

VARIANTE n° 45 al P. R.G.C.

Di livello Comunale

Art. 63 sexies, comma 1, lett. c) L.R. n° 5 / 2007 e s. m. e i.

Per

**NORME TECNICHE di ATTUAZIONE
e correzione errore materiale**

RELAZIONE GENERALE

Premessa

Obiettivi

Aspetto Processuale

Contenuti

Il progettista
Arch. Luigi Girardi

Cordenons 18 Luglio 2022

PREMESSA

Il Comune di Cordenons è dotato di un Piano Regolatore Generale Comunale. Con la Variante n° 43 , Approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 14 del 30 marzo 2021, sono state modificate, in modo significativo, le Zone territoriali Omogenee e le Norme Tecniche di Attuazione del Comparto Residenziale , che comprende le ZTO : A , B e C. Questa Variante n° 45 ha per oggetto alcuni articoli delle NTA , e la correzione di un Errore grafico.

Con un Emendamento, in fase di Adozione della presente Variante n° 45, vengono introdotte modifiche all' Articolo 45 bis, per l' "Atto Unilaterale d' Obbligo, e all' Art. 110 per la "superficie di "incremento".

OBIETTIVI

Obiettivo della presente Variante è quello di **ri-definire : correggendo o specificando, alcuni "nuovi" elementi normativi**, anche inseguito a quanto emerso dall'esperienza dell'Ufficio Tecnico nel primo periodo di gestione della Variante 43.

In particolare , per le Zone "A" che definiscono l'assetto urbanistico delle aree centrali del territorio comunale : l' Antico Impianto; e le Zone "B.CU" : aree residenziali oggetto di completamento delle "Opere di Urbanizzazione".

Si ritiene inoltre di rendere coerenti gli interventi possibili e consentiti per gli **edifici esistenti in zona agricola**, prevedendo anche nelle **ZTO "E6" ed "E6.1"**, quanto già definito per la **ZTO "E5"** (che prevede un livello di maggior tutela rispetto alle ZTO "E6" ed "E6.1") ; e di evidenziare con maggior chiarezza , **il valore della superficie "di incremento" all' interno del "Corridoio – Vetrina Commerciale"** su Via Sclavons.

Correzione di un Refuso per la ZTO "C1" : sull'indice territoriale (i.t. 0.8).

Correzione dell' "Errore Grafico" : re-inserendo in cartografia la campitura completa della Zona "B.2" per l'Ambio ex Zona "C.O su Via Adige.

ASPETTO PROCESSUALE

1 . Per le Norme Tecniche di Attuazione

Si evidenziano, di seguito, gli articoli, i commi, i "titoli", delle NTA , e l'elemento "grafico", oggetto di : integrazioni, stralci, modifiche, re-inserimento (Rispetto alle NTA in vigore prima della Variante 43).

Art. 10 Viabilità (riscritto)

Viene specificato il criterio per la realizzazione della viabilità interna e privata e dei parcheggi nelle Zone "B.CU".

Art. 31. Distanze (modificato)

Viene Re- inserito il comma 5 ; precedentemente stralciato con la Variante 43. Si ritiene necessario per completare correttamente gli aspetti normativi sulle "Distanze".

Art. 46. Zone “A.1” Oggetto di restauro e risanamento conservativo (riscritto)

PRESCRIZIONI E CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

La parola ... elenchi , viene sostituita con ... evidenze ; per dare maggior definizione agli elementi da salvaguardare

Per gli ampliamenti o nuovi elementi

Vengono inseriti i numeri **1, 2 e 3** per evidenziare gli elementi “urbanistico-edilizi” richiamati nell’ ATTUAZIONE: DIRETTA dell’ **Art. 47 bis Zone “A.2” Oggetto di Restauro e risanamento conservativo.**

Art. 47 bis Zone “A.2” Oggetto di Restauro e risanamento conservativo

Categorie di intervento : da “A.2” ad “A.3” ; viene formulato il criterio per dimostrare che l’ edificio in “A.2” non ha più le caratteristiche storico-documentali, e conseguentemente, può utilizzare le “categorie di intervento proprie della Zona “A.3.”

ATTUAZIONE: DIRETTA,

Per gli **interventi consentiti** ; la norma viene integrata per fare riferimento all’ Art. 46 modificato

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Altezza massima: la norma viene integrata, per fare riferimento all’ “Allegato 1”

Distanza tra pareti finestrate : la norma viene integrata con la deroga per alcune opere e manufatti, come definita dalla Circolare regionale / A-8-3/ /A del 2017

Viene modificata la norma : **Per edifici in aderenza** , per coerenza con caratteristiche tipologiche già presenti all’ interno degli ambiti dell’ Antico Impianto.

Art. 48 bis Zone “A.3” Oggetto di Ristrutturazione Edilizia

ATTUAZIONE: DIRETTA,

Per gli **interventi consentiti** ; la norma viene integrata per fare riferimento all’ Art. 46 modificato.

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Altezza massima e Ampliamento per adeguamento igienico e funzionale : Vengono integrati, per fare riferimento all' "Allegato 1"

Viene modificata la norma : **Per edifici in aderenza** , per coerenza con caratteristiche tipologiche già presenti all'interno degli ambiti dell' Antico Impianto.

ALLEGATO 1 - Schemi degli ampliamenti nelle Zone A.2 e loro modalità esecutive

Viene integrato per comprendere anche le ZTO "A3"

Art. 58. Zona B.1. Residenziale Confermativa, ~~Estensiva di Saturazione~~ (modificato e riscritto)

CATEGORIE DI INTERVENTO

Viene stralciato il : Risanamento conservativo ; categoria inutile, per gli interventi previsti per questa ZTO

Art. 59 bis Zona B.CU Residenziale di Completamento opere Urbanizzazione

Per rendere "più chiara", non diversamente interpretabile, così da renderla più efficace e coerente con le finalità che l'Amministrazione Comunale aveva individuato con la definizione di questa "nuova" ZTO (prevista dalla Variante 43) si sono introdotte : modifiche, integrazioni, con parti oggetto di stralcio che hanno interessato quasi complessivamente la formulazione dell'Articolo.

