REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA Ottobre 2020

COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO

PROVINCIA DI PORDENONE

PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA
"VILLA CASA BIANCA"

Zona omogenea A
Complesso edilizio di Rota de Conturbia detta Casa Bianca

Committente:

L.E.A. di Spadotto Alessandro & C. S.S.A.
Legale Rappresentante: Spadotto Lucio

Via Mazzini, 51 33070 - Maron di Brugnera (PN)
Codice fiscale 01802670933

Tecnici incaricati:

ARCH. ELISA ZAMMATTIO
Viale del Benessere n.4/5 - 33084 Cordenons (PN)
Codice fiscale ZMM LSE 87L54 G888U
e-mail: info@botsrl.com

GEOM. STEFANO BOT
Viale del Benessere n.4/5 - 33084 Cordenons (PN)
Codice fiscale BTO SFN 68B17 G888L
e-mail: info@botsrl.com

Viale dei Comunali, 5
33078 San Vito al Tagliamento (PN)

Foglio 11
Mappali 30, 31, 73, 75, 93, 94, 98, 100, 101, 103, 104, 106, 107, 108

RELAZIONE TECNICA

ELABORATO

1.0.a

RELAZIONE TECNICA

1. Identificazione catastale
2. Proprietà
3. Analisi dello stato di fatto
    a. Datazione e fasi formative del complesso edilizio
    b. Vincolo D.Lgs. 42/2004
    c. Caratteri edilizi, materiali e finiture dell'edilizia storica
    d. Caratteri tipologici e organizzativi
    e. Analisi dello stato di degrado
4. Proposta di recupero e organizzativa del complesso edilizio
5. Definizioni
6. Regolamento titoli abilitativi edilizi
7. Validità del PAC

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(NTA) Progetto di restauro, conservazione, ripristino, ristrutturazione, ricostruzione, modifica planivolumetrica, parziale o completa demolizione

1. Premessa
2. Stato di fatto
3. Principali demolizioni previste ai fini del recupero della capacità edificatoria
4. UMI A
5. UMI B
6. UMI C
7. UMI D
8. UMI E
9. UMI F
10. UMI VP
11. UMI AU
12. Riepilogo
13. Norme tecniche integrative

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione tecnica descrive il Piano Attuativo Comunale da eseguirsi inerentemente il complesso immobiliare denominato “Villa Linussio Altan, Rota da Conturbia, detta Casa Bianca”, sito in Via Dei Comunali n. 5, nel Comune di San Vito al Tagliamento in Provincia di Pordenone, prospiciente alla zona artigianale denominata “Ponte Rosso”.

Identificazione catastale

Il complesso immobiliare, della superficie catastale di mq 27.700 è composto da particelle catastali intere e porzioni di particelle catastali e più precisamente dalle seguenti unità catastali censite presso il Catasto Terreni dell’Agenzia delle Entrate di Pordenone:

Comune di San Vito al Tagliamento (PN)

Catasto Terreni

Foglio 11

Mappale	30	Ente urbano		mq	1.530	mq	1.530
Mappale	31	Ente urbano		mq	100	mq	100
Mappale	73	Ente urbano		mq	16.946	mq	16.671
Mappale	75	Fabb. Diruto		mq	1.045	mq	1.045
Mappale	93	Ente urbano		mq	637	mq	637
Mappale	94	Ente Urbano		mq	2.080	mq	2.080
Mappale	98	Vigneto	cl. 1	mq	54.689	mq	2.850
Mappale	100	Vigneto	cl. 1	mq	344	mq	344
Mappale	101	Vigneto	cl. 1	mq	523	mq	510
Mappale	103	Vigneto	cl. 3	mq	591	mq	50
Mappale	104	Vigneto	cl. 1	mq	77.300	mq	1.834
Mappale	106	Ente urbano		mq	32	mq	32
Mappale	107	Ente urbano		mq	3	mq	3
Mappale	108	Ente urbano		mq	14	mq	14
TOTALE						mq	27.700

Lo stesso complesso immobiliare, ricomprende anche unità che sono censite presso il Catasto Fabbricato dell’Agenzia delle Entrate si Pordenone e più precisamente:

Comune di San Vito al Tagliamento (PN)

Catasto Fabbricati

Foglio 11

Mappale	30	Sub 2	Cat. A/3	Cl. 1	Vani 6,5	R.C. € 335,70
Mappale	30	Sub 3	Cat. A/1	Cl. 2	Vani 32	R.C. € 4.049,02
Mappale	30	Sub 4	Cat. D/10			R.C. € 684,00
Mappale	31		Cat. B/7	Cl. U	Mq 652	R.C. € 505,10
Mappale	73	Sub 3	Cat. D/10			R.C. € 897,00
Mappale	73	Sub 4	Cat. D/10			R.C. € 3.162,00
Mappale	73	Sub 5	Unità collabenti			
Mappale	73	Sub 6	Unità collabenti			
Mappale	73	Sub 7	Unità collabenti			
Mappale	73	Sub 8	Unità collabenti			
Mappale	73	Sub 9	Unità collabenti			
Mappale	73	Sub 10	Unità collabenti			
Mappale	73	Sub 11	Unità collabenti			
Mappale	73	Sub 12	Cat. D/10			R.C. € 2.943,00
Mappale	73	Sub 17	Cat. D/10			R.C. € 1.494,00
Mappale	73	Sub 19	Cat. D/10			R.C. € 4.644,00
Mappale	93		Area urbana		Mq 637	
Mappale	94		Area urbana		Mq 2.080	
Mappale	106		Cat. D/1			R.C. € 96,00
Mappale	107		Cat. D/1			R.C. € 9,00
Mappale	108		Cat. D/1			R.C. € 42,00

Proprietà

Il complesso immobiliare risulta essere in proprietà alla ditta, L.E.A. di Spadotto Alessandro & C. Società semplice agricola, con sede in Brugnera e sono derivanti da un'unica provenienza mediante atto notarile di compravendita repertorio n. 77.360 del 03.08.2017 del Notaio Baravelli Francesco Candi con sede sita in Treviso.

