

PROGETTO BORGOMEDUNA

COMUNE DI PORDENONE
P.R.P.C. di iniziativa
pubblica denominato
P.R. 21 di Borgomeduna
ZONA DI RECUPERO n.4

SETTORE 6 - PIANIFICAZIONE - EDILIZIA—ATTIVITA' ECONOMICHE - U.O.C. URBANISTICA

Responsabile del procedimento: arch. Antonio Zofrea

Progettisti: arch. Mariagrazia Santoro e ing. Marco Toneguzzi, con arch. Paola Cigalotto

Collaboratori al progetto: arch. Stefania Domini geom. Laura Falomo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Gennaio 2010

INDICE

Art 1.Oggetto delle norme	2
Art 2.Elementi costitutivi del piano di recupero	2
Art 3.Modalità d'intervento	3
Art 4.Categorie d'intervento	3
4.1 Conservazione tipologica	3
4.2 Ristrutturazione edilizia	4
4.3 Demolizione senza ricostruzione	5
4.4 Demolizione con ricostruzione di edifici pertinenziali	5
4.5 Manutenzione straordinaria	5
4.6 Nuova costruzione	5
4.7 Sopraelevazione	5
4.8 Ampliamento	6
Art 5.Modalità per l'interpretazione delle tavole di progetto.....	6
5.1 Categorie d'intervento.....	6
5.2 Inviluppo edilizio limite e inviluppo edilizio di ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione...	6
5.3 Allineamento obbligatorio	6
5.4 Ristrutturazione obbligatoria di fronti edilizi esistenti.....	6
Art 6.Distanze.....	6
6.1 Distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale.....	6
6.2 Distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà non prospicienti strade aperte al pubblico transito	6
Art 7.Destinazioni d'uso.....	7
7.1 Classificazione delle destinazioni d'uso	7
7.2 Destinazioni d'uso consentite	7
7.3 Parcheggi interrati privati.....	7
Art 8.Modalità di calcolo dei Volumi	7
Art 9.Coperture.....	8
Art 10.Unità minime d'intervento.....	8
10.1 Interventi edilizi all'interno delle unità minime d'intervento	8
10.2 Modalità d'intervento.....	8
10.3 Prescrizioni particolari per l'attuazione delle UMI.....	8
10.4 Prescrizioni particolari per l'UMI n. 1.....	9
10.5 Prescrizioni particolari per l'UMI n. 2.....	9
10.6 Prescrizioni particolari per le UMI n. 3, 4, 5, 6, 7 e 8.....	9
10.7 Prescrizioni particolari per l'UMI n. 9, 10, 11, 12, 13, 14	10
Art 11.Aree inedificabili.....	10
11.1 Sistemazione aree inedificabili pubbliche e/o ad uso pubblico.....	10
11.2 Sistemazione delle aree inedificabili di proprietà privata.....	11
Art 12.Norme per la presentazione dei progetti edilizi documentazione obbligatoria.....	12
Art 13.Prescrizioni particolari di carattere geologico ed idraulico.	12

Art 1. Oggetto delle norme

Il presente strumento urbanistico costituisce un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa pubblica denominato "P.R. 21 di Borgomeduna", ai sensi della L.R. 5/2007 e successive modifiche ed integrazioni; del D.P.R. 20 marzo 2008, n. 086/Pres., della L.R. 12/2008.

Il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale si applica all'interno del perimetro di P.R.P.C. indicato negli elaborati di progetto di seguito elencati. Esso detta norme relative alle modalità di conservazione, modificazione e trasformazione degli edifici e degli spazi aperti, privati e pubblici, nonché del loro uso.