Conseguentemente (come poi specificatamente evidenziato nei successivi CONTENUTI) gli elementi di Variante hanno interessato :

DESTINAZIONI D'USO

CATEGORIE D' INTERVENTO

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

OPERE DI URBANIZZAZIONE

SCHEDE DI RIFERIMENTO

72. Zona Omogenea "C.1." di Nuova Edificazione (riscritto)

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Indice territoriale massimo: è stato stralciato il refuso che individuava l'indice di fabbricabilità territoriale (i.t.), per il solo uso residenziale ; mentre questo indice, in quanto appunto territoriale, comprende tutti i volumi realizzabili per tutte le funzioni consentite.

Art. 84. Edifici Esistenti in zona agricola, regolarmente autorizzati ma non conformi allo strumento urbanistico

Le ZTO "E6" ed "E6.1" vengono "aggiunte", per gli interventi consentiti, alle ZTO "E5".

Art. 110. Corridoio – Vetrina Commerciale di Interesse Ambientale di Via Sclavons .

Per chiarezza di interpretazione, la superficie "di incremento", per le aree comprese in questo "corridoio", viene espressa in quantità di "Superficie **coperta**" (da **Emendamento**) .

2. Per l' Errore Grafico

Sulla Tavola grafica : " elaborato c", viene completata la campitura della Zona "B.2" per l'Ambio ex Zona "C.O su Via Adige.

CONTENUTI

Conseguentemente a quanto illustrato in PREMESSA, agli OBIETTIVI individuati, e a quanto elaborato con gli ASPETTI PROCESSUALI; sono così definiti gli elementi normativi che costituiscono i contenuti della presente Variante

1. Per le Norme Tecniche di Attuazione

In colore rosso: parole e periodi , che costituiscono gli elementi oggetto di Variante

Così evidenziate parole e periodi stralciati oggetto di Variante

In colore azzurro : il contenuto della definitiva Riserva regionale, formulata in fase di approvazione della Variante n° 43.

Art. 31. Distanze (modificato)

1. Nella Zona Omogenea “B” e nella Zona Omogenea “D” per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

2. Fatto salvo quanto specificamente prescritto per la Zona Territoriale Omogenea “E” e quanto prescritto dalle norme delle Zone di Antico Impianto “A-θ” e dalle Zone “B.0.” la distanza di nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti rispetto ai seguenti limiti non deve essere inferiore a m. 5,00:

- limite di proprietà;
- ciglio delle vie di comunicazione per le quali non sono prescritte specifiche fasce di rispetto e sulle quali non prevalga un diverso allineamento, perché imposto, degli edifici preesistenti posti a distanza maggiore di m. 5,00;
- intersezioni dei cigli delle strade suddette, in corrispondenza agli incroci;
- limiti delle aree destinate ad attrezzature e servizi.

Quando le strade esistenti hanno una sezione inferiore a m.6,00 la distanza dal confine stradale non deve essere inferiore a m. 5,00 e a m. 9,50 dall’asse stradale.

3. ELIMINATO

4. Sbalzi, aggetti, pensiline, poggiali purché aperti, fino a ml. 1,50 di profondità non concorrono al calcolo delle distanze.

5. eliminato

Re-inserito

5. Il presente articolo si applica solo e soltanto nelle zone e sottozone nei casi in cui viene a mancare un riferimento normativo.

Art. 10 Viabilità (riscritto)

CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA' per le Zone C1 e B.CU

Nelle Zone C1, e nelle Zone B.CU ove è previsto il completamento delle opere di urbanizzazione primaria **di interesse pubblico**, la viabilità **interna** dovrà avere le caratteristiche previste per la **“Categoria E”** definita con la “Piattaforma Stradale” di cui al D.M. 5 novembre 2001.

In particolare :

carreggiata	m. 6
banchine	m. 0.5 + m 0.5
marciapiedi	m. 1.50 + m. 1.50

In caso di “adeguamento” di una viabilità esistente che non consenta le dimensioni previste per la “Categoria E”, si potrà fare riferimento alla **“ Categoria F”**.

Con carreggiata m. 5,50

Banchine e marciapiedi : come per la “Categoria E”

La stessa “Categoria F” potrà essere adottata **per le strade interne, private, delle Zone “B.CU”**; con la possibilità di realizzare un solo marciapiede se l'intervento prevede l'insediamento su un unico lato della strada.

Sempre per le Zone “B.CU” : per gli edifici mono o bi famigliari, o a schiera, deve essere previsto almeno Un posto auto, che dovrà essere ricavato su ogni ingresso all'area di pertinenza degli edifici previsti, arretrando di conseguenza il cancello; mentre per gli edifici plurifamigliari, **la Convenzione può prevedere anche i Parcheggi di Relazione, con Un Posto Auto ogni Due Alloggi** previsti dal progetto

Nel caso sia richiesta una pista ciclabile, questa , a doppio senso di marcia deve avere larghezza di m.2.50 .

Parcheggi

Gli stalli per la sosta, dei parcheggi, in sede propria, dovranno avere le Dimensioni minime di m. 2,50 x m. 5.0

Da EMENDAMENTO

Art. 45 bis. Strumenti di attuazione

- Omissis -

1.2 L'Atto Unilaterale d'Obbligo

Con l'A.U.d'O. **“approvato dalla Giunta Comunale”**, registrato e trascritto, i privati proprietari/operatori si impegnano al completamento delle opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento residenziale come previsto dal progetto. Tale impegno è assunto sia nei confronti dell'Amministrazione Comunale, sia verso “terzi” a qualsiasi titolo aventi causa. Tale completamento delle opere mancanti o carenti, non comporta scomputo degli oneri da versare.

- Omissis -

2. Il progetto così come illustrato e la Convenzione sono approvati dalla Giunta Comunale previo esame della Commissione Urbanistica..

