T.A., - che rivestono carattere prescrittivo, in aggiunta alle regole di carattere generale stabilite ai seguenti commi. Con particolare riferimento agli effetti sulla componente faunistica dei lavori da eseguirsi nell'ambito della UMI n.1 "IL Corpo padronale e l'annesso alla villa", dovranno essere attuate tutte le misure di mitigazione indicate nella perizia chiroterologica allegata allo Studio di Incidenza Ambientale del presente P.A.C. nonché le proposte, le misure di gestione eco-compatibile degli interventi e considerazioni conclusive contenute nello Studio di Incidenza medesimo, secondo le specificazioni riportate nel documento "S.U.M.I. - SCHEDE UNITA' MINIME DI INTERVENTO".
2. In conseguenza alle scadenti proprietà geotecniche dei terreni, evidenziate nella Relazione geologica facente parte del presente P.A.C., in relazione a ciascuna UMI, si impone che:
 - a. Nel caso di nuova edificazione la scelta fondazionale deve essere preceduta da indagini geognostiche approfondite sino alla profondità di 15-20 m dal piano di campagna al fine di definire i necessari parametri geotecnici e la capacità portante dei terreni.
 - b. Nel caso di interventi di restauro di edifici esistenti, gli stessi devono essere preceduti da un'analisi conoscitiva del quadro fessurativo, al fine di correlarlo ad eventuali cedimenti differenziali della struttura di fondazione nell'ottica di programmare idonei interventi di consolidamento fondazionale.
3. Per la costruzione di nuovi edifici la quota del piano di calpestio deve essere non inferiore a + (più) ml 0,80 rispetto alla quota di 8,30 m slmm. In ampliamenti e ristrutturazioni è consentito il mantenimento di una quota inferiore, purché l'edificio sia difeso da esondazioni con muro o arginello continuo avente parimenti quota non inferiore a + (più) ml 0,80 rispetto alla quota sopra citata. Sono ammesse deroghe esclusivamente per modesti locali accessori già esistenti.
4. La realizzazione di vani interrati e seminterrati non è ammessa, salvo nel caso in cui il progetto di realizzazione degli stessi preveda l'impermeabilizzazione dei vani e l'assenza di aperture al di sotto della quota di sicurezza sopra citata.
5. Di seguito viene riportata una sintesi dei parametri edilizi relativi allo stato di fatto ed allo stato di progetto.

PREVISIONI PIANO PARTICOLAREGGIATO

UMI	Edificio:	Superficie coperta mq	Altezza m	Volume esistenti e mc	Demo-lito mc	Nuovo mc	Totale mc	Note
1	CORPO PADRONALE edificio principale -A	288,89	13,22	3.819,13			3.819,13	confermato
	CORPO PADRONALE serra - A	37,96	4,97	188,66			188,66	confermato
	ANNESSE Edificio B (locali di servizio)	63,16	9,00	568,44			568,44	confermato

	ANNESSO Edificio B (cucine)	72,61	9,34	678,18			678,18	confermato
	Annesso ottagonale - B	13,48	3,50	47,18			47,18	confermato
2	PORTICO - C1, C2 edificio originario	135,83	3,20	434,66		524,80	959,46	ricostruzione porzione di portico crollato
	SUPERFETAZIONE sul retro del portico	22,79	2,90	66,09	66,09		- 66,09	demolizione superfetazione
3	CASA DEL GASTALDO - D	134,50	9,10	1.223,95			1.223,95	confermato
4	MAGAZZINI DEL SALE K	407,80	12,98	5.293,24			5.293,24	confermato
5	MAGAZZINI EDIFICIO L	287,00	9,96	2.858,52			2.858,52	confermato
6	MAGAZZINI EDIFICIO M	253,40	6,64	1.682,58			1.682,58	ripristino copertura originaria
7	EDIFICI AGRICOLI E - F	251,70	8,00	2.013,60			2.013,60	confermato
	RESIDENZA G - H	174,30	5,40	941,22			941,22	confermato

capo IV -REGOLE PER GLI SPAZI APERTI

Questa parte delle norme contiene le modalità per la realizzazione degli spazi aperti previsti all'interno del Piano Attuativo Comunale.

art. 11 - Modalità di intervento degli spazi aperti

1. L'obiettivo del P.A.C. è quello di preservare e valorizzare la qualità ambientale ed architettonica degli spazi aperti appartenenti al complesso di villa Ottelio.
2. A tal fine il presente capo individua alcune tipologie di spazi aperti per i quali sono definiti i requisiti da garantire nella realizzazione degli interventi, che dovranno essere tradotti in materiali e disegno del suolo nei successivi progetti esecutivi.
3. La realizzazione degli interventi sugli spazi aperti deve avvenire successivamente all'approvazione, da parte degli Enti competenti, dei progetti esecutivi da redigersi in conformità con le indicazioni degli elaborati normativi del presente P.A.C.
4. L'eventuale apertura di nuovi pozzi nell'ambito del PAC o l'eliminazione di elementi vegetali di interesse faunistico (quali, ad esempio, siepi, canneti, alberi deperienti) nell'area di piano ricompresa nella ZSC Risorgive dello Stella, dovranno essere oggetto di una verifica preliminare della significatività dell'incidenza.