Il Piano di Recupero n. 21 di Borgomeduna è stato redatto in ottemperanza ai disposti delle seguenti leggi:

- Legge Statale n. 1150 del 17.08.1942;
- Legge Statale n. 457 del 07.08.1978;
- Legge Regionale n. 18 del 29.04.1986;
- Decreto Legislativo (Nuovo Codice della strada) n. 285 del 30.04.1992 e s.m.i.;
- Decreto Ministeriale del 16.01.1996
- D.P.R. n.380 del 06.06.2001;
- Legge Regionale n. 5 del 23.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni;
- Regolamento di attuazione della L.R.n.5 – Parte I Urbanistica in vigore dal 20.03.2008;
- D.P.R. n. 0.86/Pres del 20.03.2008
- Legge Regionale n.12 del 21.10.2008
- Decreto Ministeriale del 14.09.2005 (*Norme Tecniche per le costruzioni*) in vigore da marzo 2007
- *Regolamento Edilizio*

Art 2. Elementi costitutivi del piano di recupero

Sono elementi costitutivi del Piano di Recupero gli elaborati e le tavole di seguito elencati:

ELABORATI DI ANALISI:

Tav. A.1 - Inquadramento territoriale - Estratto PRGC	sc. 1:5000
Tav. A.2 - Planimetria catasto terreni e fabbricati	sc. 1:500
Tav. A.3 - Composizione proprietà catastali proprietà comunali ed enti pubblici	sc. 1:500
Tav. A.4 - Cartografia storica	sc. 1:2000
Tav. A.5 - Stratificazione urbanistica	sc. 1:1000
Tav. A.6 - Morfologia del suolo Analisi delle superfici scoperte	sc. 1:500
Tav. A.7 - Viabilità, parcheggi, mobilità pedonale e ciclabile	sc. 1:500
Tav. A.8 - Grado di utilizzo degli edifici e destinazioni d'uso	sc. 1:500

ELABORATI DI PROGETTO:

Tav. P.1 - Variante al perimetro	sc. 1:500
Tav. P.2 - Viabilità e spazi pubblici	sc. 1:500
Tav. P.3 - Uso degli spazi conseguenti agli interventi e relativi dati dimensionali	sc. 1:500
Tav. P.4 - Involuppo edilizio	sc. 1:500
Tav. P.5 - Categorie d'intervento Unità minime d'intervento	sc. 1:500
Tav. P.6 - Destinazione d'uso ai vari piani	sc. 1:500
Tav. P.7 - Prospetti e sezioni	sc. 1:200
Tav. P.8 - Reti tecnologiche	sc. 1:500
Tav. P.9 - Individuazione degli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico	sc. 1:500
Tav. P.10 - Modalità e tempi di attuazione	sc. 1:500
Tav. P.11 - Individuazione delle aree e degli edifici assoggettati ad esproprio	sc. 1:500
Tav. P.12 - Viste prospettiche	
ELABORATI DESCRITTIVI	
Tav. D.1 - Tavola sintetica di progetto	sc. 1:500

ELABORATI DI PIANO

- Relazione tecnica ed allegati: Documentazione fotografica – Aree da espropriare
- Norme tecniche di attuazione
- Documenti tecnici
- Applicazione del D.P.R. 357/97 art.5 comma 6
- 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.

Art 3. Modalità d'intervento

All'interno del Piano di Recupero n. 21 l'attività edilizia è disciplinata per ciascun edificio dalle 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 Conservazione tipologica

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 industriale, finalizzato ad assicurarne 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 e 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.

Negli interventi vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate (sia che si affaccino su spazi pubblici sia su spazi privati), dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti nonché degli elementi superstiti dell'apparato decorativo: è vietata l'integrazione delle parti mancanti dall'apparato decorativo con interventi mimetici;
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte e/o pregevoli solai in legno);
- c) conservazione dei collegamenti originari verticali od orizzontali, in quanto legati alla tipologia

fondamentale dell'edificio;

- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate, nella posizione e nella forma;
- e) conservazione delle aperture originarie superstiti al piano terra per gli accessi all'edificio ed ai negozi; divieto di ampliamento delle aperture esistenti originarie;
- f) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. Qualora le superfetazioni costituiscano volume, questo potrà essere riproposto con la stessa sagoma e nella stessa posizione, ma adottando tecnologie costruttive e materiali che consentano la completa leggibilità del manufatto originario. Nel caso in cui gli elementi dell'apparato decorativo (di cui al precedente punto a) e/o delle strutture orizzontali siano stati distrutti o asportati in epoca recente, è fatto divieto di inserimento di elementi mimetici.