- Omissis -

CAPO SECONDO

ZONE DI ANTICO IMPIANTO (modificato)

Art. 46. Zone "A.1" Oggetto di restauro e risanamento conservativo (riscritto)

Sono così definite le zone del territorio comunale sulle quali insistono edifici pubblici storici: di valore architettonico - artistico - urbanistico o ambientale; già classificati (o anche solo proposti a classificazione) secondo quanto previsto dall'art 10 del D.L.22 gennaio 2004 n°42 e s. m. e i; le ville storiche private, e gli elementi o contesti assimilabili.

DESTINAZIONI D'USO

Attività di culto esistenti.

Residenziale

Alberghiera e ricettivo - complementare

Direzionale – con l'esclusione di discoteche .

Servizi ed attrezzature collettive - Non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino collegate al culto o alla professione religiosa

Opera pubblica o di pubblico interesse –

CATEGORIE DI INTERVENTO

Manutenzione ordinaria e straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ampliamento : per indispensabile adeguamento igienico-sanitario o impiantistico.

ATTUAZIONE

Gli interventi in zona "A1" si attuano tramite Permesso di Costruire, previo ottenimento di nulla osta da parte della competente Sovrintendenza ai B.A.A.A.S., ove necessario

PRESCRIZIONI E CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

Per gli edifici con le aree di pertinenza, compresi in questa "Zona A1" (siano di proprietà pubblica che privata); le "attività" di progettazione per gli interventi da realizzare, devono rispettare i rapporti compositivi – organizzativi – formali – artistici desunti dalle tipologie di appartenenza.

Ogni progetto di consolidamento, ripristino, integrazione, rinnovo, ricostruzione o costruzione inerente tali manufatti e tali aree deve pertanto essere sorretto da un 'adeguato studio del costruito storico, che dimostri le fasi formative edilizio/storiche ed elenchi i caratteri originari da

salvaguardare. Il progetto, altresì, deve essere corredato di appropriata documentazione fotografica e di elaborati che illustrino le sistemazioni sia dei fronti sugli spazi pubblici che delle aree scoperte. Le finalità degli interventi ammessi sono la salvaguardia, la conservazione ed il recupero dei manufatti, degli elementi di pregio e delle pertinenze scoperte annesse.

Gli interventi ammessi sono orientati al raggiungimento di migliori livelli di fruizione, nel rispetto dei caratteri tipologici, storico-documentali, e dei valori ambientali.

L'inserimento di nuovi contenuti organizzativo/funzionali e l'eliminazione degli elementi estranei, devono essere motivati con un armonico progetto di "modifica. integrante"

Per gli elementi caratteristici e formali

- le **forometrie** originali vanno il più possibile mantenute e ripristinate, o ridefinite secondo lo spirito ed i criteri della tipologia originaria (Nota); i serramenti possono essere rifatti anche con materiali diversi dagli originari (con esclusione del PVC e dell'alluminio); sulla copertura possono essere ricavati, in andamento, dei nuovi punti luce/aerazione
- eventuali **elementi** esistenti quali piattabande e conci di volta o capitelli devono essere mantenuti e ripristinati
- i **volumi** principali vanno mantenuti e ripristinati (eventuali superfetazioni possono essere demolite ed i volumi possono essere recuperati e accorpati all'eventuale ampliamento un tantum, concesso per adeguamento igienico – sanitario)
- i tetti, ed i **sistemi di copertura** in genere, vanno mantenuti per forma, pendenza e materiali di finitura (interventi di isolamento per il risparmio energetico sono comunque ammessi)
- i **solai** e le **scale** dove possibile devono essere recuperati, ma possono essere risanati, ripristinati e consolidati, anche con materiali innovativi, ma compatibili con quelli esistenti: eventuali sostituzioni devono, prioritariamente, rispettare l'impianto distributivo originario
- i **collegamenti** orizzontali, quali ballatoi, androni e portici devono essere ripristinati
- le **pareti** divisorie interne possono modificare l'assetto distributivo originario ed essere realizzate con materiali nuovi, ma compatibili con gli esistenti
- le **facciate** finite in mattoni, in sassi o mattoni e sassi; ovvero intonacate con malta di calce, vanno mantenute e ripristinate
- le **recinzioni** originarie esistenti verso spazi pubblici devono essere mantenute e ripristinate
- le **aree verdi**, giardini, parchi e filari di alberi storici devono essere mantenuti e ripristinati.

-
-

Per gli ampliamenti o nuovi elementi

- **1.** eventuali **volumi concessi** in ampliamento devono avere una sistemazione planimetrica e formale in sintonia con i volumi storici; evitando comunque operazioni di mimesi
- **2.** in casi di **impossibilità** di ampliamento in aderenza è concesso realizzare i volumi in sopraelevazione, purché l'intervento non interferisca con le prescrizioni attinenti il restauro o la conservazione tipologica
- **3.** per gli edifici o parti di edifici da ripristinare o da sopraelevare non è ammesso superare l'**altezza** dei manufatti contermini e/o adiacenti, appartenenti all'edilizia storica
- per determinare correttamente la **consistenza edilizia** da ripristinare o da recuperare, è possibile re-individuare lo stato dell'impianto originario, attraverso un rilievo edilizio ed una documentazione storica asseverati dal professionista incaricato del progetto
- la **categoria** d'intervento è concessa in base all'analisi di tipo storico – architettonico – ambientale svolta sul manufatto dal progettista incaricato
- la **costruzione** di vani igienico – sanitari e di ascensori, o di nuove scale, deve essere tale da non stravolgere i caratteri distributivi originari
- nuove **aperture** sulle facciate sono concesse limitatamente per esigenze oggettivamente imprescindibili e comunque in allineamento con quelle esistenti
- negli interventi di restauro e ampliamento **materiali e forme previste** dal progetto devono essere coerenti e congrui con quelli dell'edificio oggetto dell'intervento.
- le nuove **recinzioni** devono essere in mattoni, sassi, mattoni e sassi, muratura intonacata, cancellate di ferro, rete metallica inframmezzata da siepi arbustive di specie autoctone
- le **schermature** verso zone non residenziali, cioè verso zone “D” o “E” devono essere costituite da siepi, o barriere arbustive di specie autoctone
- **aree verdi**, giardini, parchi : possono essere integrati con la piantumazione di sostanze arboree ed arbustive di specie autoctone
- i **percorsi carrai e gli spazi pedonali**, devono essere pavimentati con materiali, forme e cromie, coerenti con l'edificio e il verde di pertinenza. Da evitare, ad esempio, l'uso di asfalto e manufatti in calcestruzzo.
- i **manufatti accessori** concessi devono essere realizzati secondo criteri di inserimento ambientale congruo all'assetto naturale esistente ed in sintonia con le preesistenze architettoniche.

