

COMUNE DI PORDENONE

ALLEGATO

VARIANTE N.3 al Piano di Recupero di iniziativa pubblica n.1 di RORAI GRANDE: modifiche puntuali UMI n.1 e n.2 ed integrazioni alle NTA

3

DATA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SETTORE IV: GESTIONE TERRITORIO
INFRASTRUTTURE, AMBIENTE
U.O.C. POLITICHE DEL TERRITORIO,SIT

Responsabile del
Procedimento:

Ing. M. Toneguzzi

Responsabile del Progetto:
Collaboratori al Progetto:

Geom L. Falomo
Geom C. Aloisi

SOMMARIO

ART.1 OGGETTO DELLE NORME.....	1
ART. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO N. 1 DI RORAI GRANDE.....	1
PIANO DI RECUPERO:	1
RELAZIONE TECNICA- ELABORATI DI ANALISI - ELABORATI DI PROGETTO	1
ELABORATI DESCRITTIVI - ALLEGATI - ASSEVERAZIONI	2
VARIANTE N.1 AL PIANO DI RECUPERO:	2
RELAZIONE TECNICA - ELABORATI DI PROGETTO - ELABORATI DESCRITTIVI - ALLEGATI.....	2
.....	
ART. 3 MODALITÀ DI INTERVENTO	3
ART. 4 CATEGORIE D'INTERVENTO.....	3
4.1 INTERVENTI DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA.....	3
CONSERVAZIONE TIPOLOGICA CON AMPLIAMENTI E/O SOPRAELEVAZIONE.....	3
4.1.1 INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI DEGLI AMBITI ORIGINARI.....	3
4.2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	6
4.3 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.....	6
4.4 MANUTENZIONE EDILIZIA	6
4.5 NUOVA COSTRUZIONE.....	7
4.6 AMPLIAMENTO E/O SOPRAELEVAZIONE	7
4.7 RIQUALIFICAZIONE DI FACCIATA E/O PARTI DI ESSA SU INVILUPPO EDILIZIO LIMITE	7
ART. 5 MODALITÀ PER L'INTERPRETAZIONE DELLA NORMATIVA GRAFICA NELLE TAVOLE DI PROGETTO.	8
5.1 CATEGORIE D'INTERVENTO	8
5.2 SAGOME EDILIZIE	8
5.3 INVILUPPO EDILIZIO LIMITE E INVILUPPO EDILIZIO DI AMPLIAMENTO, SOPRAELEVAZIONE, NUOVA EDIFICAZIONE	9
5.4 ALLINEAMENTO OBBLIGATORIO.....	9
5.5 PORTICI E ANDRONI.....	9
5.6 ALTEZZA DEL FABBRICATO.....	9
5.7 VOLUME DELL'EDIFICIO	9
ART. 6 ALTEZZE MINIME E REQUISITI SANITARI DEI LOCALI DI ABITAZIONE	9
ART. 7 DISTANZE.	10
7.1 DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAL CIGLIO STRADALE.....	10
7.2 DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI E DAI CONFINI DI PROPRIETÀ NON PROSPICIENTI STRADE APERTE AL PUBBLICO TRANSITO.....	10
7.3 DEROGHE ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE	10
ART. 8 UNITÀ MINIME D'INTERVENTO	10
8.1 ATTUAZIONE DELLE U.M.I.	10
8.2 PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE UNITÀ MINIME D'INTERVENTO	11
ART. 9 DESTINAZIONI D'USO	12
9.1 CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	12
9.2 DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE	12
ART.10 MURATURE IN SASSO - ELEMENTI CARATTERISTICI - RECINZIONI.....	13
ART.11 NUOVA PISTA CICLABILE - PERCORSO PEDONALE – VIABILITA'	13

ART.12 AREE INEDIFICABILI.....	14
12.1 SISTEMAZIONE AREE INEDIFICABILI PUBBLICHE E/O AD USO PUBBLICO	14
12.2 SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICABILI DI PROPRIETÀ PRIVATA E PARCHEGGI PRIVATI COPERTI.	15
ART.13 NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI, DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA	16

Art.1 OGGETTO DELLE NORME

Il Piano di Recupero N. 1 di Rorai Grande è stato redatto in ottemperanza ai disposti delle seguenti leggi:.

- Legge Statale 17.08.1942 n. 1150;
- Legge Statale 07.08.1978 n. 457;
- Legge Regionale 29.04.1986 n. 18;
- D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
- Regolamento edilizio del Comune di Pordenone in vigore dal 04.03.2005.
- D.M. 14.09.2005 in vigore dal marzo 2007;
- Legge Regionale 23.02.2007 n. 5 e s.m.ed i;
- Regolamento di attuazione della Parte I Urbanistica ai sensi della L.R. 5/2007
- Legge Regionale 11/11/2009 n.19;
- D.Lgs. 22.01.2004 n.42

Art. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO N. 1 DI RORAI GRANDE E DELLA VARIANTE N.1

Sono elementi costitutivi del P.di R. N.1 di Rorai Grande gli elaborati e le tavole di seguito elencati:

Relazione Tecnica

Elaborati di analisi

TAV.A1	Planimetria catastale N.C.E.U.	scala	1:1000
TAV.A1a	Planimetria catastale N.C.E.U. Foglio 16	scala	1:1000
TAV.A1b	Planimetria catastale N.C.E.U. Foglio 16 All. A	scala	1:1000
TAV.A2	Composizione delle proprietà Proprietà comunale e di altri enti pubblici	scala	1:1000
TAV.A3	Morfologia del suolo planimetria - sezioni	scala	1:1000
TAV.A4	Viabilità e parcheggi	scala	1:1000
TAV.A5	Trasformazioni edilizie dal 1830 ad oggi	scala	1:1000
TAV.A6	Grado di utilizzo degli edifici Destinazioni d'uso	scala	1:1000
TAV.A7	Analisi delle superfici scoperte	scala	1:1000
TAV.A8a	Reti tecnologiche	scala	1:1000
TAV.A8b	Reti tecnologiche	scala	1:1000
TAV.A9	Prospetti su principali spazi pubblici	scala	1:1000