Sono inoltre consentiti:

- g) l'utilizzo di soffitte e sottotetti con divieto di alterazione, anche parziale, dei profili altimetrici originari;
- h) l'inserimento di scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non alterino la morfologia, la tipologia e le strutture originarie dell'edificio; sono tassativamente vietati i volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- i) lo spostamento e l'integrazione delle aperture esclusivamente su facciate interne non prospettanti su spazi pubblici che non abbiano caratteri architettonici definiti;
- l) la traslazione di solai privi di carattere architettonico.

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.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti.

Il caso limite per la classificazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia comprende la sostituzione di tutti i solai e della copertura - svuotamento dell'edificio - e lo spostamento e/o sostituzione con pilastri di parte dei setti murari portanti interni.

A meno che non sussistano le condizioni di cui ai punti C.9.8.1 e C.9.8.4 del D.M. 16.01.1996 (G.U. 5.2.1996) gli interventi che prevedono oltre lo svuotamento anche la sostituzione di tutti i setti murari interni non possono essere classificati come ristrutturazione edilizia.

La sostituzione anche di uno solo degli elementi murari perimetrali non può essere classificata come ristrutturazione edilizia.

In presenza delle condizioni di cui ai punti C.9.8.1 e C.9.8.4, il caso limite per la classificazione dell'intervento come ristrutturazione edilizia comprende:

- lo svuotamento dell'edificio e la sostituzione di tutti i setti murari interni
oppure

- lo svuotamento dell'edificio e la sostituzione di parte dei setti murari interni.

L'organismo edilizio risultante dall'intervento di ristrutturazione dovrà avere un volume emergente dal terreno non superiore a quello dell'edificio preesistente, intendendosi per volume emergente quello definito dagli estradossi delle murature perimetrali e della copertura.

Ai soli fini dell'applicazione delle presenti norme, quando per un edificio è prescritta la ristrutturazione edilizia non è ammessa la demolizione con ricostruzione.

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.G.C. e del P.R. 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 Demolizione con ricostruzione di edifici pertinenziali

Riguarda edifici o parti di edifici per i quali è prescritta la demolizione con ricostruzione per motivi igienici o di risanamento dal degrado fisico. La volumetria esistente può essere ricostruita nelle aree identificate come "verde privato" dalla Tav. P.3 - *Uso degli spazi conseguenti agli interventi e relativi dati dimensionali*, nel rispetto delle altezze degli edifici esistenti e circostanti.

4.5 Manutenzione straordinaria

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 poggiosi 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 definiti dal Regolamento edilizio.

Tali interventi possono essere eseguiti anche in quegli edifici compresi nelle UMI di cui si prevede la demolizione con o senza ricostruzione (art. 4.3, 4.4) ai sensi della normativa vigente nelle more dell'attuazione delle UMI da attivarsi in base all'art. 7 delle presenti N.T.A..

4.6 Nuova costruzione

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

Le nuove edificazioni sono concesse esclusivamente 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.

4.7 Sopraelevazione

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

Tali interventi sono concessi entro i limiti della sagoma dell'edificio individuata nel Piano (TAV. P 4 Inviluppo edilizio).

4.8 Ampliamento

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

Tali interventi sono concessi entro i limiti della sagoma dell'edificio individuata nel Piano (TAV. P 4 Inviluppo edilizio).

Art 5. Modalità per l'interpretazione delle tavole di progetto

5.1 Categorie d'intervento

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

Ogni categoria di intervento prescritta consente tutte quelle che la seguono nell'elenco sotto riportato:

- ristrutturazione edilizia
- manutenzione straordinaria
- conservazione tipologica.

5.2 Inviluppo edilizio limite e inviluppo edilizio di ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione

Gli inviluppi 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.

Tali aggetti sono soggetti alle limitazioni prescritte nelle "Prescrizioni particolari per le UMI" relative.

5.3 Allineamento obbligatorio

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.

Per tutti gli edifici per i quali è previsto l'allineamento obbligatorio (tavola P.4), si specifica che la prescrizione è riferita al limite della sagoma a terra.