(Nota) Con “tipologia originaria” o “impianto tipologico originario”, si fa riferimento al “tipo” di edifici inseriti “in linea” lungo la strada o nel sistema “a corte” interna o isolati, che costituiscono la “morfologia urbana” dell'Antico Impianto.

Questo “tipo” di edifici si sviluppa su una pianta rettangolare e si eleva per due/tre piani fuori terra, ha una copertura con struttura in legno “a capanna” o “a padiglione” con travi in legno a testa sagomata per lo “sporto di gronda”.

Art. 47. Definizione degli Interventi Edilizi

(eliminato)

Art. 47 bis Zone “A.2” Oggetto di Restauro e risanamento conservativo

Sono così definiti, all’interno dei nuclei dell’ Antico Impianto, gli edifici che costituiscono – “in linea” lungo le strade, o “a corte” – il sistema insediativo originario. Edifici che, pur già consolidati (anche con interventi post ’45 e post ’76) sono ancora oggetto di possibile conservazione e valorizzazione.

Categorie di intervento : da “A.2” ad “A.3” . Se, in fase di progetto per la richiesta del “Provvedimento autorizzativo”; con una specifica documentazione : grafica, fotografica, descrittiva, si dimostra che l’edificio individuato come “A.2”, ha perso le principali caratteristiche e gli elementi “storico-documentali” propri di questa Zona; sono ammissibili le “Categorie di intervento” della Zona “A.3”

Il progetto deve essere sottoposto al parere della “Commissione Comunale per il Paesaggio”

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale

Servizi

Alberghiera e ricettivo - complementare

Direzionale con esclusione delle discoteche.

Commerciale al dettaglio

Servizi ed attrezzature collettive. Non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino collegate al culto o alla professione religiosa

Opera pubblica o di pubblico interesse.

CATEGORIE DI INTERVENTO

Manutenzione

Restauro e Risanamento conservativo (art. 4, com. 2, lett.c L.R. 19/2009 e suc. mod. e int.)

Ampliamento per adeguamento igienico e funzionale.

Gli edifici o parti di edifici, che si configurano con funzioni originariamente diverse da quelle residenziali (ex: stalla, fienile, deposito, ecc.), privi di valore documentale, possono essere recuperati alla stessa funzione residenziale – con la categoria della “Ristrutturazione edilizia” così come formulata al successivo Art.48 bis – quando costituiscono pertinenza (o localizzati nel lotto di pertinenza) dell’edificio principale residenziale

Gli edifici o parti di edifici, così come sopra descritti , possono essere oggetto di “Demolizione senza ricostruzione”.

ATTUAZIONE: DIRETTA,

Per gli **interventi consentiti** , devono essere rispettate le “ Prescrizioni e criteri per la progettazione” formulati per la Zona A.1 **dall’ Art. 46, con esclusione di quanto previsto ai punti 1.- 2.- 3. del titolo “ Per gli ampliamenti o nuovi elementi”;** aspetti normativi di seguito definiti nel presente Articolo.

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Volume consentito	pari all'esistente ed all'eventuale ampliamento .
Altezza massima:	pari all'esistente, O in adeguamento a quella dell'edificio adiacente più alto, o come previsto negli "schemi" dell' Allegato 1.
Distanza dai confini minima:	pari all'esistente o da Codice Civile
Distanza dalle strade minima:	in allineamento all'esistente
Ampliamento per adeguamento igienico e funzionale.	200 m ³ , una tantum, anche in più interventi, per Unità Immobiliare ; in conformità a quanto indicato nell' ALLEGATO 1 alle presenti norme

In fase di progetto per la richiesta del "Provvedimento autorizzativo"; sulla base, anche, dell'estratto di mappa catastale, il rilievo **potrà dovrà** definire la reale conformazione (in pianta) degli edifici individuati nella cartografia (scala 1:1000) di Piano.

Distanze tra edifici, con o senza pareti finestrate	Non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente, e prive di valore storico-documentale. (da art.9 D.M. 1444/68)
---	--

Dal computo della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, sono esclusi le opere ed i manufatti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), comma 2 ter. Art. 3 L.R. 19/2009 e suc. mod. e int.

Per edifici in aderenza	E' altresì consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello del l'edificio preesistente posto sul confine e con altezza numero di piani non superiore allo stesso edificio confinante ; in alternativa a quanto previsto dagli schemi dell' "Allegato 1".
-------------------------	--

In caso di attività commerciali (al di sotto dei 1.500 mq di superficie di vendita), dovranno essere rispettati i parametri ed i criteri previsti dalle leggi e norme di settore.

Art. 48. Ampliamenti Igienico – Funzionali (eliminato)

Art. 48 bis Zone “A.3” Oggetto di Ristrutturazione Edilizia

Sono così definiti, all’interno dei nuclei dell’ Antico Impianto, gli edifici con la stessa tipologia e “ruolo urbano” di quelli individuati come “A.2”; che per caratteristiche architettoniche originali compromesse e stato di degrado, possono essere oggetto di “Ristrutturazione edilizia”.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale

Servizi

Alberghiera e ricettivo - complementare

Direzionale con esclusione delle discoteche

Commerciale al minuto

Servizi ed attrezzature collettive. Non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino collegate al culto o alla professione religiosa.

Opera pubblica o di pubblico interesse.

CATEGORIE DI INTERVENTO

Manutenzione

Restauro e Risanamento conservativo (art. 4, com. 2, lett.c L.R. 19/2009 e suc. mod. e int.)