Elaborati di progetto

TAV.P1	Conformità con il P.R.G.C	scala	1:1000
TAV.P2	Viabilità e spazi pubblici.	scala	1:500
TAV.P3	Fabbricati da demolire Conteggio volumetrie confermate	scala	1:500
TAV.P4	Inviluppo edilizio Parametri per l'edificazione	scala	1:500
TAV.P5	Unità minime e categorie d'intervento Destinazioni d'uso dei vari piani	scala	1:500
TAV.P6	Uso degli spazi conseguenti agli interventi		

	Relativi dati dimensionali	scala	1:500
TAV. P7	Prospetti sui principali spazi pubblici	scala	1:200
TAV. P8a	Reti tecnologiche	scala	1:1000
TAV. P8b	Reti tecnologiche – adeguamento	scala	1:1000
TAV. P9	Interventi di rilevante interesse pubblico	scala	1:1000
TAV. P10	Modalità d’attuazione	scala	1:1000
TAV. P11	Aree assoggettate all’esproprio	scala	1:1000

Elaborati descrittivi

TAV. D 1	Planivolumetrico	scala	1:500
TAV. D2	Elementi di arredo urbano	scala	1:20

Allegati

ALL. 1	Cartografia storica
ALL. 2	Documentazione fotografica
ALL. 3	Norme tecniche di attuazione
ALL. 4	Aree ed edifici assoggettate ad esproprio
ALL. 5	Relazione paesaggistica-ambientale

Asseverazioni

Verifica di assoggettabilità ai sensi della Direttiva 2001/42/CE della Comunità Europea – L.R. 06.05.2005 n. 11 – D.Lgs.03.04.2006 n. 152 – D.Lgs. 16.01.2008 n. 4.

Sono elementi costitutivi della **Variante n.1** al P.di R. N.1 di Rorai Grande gli elaborati e le tavole di seguito elencati:

Relazione Tecnica

Elaborati di progetto

TAV.P1	Conformità con il P.R.G.C	scala	1:1000
TAV.P2	Viabilità e spazi pubblici.	scala	1:500
TAV.P3	-		
TAV.P4	Inviluppo edilizio Parametri per l’edificazione	scala	1:500
TAV.P5	Unità minime e categorie d’intervento Destinazioni d’uso dei vari piani	scala	1:500
TAV.P6	Uso degli spazi conseguenti agli interventi Relativi dati dimensionali	scala	1:500
TAV. P7	Prospetti sui principali spazi pubblici	scala	1:200
TAV. P8a	Reti tecnologiche	scala	1:1000
TAV. P8b	Reti tecnologiche – adeguamento	scala	1:1000
TAV. P9	Interventi di rilevante interesse pubblico	scala	1:1000
TAV. P10	Modalità d’attuazione	scala	1:1000
TAV. P11	Aree assoggettate all’esproprio	scala	1:1000

Elaborati descrittivi

TAV. D 1	Planivolumetrico	scala	1:500
TAV. D2	Elementi di arredo urbano	scala	1:20

Allegati

ALL. 1	-
ALL. 2	-
ALL. 3	Norme tecniche di attuazione

- ALL. 4 Aree ed edifici assoggettate ad esproprio
- ALL. 5 Relazione paesaggistica-ambientale
- ALL. 6 Asseverazioni
- ALL. 7 Rapporto preliminare per la Verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi del D.Lgs. 152/ 2006 e s.m.i.
- ALL. 8 Applicazione del DPR 357/97 art.5 comma 6

Art. 3 MODALITÀ DI INTERVENTO

All'interno del Piano di Recupero n. 1 l'attività edilizia è normata per ciascun edificio da una delle categorie d'intervento di cui ai punti che seguono e dalle prescrizioni grafiche e parametriche contenute nelle tavole di progetto.

Art. 4 CATEGORIE D'INTERVENTO

4.1 Interventi di conservazione tipologica

Conservazione tipologica con ampliamenti e/o sopraelevazione

Si configura quale intervento di conservazione tipologica l'insieme sistematico di opere riguardanti un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso appartenente a complessi urbanistici di interesse storico-culturale o documentale, ivi compresi quelli di matrice industriali, finalizzato ad assicurare la funzionalità, la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici previsti dalla normativa urbanistica generale o particolareggiata.

Tale intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Relativamente alla sopraelevazione ed agli ampliamenti, questi dovranno risultare leggibili e riconoscibili rispetto alla situazione originaria e pertanto è fatto divieto di adottare metodologie realizzative e compositive di tipo mimetico.

4.1.1 Interventi edilizi su edifici degli ambiti originari

Nella TAV. P5 sono individuati alcuni edifici di non grande valore architettonico, ma significativi degli ambiti originari e residui dell'abitato storico di Rorai Grande.

Per tali fabbricati gli interventi previsti nella TAV. P4 e P5 e delle presenti Norme devono essere realizzati nel rispetto dell'edilizia tradizionale cercando di garantire il mantenimento ed il recupero dei valori e dei rapporti compositivi originari.

Per l'edificio individuato con il riferimento **4.1.2, in alternativa** all'intervento di cui alla TAV. P5, è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione applicando la categoria d'intervento di nuova costruzione il cui volume non dovrà superare quello esistente sommato al volume aggiuntivo (VA) prescritto nella tav.P4..