Ulteriori specificazioni sono definite nelle "Prescrizioni particolari per le UMI".

5.4 Ristrutturazione obbligatoria di fronti edilizi esistenti

E' definita ristrutturazione obbligatoria di fronti edilizi esistenti, ogni intervento statico atto a mantenere "in loco" il fronte in questione anche con la esecuzione delle modifiche architettoniche necessarie per realizzare la coerenza con gli altri edifici circostanti e con le esigenze distributive scaturite dagli interventi edilizi prescritti.

Art 6. Distanze

6.1 Distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale

A norma dell'art. 35 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C., 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.

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

- La distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti, è pari al minimo assoluto di ml. 10.00.

- La distanza minima tra fabbricati è pari a mt.3,0.

- Distanze dai confini: nella tav. P 4 sono indicati per le nuove costruzioni e gli ampliamenti interni alle UMI gli ingombri massimi possibili e le relative distanze minime dai confini di proprietà.

Al di fuori delle UMI la distanza minima dai confini del lotto di proprietà è pari alla metà dell'altezza degli edifici. E' consentita l'edificazione in aderenza o a confine nei casi previsti dal Codice Civile. (art. 35 nta del PRGC).

Art 7. Destinazioni d'uso

7.1 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.

La variazione della destinazione d'uso è normata dalla disciplina regionale in materia.

7.2 Destinazioni d'uso consentite

Le destinazioni d'uso relative ad ogni piano di ciascun edificio, contenute nella tavola di progetto P6 "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 ai sensi del comma 1 dell'art. 44 della L.R. 5/2007.

Le specificazioni di cui all'art.44 sopra citato dovranno essere esplicitate all'atto della richiesta del titolo abilitativo edilizio.

Nelle UMI 1 e 13 è prevista una quota di superficie coperta minima da destinare ad "Attrezzature per la vita associativa (VA)". L'intervento costruttivo dovrà prevedere tale destinazione nel caso venga formalizzato preventivamente e comunque in sede di approvazione della relativa convenzione urbanistica, l'interesse per tale uso da parte dell'Amministrazione Comunale. Nel caso contrario potranno essere realizzate destinazioni alternative comunque previste dal Piano di Recupero e prescritte nella tav. P.6 del P.R..

7.3 Parcheggi interrati privati

Previa verifica di tutte le problematiche relative agli aspetti ambientali con particolare riferimento alle prescrizioni verificate nel documento "Verifica di assoggettabilità" che fa parte integrante del piano di recupero ed a quanto stabilito dalle NTA del PRGC (art.16 del regolamento riferito alle situazioni di pericolo naturale), sono consentiti parcheggi interrati privati, nelle U.M.I.1, 2, 12 e 13 e nelle UMI lungo via Udine, in caso di interventi di nuova edificazione, e comunque con accesso al piano interrato non direttamente dalla stessa via Udine.

Art 8. Modalità di calcolo dei Volumi

Il volume di progetto massimo consentito, è calcolato per permettere la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, secondo quanto indicato nel Regolamento edilizio, in particolare agli art.23, 26, 40bis e 40ter; il rispetto dei requisiti di cui all'art.40ter consente di realizzare quanto indicato nell'involuppo edilizio riportato sulla tavola P.4.

E' consentita comunque, entro tale involucro, la realizzazione di nuovi edifici non rispondenti ai parametri di basso consumo energetico indicati dal Regolamento edilizio, in tal caso il dato indicato nelle tavole corrisponde al Volume urbanistico lordo calcolato ai sensi dell'art.26 del Regolamento edilizio per edifici non a basso consumo.

Art 9. Coperture

In caso di edificazione con tetto a una o più falde la pendenza massima delle mantellate di copertura non potrà essere superiore al 40%.

Art 10. Unità minime d'intervento

10.1 Interventi edilizi all'interno delle unità minime d'intervento

Per superficie fondiaria dell'Unità Minima di intervento, d'ora in poi UMI, si intende quella compresa nel perimetro che individua l'unità stessa.