Ristrutturazione edilizia (art. 4, com. 2, lett.c L.R. 19/2009 e suc. mod. e int.)

Ampliamento per adeguamento igienico e funzionale.

ATTUAZIONE: DIRETTA,

Per gli **interventi consentiti** , devono essere rispettate le “ Prescrizioni e criteri per la progettazione” formulati per la Zona A.1. Per la **“Demolizione con Ricostruzione”**, prevista con la categoria della “Ristrutturazione edilizia”, **è ammessa solo in caso di comprovata precarietà statica o difformità dalle caratteristiche tipiche storico-documentali, da giustificare sulla base di idonea ed approfondita documentazione tecnico-analitica a corredo dell’istanza.** L’edificio da ricostruire dovrà mantenere l’impianto tipologico (Nota) e gli elementi formali di quello originario : con riferimento a quanto previsto da **“PRESCRIZIONI E CRITERI PER LA PROGETTAZIONE”, nel precedente Art. 46., con esclusione di quanto previsto ai punti 1.- 2.- 3. del titolo “ Per gli ampliamenti o nuovi elementi”;** aspetti normativi di seguito definiti nel presente Articolo.

I nuovi materiali impiegati dovranno essere coerenti con il carattere documentale di quelli originari. Gli eventuali, nuovi manufatti accessori, dovranno inserirsi in maniera “organica” nell’immediato contesto naturale e/o ambientale

(Nota) Con “tipologia originaria” o “impianto tipologico originario”, si fa riferimento al “tipo” di edifici inseriti “in linea” lungo la strada o nel sistema “a corte” interna o isolati, che costituiscono la “morfologia urbana” dell’Antico Impianto.

Questo “tipo” di edifici si sviluppa su una pianta rettangolare e si eleva per due/tre piani fuori terra, ha una copertura con struttura in legno “a capanna” o “a padiglione” con travi in legno a testa sagomata per lo “sporto di gronda”.

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Volume consentito	pari all'esistente ed all'eventuale ampliamento.
Altezza massima:	pari all'esistente, O in adeguamento a quella dell'edificio adiacente più alto, o come previsto negli “schemi” dell' Allegato 1
Distanza dai confini minima:	pari all'esistente o da Codice Civile
Distanza dalle strade minima:	in allineamento all'esistente
Ampliamento per adeguamento igienico e funzionale.	200 m3, una tantum, anche in più interventi, per Unità Immobiliare. in conformità a quanto indicato nell' ALLEGATO 1 alle presenti norme.

In fase di progetto per la richiesta del “Provvedimento autorizzativo”; sulla base, anche, dell' estratto di mappa catastale, il rilievo potrà dovrà definire la reale conformazione (in pianta) degli edifici individuati nella cartografia (scala 1:1000) di Piano

Distanze tra edifici, con o senza pareti finestrate	Non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente, e prive di valore storico-documentale. (da art.9 D.M. 1444/68)
---	--

Dal computo della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, sono esclusi le opere ed i manufatti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), comma 2 ter. Art. 3 L.R. 19/2009 e suc. mod. e int.

Per edifici in aderenza	E' altresì consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello del l'edificio preesistente posto sul confine e con altezza numero di piani non superiore allo stesso edificio confinante ; in alternativa a quanto previsto dagli schemi dell' “Allegato 1”
-------------------------	--

In caso di attività commerciali (al di sotto dei 1.500 mq di superficie di vendita), dovranno essere rispettati i parametri ed i criteri previsti dalle leggi e norme di setto

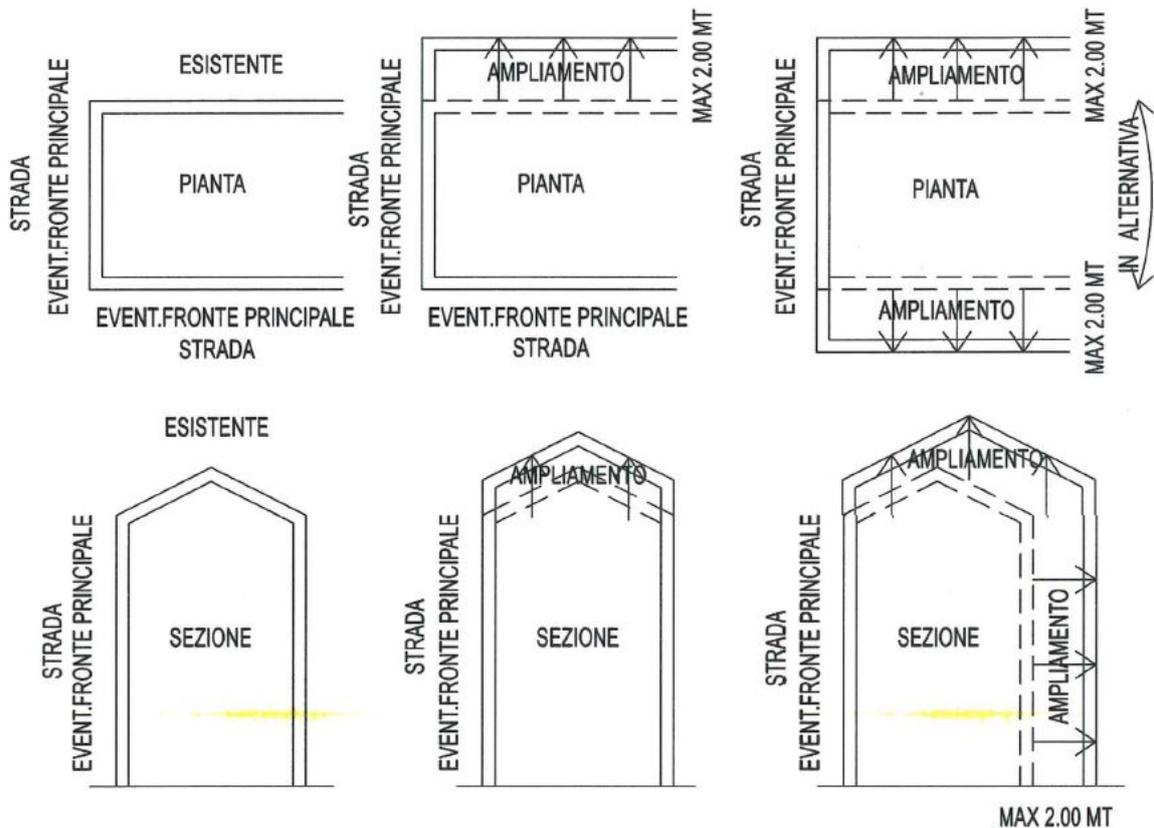
PARTE SETTIMA

CAPO SESTO GLOSSARIO

Art. 127. Glossario

ELIMINATO

ALLEGATO 1 - Schemi degli ampliamenti nelle Zone A.2 e A.3 e loro modalità esecutive