Come specificati alla TAV. P4 vengono pertanto confermati i parametri per l'edificazione relativi alle volumetrie, altezza massima e numero dei piani nonché le destinazioni d'uso prescritte nella tav.P5.

La sagoma di involucro edilizio potrà, per tutto l'edificio, avere la stessa profondità prevista per il nuovo edificio di testa, angolo via Abba.

È fatto obbligo di rispettare l'allineamento esistente lungo la via Maggiore e la nuova facciata dovrà essere progettata evitando interventi di tipo mimetico, garantendo la leggibilità dei due distinti prospetti.

Elementi trattati

1. Intonaci

Sono consentiti intonaci a base di calce aerea, calce idraulica e cementizia, possono essere inoltre usati intonaci pigmentati e intonaci preconfezionati.

Non sono consentiti intonaci sintetici.

2. Tinteggiature

Sono consentite tecniche di esecuzione quali: "ad affresco" quando la tinta è stesa su intonaco fresco, "a secco" quando il colore viene steso su intonaco asciutto utilizzando vari tipi di tinte.

Sono ammesse tinteggiature a calce, a tempera, ai silicati.

Non è consentito l'uso di tinte al quarzo, di tinte epossidiche, di spatolati, di graffiati acrilici e di ogni altra tinta a composizione sintetica.

Nel caso di rifacimento dell'intonaco si dovrà usare il tinteggio a calce, a tempera o ai silicati.

I modelli di colorazione dei tipo monocromatici, bicromatici, tricromatici e policromatici per esterni ed interni (androni, corti, parti comuni, ecc.) adottati per la colorazione degli immobili, sono disposti secondo l'ordine cromatico Munsell.

3 Pavimentazioni esterne

Sono consentite pavimentazioni in sasso di fiume a diversa pezzatura squadrate e non, marini, ghiaietto lavato gettato in opera, lastre di cemento sagomate, cubetti in porfido, porfido a lastre squadrate, pietra Arenaria, pietra Serena, pietra Piasentina, pietra d'Istria, pietra dei Monti Lessini, pietre tipiche della zona (Sarone, Tolmezzo, Torreano, ecc.).

Sono consentiti inoltre mattoni, laterizi, sestini di cotto, elementi autobloccanti in cls. e grigliati in cls. Sono vietate le pavimentazioni in asfalto bituminoso.

4. Materiali di copertura

Per le coperture degli edifici sono consentiti i seguenti materiali: coppi in laterizio, tegole piane in laterizio, rame, scandole in rame.

Non è invece consentito l'uso dei seguenti materiali: lastre di amiantocemento, lamiera di acciaio ondulata elettroverniciata, plastica ondulata.

4.1 Grondaie e pluviali

Sono consentiti materiali, a sviluppo circolare e quadro, quali rame e lamiera preverniciata colorata posti in accostamento con. le tinte e i materiali dei prospetti dell'edificio e del contesto circostante.

4.2 Camini

Sono consentiti intonacati e in mattoni. In caso di necessità a realizzare camini in metallo, vanno definiti a livello progettuale colori e particolari costruttivi, e demandato nel merito alla C.E.

5. Serramenti di porte e finestre

Sono consentiti serramenti di porta e finestra in legno e in profilati di acciaio preverniciato colorati, non in contrasto con le tinte dei prospetti principali e del contesto circostante.

Sono vietati: telai metallici montati su telai preesistenti e controfinestre metalliche, profili in lega di alluminio anodizzato di colore oro, bronzo, alluminio, ecc., profili a tenuta in plastica o in poliuretani.

5.1 Serramenti di portoni, scuri, avvolgibili e vetrine di negozio.

I portoni dovranno essere realizzati in legno a due o più partite con specchiature in massello o tavolato e di colore in sintonia con la facciata dell'edificio.

Gli scuri sono consentiti in legni a due o quattro partite, incernierati alla muratura internamente - esternamente con specchiatura a massello o tavolato. Non sono consentiti scuri con profili in lega di alluminio anodizzato nei colori oro, bronzo, alluminio, ecc. Sono vietati gli avvolgibili in legno, metallo e materiale plastico. Le vetrine di negozio dovranno essere realizzate utilizzando i seguenti materiali: pietra e ferro (acciaio preverniciato o elettrocolorato), pietra e legno, legno e ferro.

6. Elementi architettonici

6.1 Cornici di coronamento e/o marcapiano

Sono consentite cornici di coronamento e/o marcapiano in malta, graniglia, o pietra con o senza parti bocciardate. Colore: bianco, grigio o della facciata e comunque di colore non in contrasto con le facciate adiacenti e circostanti.

6.2 Cornici di porta, portone e vetrina

Sono consentite cornici di porta, portone e vetrina in malta, graniglia o pietra, con o senza parti bocciardate. Colore: bianco, grigio e comunque di colore non in contrasto con le facciate adiacenti e circostanti.

6.3 Cornici di finestra e balcone

Sono consentite cornici di finestra e di balcone in malta, graniglia o pietra, con o senza parti bocciardate. Colore: bianco, grigio o della facciata e comunque di colore non in contrasto con le facciate adiacenti e circostanti.

6.4 Colonne, pilastri ed archi

Sono consentite colonne e pilastri con fusto in mattoni sagomati, anche di diametri diversi per ottenere la rastrematura a vista, intonacati o sagomati. Possono essere inoltre in pietra, in ferro, in c.a. a vista, dipinto o intonacato. Gli archi dovranno essere in malta o pietra, come pure i piedritti.

7. Travature esterne

Le travature esterne del tetto sono consentite in legno al naturale o trattate con impregnanti.

Le travature possono essere squadrate e lavorate ad accetta o sagomate (modiglioni) secondo usi e tradizioni locali.

8. Elementi in ferro

Possono essere in ferro quadro, tondo e piatto.