Nella tavola di progetto P5 "Categorie d'intervento", sono indicati per ciascuna UMI, gli indici di edificabilità fondiaria massimi ammissibili.

10.2 Modalità d'intervento

All'attuazione degli interventi compresi nel perimetro delle UMI 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.

L'attuazione delle U.M.I. (interventi edilizi e opere di urbanizzazione) è prevista dallo strumento attuativo con tempi e modalità stabiliti dalla tavola P.10. Qualora le U.M.I. non si attuassero secondo tali tempistiche, per la realizzazione degli interventi pubblici da ritenersi strategici per il raggiungimento degli obiettivi del Piano, (acquisizione aree e realizzazione opere), l'Amministrazione Comunale potrà prevedere il loro inserimento all'interno del Programma Triennale delle Opere Pubbliche entro il periodo di validità del Piano (10 anni) e successivamente procedere all'attuazione degli stessi previa acquisizione delle aree.

In alternativa l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla redazione di variante sostanziale al P.R. sulla scorta dello stato di attuazione degli interventi.

Il progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio (permesso a costruire o dia) verrà presentato secondo quanto disposto dall'art.10 delle presenti norme.

Fermo restando quanto disposto all'art.9 della L.R. 29.04.1986 n°18 e dagli artt.3 e 4 della L.R.12/2008, 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 i due terzi del valore delle aree e degli edifici comprese in ciascuna unità minima di intervento (comma 5 art. 3 LR 12/2008), 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.10 (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 i due terzi 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 rilasciati i titoli abilitativi edilizi (permesso a costruire o dia) 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 del titolo abilitativo edilizio 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.

10.3 Prescrizioni particolari per l'attuazione delle UMI

All'interno delle unità minime d'intervento l'eventuale cessione in proprietà o in uso pubblico delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono di norma a carico del privato che attua l'intervento salvo diverse pattuizioni da definire al momento della stipula della convenzione delle singole U.M.I.; la cessione e la realizzazione potranno avvenire in tutto o in parte a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

L'Amministrazione Comunale potrà valutare la possibilità di varianti puntuali al Piano di Recupero,

sulla base di proposte progettuali di iniziativa privata che caratterizzino qualitativamente, dal punto di vista architettonico, l'ambito di attuazione.

Nel caso in cui si dovessero verificare situazioni di non perfetta coincidenza grafica tra i limiti catastali della proprietà, il perimetro delle UMI. e la trasposizione dei confini a seguito dei rilievi strumentali effettuati dalle proprietà stesse, il limite dell'UMI relativa dovrà intendersi coincidente con l'area di proprietà rilevata.

10.4 Prescrizioni particolari per l'UMI n. 1

La quota zero di riferimento per l'intero intervento dovrà coincidere con la quota del marciapiede su via Udine all'angolo est della UMI: tale quota è indicativamente pari a 19,50 m slm.

Il fronte "esterno" verso la prevista rotonda, via Udine e l'incrocio con via San Giuliano, avrà un'altezza massima di 9,32 m., pari a 3 piani, rispetto alla quota zero di riferimento sopra indicata. Su tale fronte non potranno affacciarsi camere da letto e locali-soggiorno, non potranno essere realizzati sporti, terrazze e aggetti in genere, né logge o terrazze scavate nel volume. La copertura su questo fronte dovrà essere a una o più falde inclinate verso la strada. L'eventuale sporto massimo è di 30 cm; sono vietati, su questo fronte, abbaini, timpani o terrazze in tasca sulla copertura. Le aperture su questo fronte dovranno essere di forma rettangolare verticale e non devono prevedere chiusure con persiane avvolgibili.

Per il rispetto delle distanze il fronte con allineamento obbligatorio verso l'edificio della **UMI 3** dovrà essere privo di aperture.

Il fronte "interno" verso la nuova piazza pedonale, il verde pubblico ed il parcheggio, avrà un'altezza massima di 12,95 m, pari a 4 piani, rispetto alla quota zero di riferimento sopra indicata. Su questo fronte è obbligatorio realizzare brise-soleil, terrazzi o altri elementi atti a schermare il sole nel periodo estivo. I fronti commerciali e lo spazio per la vita collettiva si dovranno aprire principalmente verso la nuova piazza interna.