L'ampliamento in altezza è consentito: a) per inserimento cordolo e/o per conseguire le altezze minime dei locali imposte dalle norme di legge, fino ad un massimo di mt 1.00; b) per allineamento con le falde di edifici contermini esistenti. L'ampliamento della pianta in larghezza è consentito per il miglioramento della funzionalità abitativa. La realizzazione di cappotti sul fronte principale (strada) è consentita solo con il mantenimento degli eventuali elementi caratteristici e formali esistenti nel fabbricato e l'autorizzazione dell'Ente proprietario o gestore della viabilità.

Art. 58. Zona B.1. Residenziale Confermativa, Estensiva di Saturazione (modificato e riscritto)

CATEGORIE DI INTERVENTO

Manutenzione ordinaria e straordinaria

Risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

Ampliamento

Nuova realizzazione

Demolizione con ricostruzione

Art. 59 bis Zona B.CU Residenziale di Completamento opere Urbanizzazione

Sono definite, “Zona B di Completamento Urbanizzazione”, le aree libere o parzialmente edificate, comprese all’interno del tessuto urbano consolidato; la cui attuazione è conseguente al completamento (collegamento) delle opere di urbanizzazione presenti nell’immediato contesto.

Sono individuati come “Zona B.CU”

- a) Le aree libere, o parzialmente edificate del contesto urbano, interessate al completamento delle opere di urbanizzazione primaria che possono riguardare sia (esclusivamente) l’area di intervento privata, sia (in parte) le adiacenti opere infrastrutturali pubbliche esistenti.

Sono individuati come “Zona B.CU*”

- b) Gli edifici e le relative aree di pertinenza, con funzioni diverse da quella residenziale: in attività o dismessi o in stato di degrado, che si configurano come “edifici in zona impropria”.

Le aree, con la presenza di edifici residenziali dismessi o in stato di degrado, per le quali i progetti di intervento prevedano elementi di interesse pubblico.

Per queste “Zone B.CU*” è previsto un parametro “di incentivo” in m³ per favorire il trasferimento delle funzioni “in contrasto”, in zona “propria”.

Il valore del parametro è riportato, nelle Tavole di Piano, all’interno della singola Zona B.CU*.

DESTINAZIONI D'USO

Sono quelle previste per la "Zona B.1" o "Zona B.2", prevalente, all'interno della quale l'area o l'ambito si colloca, è definito

CATEGORIE D'INTERVENTO

Manutenzione ordinaria e straordinaria
Ristrutturazione edilizia
Ampliamento
Nuova realizzazione
Demolizione con ricostruzione

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

a) Sono quelli definiti per le Zone : "B.1" – "B.2" la "Zona B" adiacente e prevalente all'interno" della quale l'area o l'ambito si collocano, alle quali l'ambito corrisponde

b) Per le aree o gli ambiti perimetrati, come "Zona B.CU*" (con asterisco) che contengono un fabbricato individuato come "in zona impropria"; l'indice di edificabilità if - "di incentivo", è definito all'interno dello stesso perimetro.

Il Volume massimo realizzabile è, conseguentemente, quello definito "di incentivo"

(esempio : 1000*, pari ad un Volume massimo di 1000 metri cubi) o, se superiore, il volume esistente (come da successivo punto b.2).

b.1) Fino al trasferimento in "Zona Propria" questi edifici possono essere oggetto di:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria : finalizzata al conseguimento dei livelli igienici ed ai parametri di sicurezza, previsti dalle norme di settore.

b.2) Fermo restando il rispetto dei parametri di: distanza ed altezza; E' consentito il recupero della volumetria degli edifici esistenti, al di là di quanto formulato ai precedenti punti a) e b).

b.3) **Distanze.** Per gli edifici risultanti dal "Volume di incentivo" e per quelli risultanti dal "recupero del volume esistente", che utilizzano le "categorie di intervento" di "Ristrutturazione edilizia" o di "Demolizione con ricostruzione", si applica quanto previsto dall' Art. 1 comma 2 e dall' Art. 4 comma 1 lettera c) della L.R. 19 / 2009 e succ. mod. e integ.

Per questi stessi edifici : le parti costruite "ex novo" al di fuori della sagoma del fabbricato esistente devono rispettare le Distanze previste per le Zone "B.1" e "B.2"

b.4) In questi ambiti non si applica il parametro "Rapporto di copertura".

L'altezza massima realizzabile - per gli edifici con volume risultante dal parametro mc/mq, per gli edifici risultanti dal recupero del volume esistente, e per gli edifici risultanti dal volume "di incentivo" – è **quella definita nelle rispettive SCHEDE DI RIFERIMENTO esplicative.**
(Vedi anche **NOTA a SCHEDE DI RIFERIMENTO**)

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Con la **viabilità ed i parcheggi, così come definiti al precedente Art. 10**, dovranno essere realizzati **i necessari ed adeguati impianti "a rete"** ;

NON si prevede il nucleo di "Verde Pubblico" . Lo stesso **elemento può comunque essere oggetto della Convenzione.**

Per le **Opere di interesse Pubblico o su suolo pubblico** : spese ed eventuali scomputi sono **oggetto della Convenzione.**

ATTUAZIONE : DIRETTA

Permesso di Costruire: **con Atto Unilaterale d'Obbligo registrato e trascritto**; quando le opere di urbanizzazione da realizzare riguardino esclusivamente l'area o l'ambito di proprietà degli operatori privati.
con Convenzione ; quando le opere da realizzare riguardino anche sedimi pubblici o di interesse pubblico.