Sono usati sulla base di un preciso disegno approvato dalla C.E., per parapetti di terrazze, di scale, ballatoi, per le lunette soprastanti i portoni, per le grate delle finestre e per le balaustre dei balconi.

Il colore ed i vari trattamenti praticati, devono intonarsi alla tinta delle facciate dell'edificio e comunque non in contrasto con gli edifici circostanti.

4.2 Ristrutturazione edilizia

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare, nel rispetto delle volumetrie preesistenti, gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente ed in particolare finalizzati:

- a) alla riorganizzazione interna dell'edificio sia in termini di utilizzo delle superfici che dei volumi;
- b) alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio che non rientrino tra gli interventi di manutenzione straordinaria.

Nell'intervento non è ammessa la demolizione e ricostruzione dei singoli edifici.

4.3 Demolizione senza ricostruzione

Riguarda edifici o parti di edifici per i quali è prescritta la demolizione senza ricostruzione o per l'attuazione del P.R. N.1 o perché la presenza dei volumi in questione non è compatibile per motivi storico-ambientali e/o igienici.

Rientrano in questa categoria edifici o parti di edifici per i quali è prescritta la demolizione senza ricostruzione su aree a destinazione pubblica o di uso pubblico per l'attuazione del P.R.G.C. e del P.R. (viabilità, aree pubbliche, ecc.).

4.4 Manutenzione edilizia

1. Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non interessano le parti strutturali degli edifici né comportano la realizzazione di manufatti accessori esterni ad essi.
2. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono, tra l'altro, da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria le opere:

- a) interne agli edifici che non comportino la riorganizzazione totale dell'edificio né aumento del numero delle unità immobiliari;

- b) consistenti nella sostituzione di uno o alcuni solai interpiano, senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;
- c) consistenti nel rifacimento totale dell'intonacatura e del rivestimento esterno degli edifici;
- d) consistenti nella sostituzione di serramenti esterni;
- e) consistenti nello spostamento, apertura o soppressione di fori esterni;
- f) consistenti nella sostituzione di solai di copertura anche con cambiamento di tipo di materiale, sagoma e quota, dovuta quest'ultima ad esigenze tecniche e senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;
- g) consistenti nella realizzazione di nuovi impianti tecnologici, anche se attuati all'interno di edifici pubblici o di interesse statale, e per le opere necessarie per la messa in sicurezza sismica;
- h) consistenti nella realizzazione di verande, bussole o simili a chiusura totale o parziale di poggiali e terrazzi a protezione di ingressi;
- i) consistenti in altri interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche, entro i limiti del 3% del volume esistente, e comunque entro 120 mc. max.

4.5 Nuova costruzione

Per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorga su un'area risultante da demolizione.

Nella progettazione dovrà essere tenuta presente la problematica culturale dell'inserimento dell'ambiente particolare, con l'esclusione di scelte di tipo mimetico.

Le nuove edificazioni sono concesse entro i limiti della sagoma dell'edificio individuata nel Piano e nel numero dei piani indicato nella tav. P.4 "Inviluppo edilizio". E' consentito l'utilizzo della volumetria corrispondente al sottotetto, oltre il numero dei piani prescritto, qualora sia possibile ottenere altezze minime e requisiti igienico-sanitari conformi alle leggi vigenti e nel rispetto dei limiti di volumetria e altezza consentite.

4.6 Ampliamento e/o sopraelevazione

Per ampliamento e/o sopraelevazione si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire un fabbricato esistente in termini di volume e/o di superficie.

Tali interventi sono concessi entro i limiti della sagoma dell'edificio individuata nel Piano di Recupero n.1 alla TAV. P4 (inviluppo edilizio) e TAV. P7 (prospetti sui principali spazi pubblici).

4.7 Riqualficazione di facciata e/o parti di essa su inviluppo edilizio limite

Per riqualficazione si intende la riprogettazione del sistema compositivo di parte o dell'intera facciata dell'edificio poiché valutata non decorosa; nella progettazione va tenuta presente la problematica culturale dell'inserimento nell'ambiente.

La TAV. P7 individua le facciate soggette a riqualficazione e alle particolari prescrizioni riportate alla voce: "Elementi trattati" dell'art. 4.1.

È possibile la realizzazione di nuove aperture e la ristrutturazione di quelle esistenti nello spirito della fotometria originale.

Art. 5 MODALITÀ PER L'INTERPRETAZIONE DELLA NORMATIVA GRAFICA NELLE TAVOLE DI PROGETTO.

Il P.R. n.1 di Rorai Grande è stato disegnato sulla base della Carta Tecnica Regionale, non sempre coerente con le Mappe Catastali e con lo Stato di Fatto.

Gli edifici esistenti ed i loro dati dimensionali sono stati aggiornati nelle tavole di progetto attraverso una ricognizione ed un rilievo sommario. Come evidenziato nella tavola P 3, non essendo possibile per gli ambiti compresi nel P.R. n.1 una verifica puntuale dei volumi esistenti sulla base degli artt. 23 e 26 del R.E. vigente, alla volumetria confermata, conteggiata vuoto per pieno (sup. coperta x altezza), è stata sottratta una quota corrispondente a $\div 15\%$ non essendo possibile un progetto edilizio puntuale per ogni edificio sul quale effettuare le verifiche.

Le volumetrie di nuove edificazioni, ampliamento e sopraelevazione riportate nella TAV. P4 di progetto sono conteggiate in conformità al R.E. vigente avendo già detratto dalla cubatura (vuoto per pieno) determinata dalla sagoma proposta, una quota pari al $\div 15\%$ per uniformità con le modalità di calcolo dei volumi confermati. Per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione nella TAV. P4 è riportata esclusivamente la quota di volume aggiuntivo.