L'accesso al parcheggio pubblico e all'eventuale parcheggio privato dovrà avvenire da via Nuova di Corva. Dovrà essere assicurata la connessione ciclopedonale interna tra via Udine e via Nuova di Corva.

10.5 Prescrizioni particolari per l'UMI n. 2

La quota zero di riferimento per l'intero intervento dovrà coincidere con la quota media del marciapiede di via Meduna.

L'altezza dell'edificio esistente su via Meduna dovrà essere considerata come altezza obbligatoria su via Meduna; l'altezza massima del fronte su via Udine non dovrà superare tale quota.

Le altezze massime sono riferite a tre piani; sul lato sud di affaccio sulla strada privata esistente è prescritto il mantenimento della facciata esistente a piano terra.

L'accesso all'eventuale parcheggio privato avverrà da via Meduna.

10.6 Prescrizioni particolari per le UMI n. 3, 4, 5, 6, 7 e 8

Il presente articolo fissa alcune prescrizioni particolari al fine di condizionare l'intervento al riconoscimento dei caratteri tipici del luogo per un corretto inserimento dello stesso nella parte storica del quartiere.

La quota zero di riferimento per gli interventi dovrà coincidere con la rispettiva quota media del marciapiede su via Udine interna ad ogni UMI

Il fronte "esterno" verso via Udine avrà un'altezza massima di 9,32 m., pari a 2 piani più sottotetto, rispetto alle quote zero di riferimento sopra indicate. Su tale fronte non potranno affacciarsi camere da letto, non potranno essere realizzati sporti, terrazze e aggetti in genere, né logge o terrazze scavate nel volume. La copertura su questo fronte dovrà essere a una falda inclinata verso la strada e dovrà occupare almeno il 50% della superficie del tetto.

L'eventuale sporto deve tener conto delle dimensioni degli sporti dell'edilizia tradizionale del borgo; sono vietati, su questo fronte, abbaini, timpani o terrazze a vasca sulla copertura. Le aperture su questo fronte dovranno essere di forma rettangolare verticale e non devono prevedere chiusure con

persiane avvolgibili.

Il fronte interno avrà un'altezza max di 11.00 m rispetto alla quota zero di riferimento e nessun vincolo di facciata (ad esclusione di quanto previsto dal regolamento edilizio).

I fronti laterali possono mantenere le distanze e le aperture esistenti.

Le recinzioni verso lo spazio a verde pubblico interno dovranno essere realizzate in siepe associata a rete o a inferriata metallica.

Per il rispetto delle distanze, il fronte dell' **UMI 3** con allineamento obbligatorio verso l'edificio della **UMI 1**, il fronte dell'UMI n.5 verso l'edificio della **UMI 4**, i fronti laterali dell'**UMI 7** e il fronte laterale con allineamento obbligatorio dell'UMI 8, dovranno essere privi di aperture.

Relativamente alle **UMI 3** e **5** verrà concessa la possibilità di realizzare un accesso carraio con sottoportico in via Udine..

In alternativa agli interventi di ampliamento e sopraelevazione prescritti nella tav.P5 è consentita la nuova edificazione la cui sagoma sarà quella prescritta nella tavola P.4 del Piano. Il progetto dovrà comunque rispettare le prescrizioni particolari sopra riportate.

10.7 Prescrizioni particolari per l'UMI n. 9, 10, 11, 12, 13, 14

Le recinzioni verso lo spazio pubblico dovranno essere realizzate in siepe associata a rete o a inferriata metallica.

Le aree relative alle **UMI 8, 9, 10, 11, 12, 13** hanno un uso misto per parcheggi temporanei e aree gioco. La progettazione esecutiva dovrà tenere conto di questo doppio uso nella scelta delle pavimentazioni (sono ammesse pavimentazioni bituminose colorate), nella localizzazione delle alberature destinate a creare zone d'ombra per il gioco e le sedute; dovranno essere previsti il disegno e le attrezzature per il campo da basket, aree per i giochi a terra, pattini e biciclette.