SCHEDE DI RIFERIMENTO

Per ogni ambito di Zona B.CU e B.CU* è stata redatta una specifica scheda esplicativa.

NOTA. Per la Zona B.CU fra Via Molini e Via Ponte del Vado, e la Zona B.CU* su Via Bellasio, **NON** sono state redatte le relative schede esplicative, in quanto così "ridefinite" nella cartografia della Variante 43 a seguito delle relative Riserve Regionali.

Conseguentemente, per la Zona B.CU : **"Destinazioni d'uso", "Categorie di intervento" e "Parametri urbanistici ed edilizi" sono quelli** previsti per le Zona "B.1" e quanto formulato nel presente articolo; mentre per la Zona B.CU* vale quanto formulato nel presente articolo, con la prescrizione per l' altezza massima pari a m. 12.50.

72. Zona Omogenea “C.1.” di Nuova Edificazione (riscritto)

Sono così definite le aree inedificate del territorio comunale, comprese all’interno o in continuità del tessuto urbano; e individuate come nuovi ambiti di espansione di nuovo impianto.

DESTINAZIONI D'USO

- Residenziale:
- Servizi
- Direzionale
- Alberghiera e ricettivo - complementare
- Commerciale al dettaglio
- Servizi ed attrezzature collettive . Non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino collegate al culto o alla professione religiosa.
- Opera pubblica o di interesse pubblico

NOTA Per le attività commerciali al minuto valgono comunque sempre le percentuali e il dimensionamento stabiliti e previsti dallo specifico Piano di Settore Comunale vigente.

CATEGORIE D'INTERVENTO

Nuova realizzazione

ATTUAZIONE : INDIRETTA

Nella zona "C1" gli interventi si attuano tramite un **Piano Attuativo Comunale** di iniziativa pubblica o privata; redatto sulla base di quanto previsto dall’art. 7 (Contenuti minimi) e dall’art. 9 (Disposizioni particolari), del “Regolamento di attuazione” della L.R. 5 / 2007

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Indice territoriale massimo:	0.8 mc/mq per la destinazione d’uso residenziale
Altezza massima:	quella prevista con i progetto di PAC.
Distanza dai confini minima:	5 m
Distanza dalle strade minima:	5 m per strade larghe meno di 7 m 7,50 m per strade larghe fra 7 e 15 m 10 m per strade larghe più di 15 m
Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti :	10 m.
Parcheggi per la residenza: di relazione	3 mq ogni 100 mq della superficie territoriale
Aree verdi:	7 mq ogni 100 mc realizzati
Parcheggi per funzioni non residenziali:	nella misura prevista dalle leggi e norme di settore. e nel rispetto di quanto previsto dall’ Art.11 delle presenti norme

Art. 84. Edifici Esistenti in zona agricola, regolarmente autorizzati ma non conformi allo strumento urbanistico

Per gli edifici esistenti **nella sola Zona** nelle Zone E5, E6, E6.1 alla data di approvazione della Variante n.38, regolarmente autorizzati anche se non conformi alle previsioni dello strumento urbanistico in zona agricola, si applicano le disposizioni previste nell'art.36 della L.R. 19/2009.

Per tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento del volume esistente "una tantum", da realizzare anche in più interventi successivi, fino ad un massimo di 150 m³ nel rispetto delle distanze e delle altezze previste per la Zona E5.

Nelle suddette condizioni è inoltre consentita la realizzazione di pertinenze degli edifici stessi. L'eventuale realizzazione di porticati e/o autorimesse è ammessa nella misura non eccedente mq.60 di superficie coperta e nel rispetto delle distanze e delle altezze previste per la relativa sottozona;

Per gli edifici residenziali esistenti di proprietà di soggetti che non possiedono i requisiti di imprenditori agricoli professionali, ivi residenti da almeno cinque anni, è consentito l'intervento di ampliamento fino ad un massimo di m³ 400 (comprensivi di eventuali volumetrie già concesse in applicazione del precedente comma) finalizzato alla realizzazione di una nuova unità immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale purché:

- la nuova unità immobiliare sia destinata a prima abitazione dei parenti di primo grado del proprietario dell'immobile da ampliare e sussistano per tali soggetti comprovate esigenze abitative;
- i soggetti beneficiari dei nuovi alloggi non siano già proprietari a qualsiasi titolo di altra abitazione ubicata nel territorio comunale e non abbiano la disponibilità di terreno edificabile all'interno del territorio comunale;
- sia istituito un vincolo decennale registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari concernente il divieto di alienazione o locazione della nuova unità immobiliare, nonché di cessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di essi;
- ai fini del calcolo del volume in ampliamento dovranno essere computati i terreni di proprietà non ancora vincolati con il parametro di mc/mq. 0,03 anche se localizzati in altra sottozona agricola del territorio comunale.

Il volume residenziale in ampliamento, sommato al volume della singola unità immobiliare del proprietario insediato alla data della richiesta del titolo abilitativo, non dovrà in alcun caso superare i m³ 700 complessivi.

L'intervento di ampliamento dovrà essere eseguito nelle adiacenze del fabbricato principale esistente a cui dovrà essere collegato funzionalmente al fine di ottenere, dopo l'intervento, un unico manufatto edilizio dal punto di vista estetico-formale.

Nell'utilizzo del suddetto volume di m³ 400 è richiesto prioritariamente il riutilizzo di fabbricati rurali esistenti a fini residenziali, mantenendo e/o recuperando la tipologia rurale d'impianto dei fabbricati stessi, ed è ammessa la ristrutturazione edilizia con l'esclusione della demolizione e ricostruzione.