Le sagome di ingombro degli edifici, le altezze e le volumetrie esistenti, da conteggiarsi in conformità al R.E. vigente, potranno essere parzialmente corrette sulla base di una puntuale documentazione cartacea e fotografica e di un rilievo dettagliato e asseverato da un professionista abilitato.

5.1 Categorie d'intervento

Le categorie d'intervento, di cui al precedente art.4, contenute nella tavola di progetto P5 hanno carattere prescrittivo.

Ogni categoria d'intervento prescritta consente tutte le altre che la seguono nell'elenco sotto riportato:

1. ampliamento e sopraelevazione
2. ristrutturazione edilizia
3. manutenzione straordinaria
4. manutenzione ordinaria
5. conservazione tipologica

5.2 Sagome edilizie

La sagoma edilizia rappresenta il limite dell'involucro edilizio degli edifici.

Le sagome edilizie degli edifici esistenti sono indicate nelle tavole di progetto sulla base di un rilievo sommario. Detto rilievo è rappresentato nelle tavole di piano dalla planimetria dell'edificio nonché dalla tabella dei parametri edilizi. La sagoma così indicata potrà essere oggetto di verifica di dettaglio mediante rilievo dello stato di fatto asseverato da un professionista abilitato che, in quanto a sagoma, è sempre riconosciuto.

5.3 Involuppo edilizio limite e involucro edilizio di ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione

Gli involucri edilizi corrispondono alla massima superficie coperta come definita all'art. 22 del Regolamento edilizio, esclusi gli sporti, le terrazze e gli aggetti in genere che sporgono dall'edificio per non più di m 2.00.

5.4 Allineamento obbligatorio

In corrispondenza degli allineamenti obbligatori definiti nella TAV. P4 di progetto, sono consentiti arretramenti parziali dei fronti (quali: logge, colonnati, porticati e gallerie), purché sussista una trama di elementi architettonici che consenta la chiara lettura di un "disegno" in corrispondenza del piano verticale tracciato dall'allineamento obbligatorio.

Non sono consentite le terrazze in aggetto.

L'individuazione grafica di allineamento obbligatorio prevale su qualsiasi contrastante disposizione normativa in tema di distanze, contenuta nelle presenti norme. Fatta salva la distanza minima di 10 m tra pareti finestrate e quanto fissato dal codice civile.

5.5 Portici e androni

Nelle tavole di progetto l'indicazione grafica relativa ai portici e androni non deve intendersi prescrittiva per quanto attiene al loro numero, al dimensionamento sia per la larghezza che per l'altezza e per la loro localizzazione che può essere variata, sempre però con riferimento alla sagoma dell'edificio.

5.6 Altezza del fabbricato

L'altezza del fabbricato è definita all'art.14 del R.E. con riferimento al Piano di Riferimento come definito all'art.21 del R.E. L'altezza dei vani è definita all'art.15 del R.E.

5.7 Volume dell'edificio

È quello definito dall'art. 26 del R.E.

Art. 6 ALTEZZE MINIME E REQUISITI SANITARI DEI LOCALI DI ABITAZIONE

Le altezze minime e massime, tra pavimento e soffitto, nei vani degli edifici o parti di essi a destinazione residenziale sono quelle stabilite dall'art. 3 commi 1 e 2 della L.R. 23.08.1985 n°44.

Negli edifici, per i quali sono prescritti o consentiti gli interventi delle categorie: manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, e per gli edifici identificati degli ambiti originari sono consentite:

- a) altezze minime interne dei locali adibiti ad abitazione con un minimo inderogabile di ml. 2.50.

Quanto sopra a condizione che:

1. per ogni abitante sia assicurato, in ciascun alloggio, un volume netto per interno non

inferiore a 30 mc.;

2. le stanze da letto abbiano un volume netto interno non inferiore a 17 mc. persona;
- b) installazione di servizi di cucina sistemati in nicchia, con ventilazione forzata, comunicanti direttamente con locale abitabile dotato di illuminazione naturale.

Nel caso in cui non siano rispettate le caratteristiche minime sopraesposte, sarà escluso l'uso abitabile dei vani.

Art. 7 DISTANZE.

7.1 Distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale

Le distanze minime dei fabbricati dal ciglio di percorsi pedonali e/o ciclabili, strade, piazze ed aree pubbliche in genere, sono fissate nelle tavole di progetto (TAV.P4 Inviluppo edilizio e TAV. P5 Categoria d'intervento) che contengono le prescrizioni planivolumetriche.

7.2 Distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà non prospicienti strade aperte al pubblico transito

La distanza minima dai confini del lotto di proprietà è pari alla metà dell'altezza degli edifici. È consentita l'edificazione in aderenza o a confine nei casi previsti dal Codice Civile. La distanza minima tra fabbricati è pari a mt.3.00 e la distanza tra pareti finestrate è pari a mt. 10.00. Il Piano stabilisce in alcuni casi distanze diverse attraverso l'indicazione di allineamenti obbligatori previsti comunque sempre nel rispetto del Codice Civile.

7.3 Deroghe alla disciplina delle distanze

Sono disciplinate dall'art. 20 del R.E.

Art. 8 UNITÀ MINIME D'INTERVENTO

8.1 Attuazione delle U.M.I.

Nel Piano di Recupero N.1 di Rorai Grande sono previste due Unità Minime d'Intervento e per ognuna le TAV. P4 e P5 danno i parametri per l'edificazione e i dati dimensionali. All'attuazione degli interventi compresi nel perimetro delle U.M.I. provvedono i proprietari degli immobili, singoli o riuniti in consorzio, ai quali il Comune può affidare, mediante apposita convenzione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione urbana.