art. 12 – Criteri generali per l'intervento sugli spazi aperti

Verde di Pertinenza (U.M.I. n.08)

L'obiettivo del P.A.C. è quello di preservare e valorizzare la qualità ambientale ed architettonica della corte, destinata alla circolazione dei pedoni. E' prevista la conservazione dell'esemplare di magnolia attuando tutti gli accorgimenti, i trattamenti e la manutenzione, necessari al mantenimento in buono stato di questo esemplare unico nel suo genere. E' previsto il mantenimento a verde dell'area in questione, pur essendo invece consentita la pavimentazione per piccole aree nella misura strettamente necessaria a garantire la fruibilità degli spazi adiacenti agli edifici con materiali compatibili con le caratteristiche storico – ambientali del complesso, previo assenso degli Enti competenti.

Il Parco Attrezzato (U.M.I. n.09)

L'obiettivo è conservare le alberature esistenti e riconosciute come elementi da tutelare appartenenti al parco di villa Ottelio. Dovranno, pertanto, essere garantiti tutti gli accorgimenti, i trattamenti e la manutenzione, necessari al mantenimento in buono stato delle alberature esistenti.

All'interno del parco è consentita la piantumazione di nuove specie al solo fine di preservare lo stato di fatto o nel caso di ripristino ambientale, mediante inserimento di specie autoctone adatte al contesto ambientale.

Le aree interessate da "olle" di risorgiva devono essere preservate evitando ogni intervento di modifica del profilo topografico e di movimentazione terra.

Al fine di preservare la debole artesianità delle falde più superficiali che alimentano le "olle", in tutto il comprensorio del Piano attuativo la realizzazione di pozzi artesiani deve prevedere la dotazione di saracinesca sui pozzi; gli stessi non devono comunque essere lasciati a flusso continuo.

Il Giardino all'Italiana (U.M.I. n.10)

Obiettivo del P.A.C. è la conservazione e la valorizzazione del giardino all'italiana che si affaccia sul fiume Stella. Dovranno, pertanto, essere garantiti tutti gli accorgimenti, i trattamenti e la manutenzione, necessari al mantenimento in buono stato della vegetazione esistente. Le essenze vegetali dovranno essere scelte nel rispetto di quelle esistenti, con possibilità di inserire piante a fioritura stagionale.

Parcheggio di Pertinenza (U.M.I. n.11)

All'interno del perimetro del P.A.C. è prevista un'area da destinare a parcheggio di pertinenza, indicata nella tavola "B1. ZONIZZAZIONE E PERIMETRAZIONE U.M.I.", in adiacenza a quella prevista dal P.R.G.C. a parcheggio pubblico. L'obiettivo è la realizzazione di uno spazio per parcheggi in adiacenza al compendio, riducendone al contempo l'impatto sia visivo che di impermeabilizzazione del suolo e limitando l'accesso alle aree interne al compendio alla circolazione dei pedoni. La superficie del parcheggio dovrà essere permeabile, mediante l'utilizzo di materiali drenanti per gli stalli. E' prevista la possibilità di inserimento di alberature e schermature verdi sui lati prospicienti le abitazioni private.

Muro di cinta e muro di contenimento del giardino all'italiana

Il compendio di villa Ottelio è delimitato a sud, lungo la strada che attraversa l'abitato di Ariis, da un muro in mattoni e pietrame di altezza pari a 2,35 m e spessore di 30 cm, sormontato da una merlatura in laterizio. Nel corso dell'estate del 2012, a causa di un forte temporale, parte di tale muro è crollato. E' in corso il progetto di restauro dello stesso.

Procedendo da ovest verso est, il muro è interrotto da un cancelletto in ferro battuto con piedritti ed arco in mattoni, presso il quale è incastonata una pietra con l'iscrizione "F.D.C.T. Ottelio". Più oltre si trova il cancello in ferro battuto che dà accesso alla corte, sostenuto da due colonne in conci di pietra. Proseguendo si trova un cancello in ferro di semplice fattura che dà accesso carraio al cortile, sostenuto da pilastri in mattoni.

Un secondo cancello carraio si trova oltre il fabbricato "N", sorretto pilastri in muratura.

Un muro interno in mattoni, alleggerito da aperture, separa la corte dal giardino all'italiana. Quest'ultimo è delimitato verso il fiume da un muro di contenimento in mattoni pieni, al di sopra del quale sono posizionati elementi decorativi in pietra.

Per i muri sopra descritti deve essere garantita la conservazione dei caratteri e dei materiali originari, mediante interventi di restauro e di consolidamento statico, che prevedano l'utilizzo di tecniche compatibili con il valore storico del manufatto. Non è consentita la modifica del sedime esistente dei muri e l'apertura e chiusura di nuovi passaggi. In caso di interventi di ristrutturazione, manutenzione o restauro deve essere previsto il riposizionamento di elementi originali ancora conservati, compatibilmente con le opere strutturali necessarie alla stabilità del muro.