Qualora il recupero degli annessi o fabbricati rurali esistenti non risulti possibile per ragioni di convenienza tecnico-economica, la realizzazione di nuovi alloggi potrà avvenire solo con contestuale demolizione degli edifici non recuperabili.

Gli interventi edilizi previsti dal presente articolo sono espressamente vietati **nelle nella** Zone E4, **E6 ed E.6.1** del vigente P.R.G.C.

Per gli edifici esistenti nelle Zona E4, E6 ed E6.1 alla data di approvazione della Variante n.38, regolarmente autorizzati anche se non conformi alle previsioni dello strumento urbanistico in zona agricola, sono consentiti i soli interventi di demolizione, di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo senza ampliamento del volume esistente.

Art. 110. Corridoio – Vetrina Commerciale di Interesse Ambientale di Via Sclavons (modificato)

Obiettivi:

Il Piano conferma la previsione dello stato di fatto che caratterizza questa viabilità per la presenza di una serie di attività diversificate che hanno contribuito a rendere riconoscibile e strategico il luogo. Con questo progetto si propone di migliorare l'assetto del territorio in relazione a esigenze funzionali e morfologiche e provvedendo a riorganizzare il sistema viario secondario, che si immette su questa viabilità, in modo da evitare l'uso della strada per connettere i singoli isolati urbani fra di loro, infine si prefigge di coinvolgere, al processo di sviluppo economico ed urbanistico, non solo i fronti, ma anche di inglobare e coinvolgere le parti interne più adiacenti.

Interventi:

Il P.R.G. prevede una fascia della profondità di m.60 su ambo i lati prospicienti via Sclavons per prolungarsi anche su via Romans, dove è consentito integrare la capacità edificatoria delle singole zone: B – C – H3, con una superficie maggiore rispetto a quella prevista con i parametri delle stesse zone: B – C – H3, fino a raggiungere una potenzialità edificatoria pari al 50% della superficie **fondiarie o territoriale, coperta (da Emendamento) consentita, risultante dai parametri di zona;** con destinazioni d'uso di attività compatibili con la residenza definite dalla presente normativa, incentivando la localizzazione di funzioni commerciali, direzionali, ricettive e terziarie avanzate.

1. Deve essere prevista una organizzazione urbanistica ed edilizia della zona in modo da rendere realizzabile il progetto di “Corridoio – Vetrina” lungo tutto l'asse viario, in particolare:

- **gli interventi devono riguardare le aree ricadenti all'interno di una fascia della profondità massima di m.60, misurata dal ciglio stradale;**
- **per queste aree,** la potenzialità edificatoria di superficie incrementale consentita è pari al 50% della superficie **fondiarie o territoriale, coperta (da Emendamento) , risultante dai parametri della, comprensiva di quella ammessa dalla** Zona Urbanistica interessata;
- possono essere coinvolte anche le aree retrostanti, oltre la profondità di m.60, purché facenti parte dello stesso ambito progettuale.
- gli interventi devono favorire lo sviluppo e la presenza di utenza, attraverso la realizzazione di una qualità urbanistica e architettonica, che rispetti gli obiettivi sui quali la previsione di questo “Corridoio-Vetrina” si fonda.
- il progetto deve promuovere interventi di trasformazione architettonica e funzionale mediante la sostituzione delle parti del vecchio tessuto insediativo esistente, privo di una identità, o degradato o fatiscente, al fine di ottenere l'effetto finale perseguito dal Piano;
- il Corridoio – Vetrina deve rendere visibile una varietà culturale artistica che si esprime attraverso il meglio dell'immagine commerciale, anche privilegiando la parte espositiva disposta sul fronte strada o creando effetti di continuità che portano la vista ad allargare il campo o cono visuale per entrare nelle zone di profondità, che, come detto sopra, possono essere coinvolte nel processo di sviluppo. Attraverso la lettura della struttura interna del processo di progettazione-costruzione-utilizzazione di questa parte di città, gli elementi fisici peculiari presenti, caratterizzati dall'assenza di un prodotto storico-sociale, permettono di

definire le possibilità di trasformazione coerente con l'esigenza della salvaguardia della strada. La lettura tipologica della struttura edilizia esistente non fornisce precise indicazioni di progettazione architettonica, e definisce, anzi, i margini di libertà della progettazione edilizia. Alla progettazione edilizia viene affidato il compito di risolvere, in maggior dignità, la struttura architettonica rafforzando le figure, qualificando le masse, esibendo le partiture ornamentali, riconducendo, dove necessario, la regolarità e la simmetria urbanistica oltre che architettonica.

- i progetti devono fare emergere gli elementi di pregio ambientale e paesaggistico presenti e devono eventualmente recuperare tali valori se sono andati persi a causa dell'incuria o dell'abbandono;
- deve essere previsto il controllo degli accessi nel rispetto del codice della strada,
- devono essere ricavati gli spazi minimi indispensabili per parcheggi al servizio delle abitazioni e delle attività secondo quanto previsto dalle norme di Piano o di settore.
- favorire l'utenza ciclopedonale prevedendo gli spazi minimi per garantire il passaggio-passeggio.

2. Le prescrizioni definite e quelle, in special modo, relative alla qualità architettonica previste dalla presente normativa devono essere rispettate anche da coloro che non intendono usufruire di una maggiore potenzialità edificatoria.

3. I progetti dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Comunale Paesaggistica.

2. Per l' Errore Grafico

Gli elaborati grafici Allegati, di seguito rappresentati, evidenziano nel PRGC in vigore (con la Variante n° 43 approvata) l' Ambito di Zona "B2" , ex Ambito C.0, su Via Adige.

Si nota la non completezza della campitura della Zona "B2", costituita da linee rosse verticali, che non comprende (verso nord) due edifici già esistenti e parte dell' ex ambito C.0.

Nello "Stato di Variante", la campitura della Zona "B2" viene completata, comprendendo i due edifici esclusi . Viene così corretto l'errore grafico.



PRGC in vigore

Campitura incompleta Zona B2

Ex ambito C.0

Estratto tavola "c"



Stato di Variante
Completamento campitura per Zona B2
Ex ambito C.0
Estratto tavola "c"