Art 11. Aree inedificabili

Sono le aree già inedificate, la cui destinazione è confermata dagli elementi prescrittivi contenuti nella tavola di progetto P3, 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 e/o verde privato ad uso pubblico) è vietato ogni tipo di intervento ad esclusione delle sistemazioni a terra e degli elementi di arredo.

11.1 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" e P3 "Uso dei nuovi spazi conseguenti agli interventi e relativi dati dimensionali", nei seguenti modi:

- a) per verde pubblico (R/VR) e/o verde privato ad uso pubblico;
- b) per viabilità, percorsi pedonali/ciclabili, spazi pubblici o ad uso pubblico pavimentati;

a) Sistemazione delle aree destinate a verde pubblico (R/VR) e/o verde privato ad uso pubblico.

Ciascun ambito continuo di verde pubblico e/o verde privato ad uso pubblico sarà oggetto di un unico progetto di sistemazione.

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

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

L'individuazione delle aree per la circolazione veicolare, pedonale e ciclabile 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". Il disegno delle aree destinate a viabilità, marciapiedi e parcheggi è indicativo, salvo la quantità di parcheggi pubblici da reperire che dovrà essere rispettata. La viabilità unitamente agli spazi pavimentati, sarà oggetto di un progetto che

assegnerà ad ogni superficie la sua specifica forma e funzione.

Per la riqualificazione della viabilità e la realizzazione dei percorsi pedonali e/o ciclabili 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.

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 ridotta o limitata capacità motoria.

Potranno essere pavimentate in tutto o in parte con acciottolato, pietra, cotto, materiali ceramici, con l'esclusione delle pavimentazioni bituminose, fatto salvo quanto sopra riportato. La scelta della tipologia della pavimentazione dovrà tener conto di quanto adottato o previsto dall'Amministrazione per i percorsi pedonali e ciclo-pedonali nelle dirette vicinanze. In ogni caso la tipologia dei materiali adottati dovrà considerare le caratteristiche dell'utilizzo pubblico dell'area e quindi rispondere ai requisiti di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche. Sono sempre consentite le sistemazioni a verde di cui al punto a).

Nel caso di intervento parziale di un ambito, il primo progetto approvato costituirà progetto di riferimento tipologico.

Il progetto della sistemazione delle aree inedificabili contenente tutti gli elementi necessari ad individuare l'intervento (in particolare: sagome delle parti lastricate, materiali usati, tipo e ubicazioni delle essenze arbustive ed arboree) dovrà essere contestuale a quello edilizio e sarà oggetto dello stesso titolo abilitativi edilizio.

Le aree relative alle **UMI 8, 9, 10, 11, 12, 13** hanno un uso misto per parcheggi temporanei e aree gioco. La progettazione esecutiva dovrà tenere conto di questo doppio uso nella scelta delle pavimentazioni (sono ammesse pavimentazioni bituminose colorate), nella localizzazione delle alberature destinate a creare zone d'ombra per il gioco e le sedute; dovranno essere previsti il disegno e le attrezzature per il campo da basket, aree per i giochi a terra, pattini e biciclette.

Relativamente alla **UMI 1** dovrà essere assicurata la connessione diretta tra piazzetta nuova interna e il parco pubblico mentre dovrà essere prevista una separazione tra parcheggio e area verde pubblica tramite un muro; dovrà inoltre essere previsto il collegamento ciclopedonale nord-sud lungo l'area a verde pubblico. Su tale area è possibile anche la realizzazione di orti urbani.

Relativamente alla sistemazione della "piazza di Borgomeduna" e della parte di via Meduna compresa nel P.R., dovrà essere posta particolare attenzione al recupero di eventuali preesistenze pavimentate, oggi coperte dal manto stradale.