Il progetto per l'ottenimento della concessione e/o autorizzazione verrà presentato secondo quanto disposto dall'art.13 delle presenti norme.

Fermo restando quanto disposto all'art.9 della L.R. 29.04.1986 n°18, qualora tra i proprietari di edifici o di parte degli stessi, ricadenti entro il perimetro di una unità minima

di intervento, non subentri l'accordo per la redazione del progetto edilizio unitario e per la stipula della convenzione prevista, l'Amministrazione Comunale, su richiesta di privati che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno il 75% del valore degli immobili e delle aree comprese in ciascuna unità minima di intervento, provvederà a verificare la possibilità di interventi parziali sulla base di un progetto di riferimento in scala minima 1:200 contenente tutti gli elementi di cui all'art.13 del R.E. (eccezione fatta per la scala del progetto e per i dettagli costruttivi) e di uno schema di convenzione che obblighi i firmatari al rispetto del progetto di riferimento in tutte le sue parti.

Il progetto di riferimento può essere presentato anche da privati nel caso in cui questi rappresentino almeno il 75% del valore dell'imponibile catastale degli immobili e delle aree comprese in ciascuna unità minima d'intervento.

Sulla base del progetto di riferimento approvato dall'Amministrazione Comunale verranno rilasciate concessioni per interventi che riguardano singole unità.

Nel caso in cui gli interventi edilizi vengano realizzati in tempi diversi il progetto unitario approvato non potrà essere modificato in alcuna parte dagli interventi parziali successivi; il rilascio della concessione ad edificare è subordinato alla stipula di una convenzione registrata contenente l'obbligo del rispetto di quanto sopra. Sempre in tal caso, il primo intervento parziale dovrà obbligatoriamente interessare le demolizioni e la sistemazione delle aree scoperte, secondo le prescrizioni delle tavole di progetto, riferite alle proprietà catastali interessate all'intervento parziale.

8.2 Prescrizioni particolari per le unità minime d'intervento

Tutte le proprietà ricadenti all'interno delle singole U.M.I. concorreranno in quota parte alla realizzazione dei nuovi interventi edilizi e intervenendo, realizzeranno le opere pubbliche in esse comprese e cederanno le aree pubbliche e le opere sopra citate a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

L'attuazione delle Unità minime d'intervento, dovrà avvenire entro cinque anni dalla data di entrata in vigore del presente Piano di Recupero.

La realizzazione delle suddette opere dovrà essere avviata entro i termini sopra fissati, decorso tale periodo il Comune potrà attivarsi secondo quanto stabilito dai disposti dell'art.9 della L.R.18/86.

Per le UMI n.1 e n.2 le sagome edilizie comprendono la massima estensione delle nuove edificazioni permettendo, in sede di sviluppo del progetto, una maggior flessibilità nelle scelte progettuali che dovranno comunque essere assunte nel rispetto della distanza minima di 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nella tav.P.4 "Inviluppo edilizio Parametri dell'edificazione" sono riportati i dati dimensionali prescrittivi per la definizione dei due interventi. Il limite grafico dell'inviluppo edilizio riportato nella tavola è riferito alla massima estensione della sagoma edificabile.

Oltre ai dati trascritti il progetto dovrà porre attenzione all'aspetto architettonico degli edifici che dovrà essere coerente e correttamente inserito nel particolare ambito di pregio naturalistico nel quale sono individuate le unità minime.

Le coperture, ad eccezione dell'eventuale scelta di realizzare tetti verdi, dovranno essere a falde con le stesse caratteristiche cromatiche di quelle degli edifici presenti nell'intorno.

Le quote di R/VR non dovranno essere inferiori a quelle individuate graficamente nella tav. P.2 che corrispondono a m² 855 nell'UMI n.1 e a m² 1.481 nell'UMI n.2

Dovranno essere ridistribuiti gli stalli di sosta del parcheggio esistente modificati a seguito del nuovo accesso all'UMI n.2.

Qualora all'atto della richiesta di approvazione delle Unità Minima di Intervento la proposta presentata contempra la realizzazione di volumi interrati, dovrà essere prodotta, preventivamente alla delibera di Giunta Comunale che approva l'UMI, una ulteriore specifica Verifica di Assoggettabilità alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi di legge.

Il progetto dovrà dimostrare di aver valutato attentamente l'accessibilità di tutte le persone a spazi pubblici e privati, proponendo poi nello specifico un percorso pedonale che valorizzi la parte spondale del corso d'acqua che delimita la proprietà sul lato sud.

Le destinazioni d'uso ai vari piani sono prescritte nella tavola P.5.

Art. 9 DESTINAZIONI D'USO

La variazione della destinazione d'uso è normata dall'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G.C..

9.1 Classificazione delle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

9.2 destinazioni d'uso consentite

Le destinazioni d'uso relative ad ogni piano di ciascun edificio, contenute nella tavola di progetto P5 "Destinazioni d'uso ai vari piani", hanno carattere prescrittivo.

Sono consentite destinazioni d'uso diverse solamente nel seguente caso: se sia richiesta dagli aventi titolo una destinazione d'uso residenziale in sostituzione di altra prescritta.

La TAV. P5 prevede le destinazioni d'uso delle unità immobiliari distinte nelle categorie:

R Residenziale

C Commerciale

A Altre destinazioni diverse da commercio e residenza

come definite all'art. 4 delle N.T.A. del P.R.G.C. di Pordenone.

Sono consentite destinazioni d'uso diverse solamente nel caso che sia richiesta dagli aventi titolo una destinazione d'uso diversa da quella prescritta e sia dimostrato che per almeno cinque anni precedenti l'adozione delle presenti norme la destinazione d'uso dei locali interessati sia stata effettivamente e continuativamente diversa: la dimostrazione dovrà essere costituita da contratti d'affitto registrati o da dichiarazioni giurate.

In questo caso la destinazione d'uso diversa da quella prescritta è consentita unicamente nei casi e con le limitazioni seguenti:

1. per vani utilizzati direttamente dal proprietario a condizione che, dopo l'intervento edilizio, siano utilizzati di nuovo dallo stesso proprietario,
2. per i vani che siano locati al momento della richiesta della concessione edilizia, a condizione che dopo l'intervento edilizio sia garantito l'accesso allo stesso conduttore, alle condizioni di contratto che si verificherebbero in caso di mancato rilascio

- temporaneo,
3. le superfici consentite ad uso diverso da quello prescritto non eccedano quelle per cui sia stato dimostrato l'uso diverso.

Art.10 MURATURE IN SASSO - ELEMENTI CARATTERISTICI - RECINZIONI

Sono individuati nella tavola P5 gli elementi edilizi soggetti a conservazione per la loro valenza ambientale e documentale. Riguardano le recinzioni e le murature di sostegno in sassi.

E' fatto divieto di demolirle con l'obbligo della loro conservazione e risanamento.

I muri in sasso esistenti vanno mantenuti e sistemati con opere di manutenzione e ripristino.

In deroga e previa adeguata motivazione può essere ammessa l'apertura di varchi e lo spostamento con arretramento delle murature in sassi con l'obbligo di riutilizzo dei materiali originali.

Le nuove recinzioni dovranno avere caratteristiche tali da armonizzarsi con il centro storico con l'uso di opportuni materiali, quali sassi, laterizi, mattoni, cotto, elementi in ferro, legno e dovranno avere un'altezza adeguata al contesto ed alla situazione dei luoghi in sintonia con quelle più significative dell'intorno.

Di norma saranno in sassi o pietra naturale con paramento di h. massima di ml. 1,00 oltre all'eventuale ringhiera in ferro battuto.

In ogni caso non dovranno superare i ml. 2 di altezza.

La presenza negli edifici perimetrati dal P.R. n.1 di Rorai Grande di elementi caratteristici quali balconi, portali, portoni, riquadri, inferriate, affreschi, ecc. anche se non originali, ma significativi va conservata e opportunamente recuperata.

Art.11 NUOVA PISTA CICLABILE - PERCORSO PEDONALE – VIABILITA'

Nella Tav. P2 sono indicati i sensi unici, i doppi sensi di marcia della viabilità carraia, esistenti al momento della stesura del presente P.R. n°1. Non sono da ritenersi prescrittivi e pertanto potranno essere modificati dalle autorità preposte.

Le piste ciclabili sono quelle previste dal vigente P.R.G.C.

Nella Tav. P2 è individuata una nuova pista ciclabile - percorso pedonale il cui tracciato è indicativo e può essere modificato e adeguato in fase di progettazione esecutiva con riferimento alla situazione di fatto.

Art.12 AREE INEDIFICABILI

Sono le aree già inedificate, la cui destinazione è confermata dagli elementi prescrittivi contenuti nella tavola di progetto P6, e quelle di risulta dagli interventi di demolizione senza ricostruzione, riportate nelle tavole di progetto. Sulle aree inedificabili (salve le attrezzature entro il perimetro del verde pubblico attrezzato ad uso pubblico) è vietato ogni tipo di intervento ad esclusione delle sistemazioni a terra e degli elementi di arredo.

12.1 Sistemazione aree inedificabili pubbliche e/o ad uso pubblico

Le aree inedificabili pubbliche e di interesse pubblico saranno sistemate, in osservanza delle prescrizioni di cui alla tavola di progetto P2 “Viabilità e spazi pubblici”.

La sistemazione delle aree destinate a viabilità e parcheggi è indicativa.

Garantendo la realizzazione delle previsioni edilizie dello strumento attuativo la progettazione delle superfici dovrà avvenire nel rispetto della normativa specifica; è possibile realizzare, sentiti gli organi competenti, spazi di sosta per le auto, spazi per il verde, marciapiedi ecc. Per le altre aree di interesse pubblico la sistemazione descritta nelle tavole di progetto che per tali superfici hanno carattere prescrittivo.

a) Sistemazione delle aree destinate a verde pubblico R/VR ad uso pubblico.

Ciascun ambito continuo di verde pubblico ad uso pubblico sarà oggetto di un unico progetto di sistemazione.

Il risanamento delle aree dovrà essere effettuato attraverso l'esecuzione delle seguenti operazioni:

- la pulizia, il ripristino del corso d'acqua relativo al lavatoio;
- l'asportazione di riporti recenti sia di terra che di altri materiali
- la pulizia del corso d'acqua;
- la sistemazione delle sponde da realizzarsi con piantumazioni;
- la cernita della vegetazione esistente, con l'individuazione delle essenze tipiche o pregevoli da preservare;
- la posa delle seminagioni e delle piantumazioni arboree, arbustive ed erbacee;
- la realizzazione dei percorsi pedonali e la creazione di zone di sosta attrezzate;
- il sistema di illuminazione eventualmente previsto.

La sistemazione di tali aree, che potrà avvenire anche per stralci funzionali, è subordinata alla predisposizione di un unico progetto di riferimento redatto sulla scorta di una consulenza botanica prestata da un riconosciuto esperto del settore.

Per le piantumazioni potranno essere utilizzate le specie riportate nell'allegato “C” delle NTA del P.R.G.C.

Sarà necessaria in fase di progettazione la redazione di un piano di manutenzione relativo sia agli elementi naturali che alle opere presenti necessarie al lavatoio.

b) Sistemazione delle aree per viabilità, percorsi pedonali e/o ciclabili, spazi pubblici o ad uso pubblico pavimentati, parcheggi pubblici.