11.2 Sistemazione delle aree inedificabili di proprietà privata

Le aree inedificabili private saranno sistemate in osservanza delle prescrizioni di cui alla tavola di progetto P3 "Uso dei nuovi spazi conseguenti agli interventi e relativi dati dimensionali" nei seguenti modi:

- a) verde privato di pertinenza degli edifici
- b) verde privato sistemato a giardino
- c) spazi pavimentati e cortili e/o di pertinenza degli edifici

Le aree di cui al punto a), dovranno essere sistemate a verde con essenze arboree, arbustive ed erbacee secondo quanto contenuto nell'Allegato "C" delle NTA del P.R.G.C.. Nelle aree individuate nella tav. P3 come "verde privato e/o di pertinenza degli edifici" collocare i volumi contrassegnati da interventi di demolizione e ricostruzione nella tav. P4 e P5 ed è consentito realizzare coperture con tipologia qualitativamente decorosa, aperta su due lati, per il ricovero di autovetture private, costruite in modo da non costituire nuovo volume rispetto al R.E. ed alle norme vigenti in materia.

Le aree di cui al punto b), dovranno essere sistemate esclusivamente a verde con essenze arboree, arbustive ed erbacee secondo quanto contenuto nell'Allegato "C" delle NTA del P.R.G.C.. E' consentita solamente la formazione di percorsi strettamente indispensabili alla fruizione di tali aree

con esclusione di pavimentazioni bituminose. Le recinzioni verso lo spazio a verde pubblico dovranno essere realizzate in siepe associata a rete o a inferriata metallica.

Le aree di cui al punto c) potranno essere pavimentate in tutto o in parte con acciottolato, pietra naturale, ghiaietto, elementi di cls autobloccanti carrabili a manto erboso con esclusione di pavimentazioni bituminose. Sono sempre consentite le sistemazioni a verde di cui al punto a).

gli accessi privati compresi gli androni potranno essere pavimentati con acciottolato, pietra naturale, ghiaietto, cotto.

Deve essere salvaguardata la continuità e l'uniformità dei materiali e del disegno della pavimentazione, nel caso di percorsi comuni a più proprietà ma aventi carattere unitario.

In presenza di percorsi pubblici, di piste ciclabili e/o percorsi pedonali, la tipologia degli accessi privati, degli androni e dei portici dovrà garantire la continuità della quota altimetrica del percorso pubblico, garantendo l'abbattimento delle barriere architettoniche. Qualora questo non fosse possibile a causa della situazione preesistente, sarà necessario prevedere la realizzazione di tutti quegli ausili necessari al superamento dei dislivelli anche da parte di persone con limitata capacità motoria.

Art 12. Norme per la presentazione dei progetti edilizi documentazione obbligatoria

I progetti di intervento edilizio compresi nelle categorie di cui ai punti 4.1, 4.3, 4.6, 4.7 e 5.5 delle presenti norme, presentati per ottenere i titoli abilitativi edilizi, devono contenere oltre a quanto previsto dalla prassi normale e di legge, i seguenti elementi:

- estratto del Piano di Recupero;
- 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 attuale;
- 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;
- descrizione della situazione statica ed igienica;
- progetto in scala 1:50 con l'esatta individuazione di tutti gli interventi;
- tavola descrittiva della sistemazione degli spazi aperti e delle recinzioni.
- elenco delle finiture esterne ed interne con campionario dei materiali e dei colori da adottarsi.

Per gli edifici per i quali il Piano di Recupero prescrive le categorie richiamate al primo capoverso, è d'obbligo presentare la documentazione sopraindicata anche nel caso di presentazione di progetti di intervento soggetti al rilascio di denuncia di inizio attività.

Art 13. Prescrizioni particolari di carattere geologico ed idraulico.

Lo studio geologico, allegato al PRGC vigente, individua l'area in oggetto parte in zona geologica D e non ricadente in zona esondabile.

Nell' "Allegato n°2 al parere della Direzione Regionale dell'Ambiente – Servizio Geologico n°43/99 del 21.07.1999." la zona di Borgomeduna risulta esterna al limite di esondazione calcolato per TR=100; il Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino idrografico del fiume Livenza (Tav.10), classifica l'area in zona P1 di moderata pericolosità idraulica.

Si rinvia l'attuazione degli interventi al "Regolamento riferito alle situazioni di pericolo naturale" allegato alle N.T.A. del P.R.G.C..