L'individuazione delle aree per la circolazione veicolare, pedonale e ciclabile, dei parcheggi e degli spazi pavimentati, anche relativi all'area destinata a verde pubblico R/VR e/o verde privato ad uso pubblico, è descritta nella tavola di progetto P2 “Viabilità e spazi

pubblici”.

Per la riqualificazione della viabilità e la realizzazione dei percorsi pedonali e/o ciclabili, dei parcheggi e degli spazi pavimentati, la scelta delle tipologie progettuali e quella dei materiali verranno valutate in sede di progettazione esecutiva, la quale dovrà tener conto della qualità ambientale dell'area; gli interventi dovranno essere attuati con riferimento all'art.92 delle NTA del PRGC.

Dovranno comunque essere privilegiati materiali permeabili (quali ad esempio “grigliati verdi” (blocchetti drenanti), terra stabilizzata, etc.), evitando materiali completamente impermeabili quali asfalto e simili.

Presupposto fondamentale delle scelte progettuali caratterizzanti tutti i percorsi pedonali di nuova realizzazione sarà il garantirne la loro completa accessibilità anche da parte di persone con disabilità.

c) Sistemazione del parcheggio pubblico esistente soggetto a riqualificazione e arredo urbano (TAV.P2).

Per la riqualificazione del parcheggio e la realizzazione dei percorsi pedonali e/o ciclabili, dei parcheggi e degli spazi pavimentati, la scelta delle tipologie progettuali e quella dei materiali verranno valutate in sede di progettazione esecutiva, la quale dovrà tener conto della qualità ambientale dell'area con particolare attenzione alla sistemazione delle aree verdi ed all'impianto delle nuove alberature.

Presupposto fondamentale delle scelte progettuali caratterizzanti tutti i percorsi pedonali di nuova realizzazione sarà il garantirne la loro completa accessibilità anche da parte di persone con disabilità.

Gli spazi di sosta del nuovo parcheggio previsto in ampliamento a quello esistente dovranno essere pavimentati con materiali permeabili (quali ad esempio “grigliati verdi” (blocchetti drenanti), terra stabilizzata, etc.), al fine di meglio integrare il parcheggio con il verde pubblico adiacente.

Dovrà essere valutata la possibilità di riqualificare gli stalli del parcheggio esistente con la stessa pavimentazione della parte ampliata. In ogni caso per entrambi gli spazi di sosta a parcheggio (esistente e ampliato) tale pavimentazione dovrà essere esclusa per gli stalli di sosta per persone con disabilità i quali dovranno avere una pavimentazione adeguata.

12.2 Sistemazione delle aree inedificabili di proprietà privata e parcheggi privati coperti.

Le aree inedificabili private saranno sistemate in osservanza delle prescrizioni di cui alla tavola di progetto P.6 "Uso degli spazi », nei seguenti modi:

- a) Pertinenze della residenza per giardini e/o prato
- b) Pertinenze della residenza ad uso cortilizio e/o a orto

Le aree di cui al punto a), dovranno essere sistemate esclusivamente a verde con essenze arboree, arbustive ed erbacee: è consentita solamente la formazione di percorsi strettamente indispensabili alla fruizione di tali aree da parte di tutte le persone con esclusione di pavimentazioni bituminose. Lungo i limiti confinanti con il verde pubblico dovrà essere prevista una fascia filtro ambientale a protezione della naturalità dell'intorno.

Le aree di cui al punto b), nelle parti pavimentate, dovranno essere sistemate privilegiando materiali permeabili quali ad esempio terra stabilizzata, evitando materiali completamente impermeabili quali asfalto e simili.

In tali aree inedificabili è consentito realizzare coperture con tipologia qualitativamente decorosa, aperte su due lati, per il ricovero di autovetture private, costruite in modo da non costituire nuovo volume rispetto al Regolamento Edilizio ed alle norme vigenti in materia.

Il progetto della sistemazione delle aree inedificabili, contenente tutti gli elementi necessari per individuare l'intervento (in particolare: sagome delle parti lastricate, materiali usati, tipo ed ubicazione delle essenze erbose, arbustive ed arboree) dovrà essere presentato contestualmente a quello edilizio e sarà oggetto della stessa concessione ad edificare.

Sono consentiti parcheggi interrati per il soddisfacimento dello standard relativo ai parcheggi privati, ai sensi delle NTA del P.R.G.C. purché le rampe di ingresso non abbiano accesso diretto dalla viabilità pubblica.

Art.13 NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI, DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA

I progetti di intervento edilizio compresi nelle categorie seguenti:

- Ristrutturazione edilizia
- Manutenzione straordinaria
- e quelli riferiti agli edifici “della memoria”

presentati per ottenere la concessione o l'autorizzazione, devono contenere oltre a quanto alla prassi normale e di legge, i seguenti elementi:

- estratto del Piano Particolareggiato;
- rilievo dell'edificio comprendente piante, prospetti, quotati in scala 1:50 in numero sufficiente per individuare l'edificio in ogni sua parte; per ciascun vano va indicata la destinazione d'uso;
- fotografie d'insieme e di tutti i dettagli di pregio, esterni ed interni, in numero sufficiente a coprire interamente il fabbricato. Il punto di vista di ciascuna fotografia deve essere riportato su una apposita serie di piante con numeri di riferimento;
- rilievi grafici e fotografici degli elementi di cui è previsto il rifacimento o lo stacco e la ricollocazione;
- descrizione della situazione statica ed igienica;
- progetto in scala 1:50 con l'esatta individuazione di tutti gli interventi;
- dettagli costruttivi in scala 1:10 – 1:20;
- dettagli per il recupero degli elementi di particolare interesse con descrizione degli interventi previsti;
- elenco delle finiture esterne ed interne con campionario dei materiali e dei colori da adottarsi.