Analisi dello stato di fatto

Datazione e fasi formative del complesso edilizio

La presente analisi mira a dare una datazione dei fabbricati e delle fasi formative del complesso edilizio.

Il complesso edilizio attuale è composto da tre principali tipi di edificio:

a) Edifici eretti nella prima metà del secolo XVIII, vincolati ai sensi D. Lgs 42/2004 (ex L. 1089/1939);

b) Edifici eretti nella prima metà del secolo XVIII, non vincolati dei quali alcuni in stato di degrado;

c) Edifici eretti recentemente.

a) Edifici eretti nella prima metà del secolo XVIII, vincolati ai sensi D. Lgs 42/2004 (ex L. 1089/1939);

Si tratta sostanzialmente di due corpi di fabbrica dei quali il primo composto da una villa padronale e da due barchesse, mentre il secondo è costituito da una cappella gentilizia.

Entrambi i corpi di fabbrica sono stati progettati dall'architetto Domenico Schiavi* e costruiti attorno al 1740 nell'ambito della realizzazione di un centro per la lavorazione del lino voluta da Jacopo Linussio e che creò nella prima metà del XVIII secolo, una tra le più grandi manifatture d'Europa. Linussio infatti dapprima acquisì i terreni nel 1735 dai conti Camucio da Tolmezzo e successivamente ne ricevette altri in dono da Daniele Dolfin nel 1757.

Successivamente, nel 1802 il complesso fu saccheggiato e devastato dalle truppe francesi.

L'impianto della villa e delle barchesse è stato successivamente alterato, ma non in modo irreversibile e lascia trasparire la sua logica organizzativa sommatoria della funzione residenziale e della funzione produttiva.

La villa e le barchesse (una parte delle quali è stata utilizzata fino ad epoche recenti) sono giunte all'odierno con varie modifiche e superfetazioni.

* Domenico Schiavi apparteneva ad una famiglia benestante di costruttori e progettisti, che operava in Carnia ed Istria sin dalla prima metà del Settecento; Grazie all'opera di Angelo Schiavi, padre di Domenico, documentata in diversi cantieri del Cadore, ma soprattutto a quella dello stesso Domenico, l'architetto, con il quale spesso collaborava il fratello Antonio come pittore, l'operatività degli Schiavi si diffuse a macchia d'olio nel Friuli, facendo di Domenico il più prolifico tra gli architetti friulani della seconda metà del XVIII secolo.

b) Edifici eretti nella prima metà del secolo XVIII, non vincolati dei quali alcuni in stato di degrado.

Si tratta sostanzialmente di quattro corpi di fabbrica dei quali il primo costituito da alloggi per i lavoranti dell'epoca ed in stato di avanzato degrado. Il secondo corpo di fabbrica, simile se non uguale al primo e speculare alla villa padronale centrale, anche esso adibito ad alloggi per i lavoranti dell'epoca, si trova in stato di abbandono, e sono ancora visibili una parte delle murature perimetrali, in buona parte crollate; per quanto riguarda il terzo corpo di fabbrica, adibito alle sale per l'essicamento del lino occupa una posizione centrale sull'intero complesso; il quarto ed ultimo corpo di fabbrica, probabilmente inizialmente adibito a magazzino, è un fabbricato rurale senza alcuna particolare caratteristica di pregio storico architettonico, si trova in stato di completa rovina, con le pareti perimetrali quasi completamente crollate ed in stato pericolante, fonte di pericolo per il loro imminente crollo.

I corpi di fabbrica sopra descritti hanno subito le medesime vicissitudini della villa padronale e della chiesa, salvo successivamente, per incuria dovuta al disuso e successivo abbandono, hanno subito in misura maggiore il degrado del tempo.

c) Edifici eretti recentemente.

Si tratta di una serie di magazzini e di depositi attrezzi di varia dimensione e forma, realizzati recentemente, successivamente alla costruzione dell'impianto originario. Le datazioni sono varie, ma la maggior parte delle stesse è avvenuta nella prima metà del XX secolo.

Vincolo D. Lgs 42/2004 (ex. L. 1089/1939)

La Villa padronale, le barchesse e la cappella gentilizia sono oggetto di vincolo del Ministro per i beni culturali e ambientali per mezzo di decreto n. 10.362 del 30 dicembre 1978.

Descrizione opere nel decreto:

- grande ed elegante palazzo seicentesco, intonacato in marmorino bianco, a tre piani. Particolare in facciata, trifora con arco centrale a balconcino. All'interno sale dipinte da diversi decoratori tri i quali lo Zugno con l'affresco di due angioli ed una cicogna tra scure nubi e squarci di luce, nel soffitto dello scalone. La cappella gentilizia architettonicamente semplice con inferriate in ferro battuto, vetri legati a piombo ed elegante campanile a vela denunciante la discendenza settecentesca. L'interno in stile corinzio è costituito da un'aula rettangolare con presbiterio coperto da una volta a crociera. Interessanti l'altare per la linea architettonica – decorativa, il tabernacolo scolpito a cespi di foglie, le incisioni dei banch che mostrano un vivace disegno settecentesco. L'aula è ornata da delicati stucchi.

Caratteri edilizi, materiali e finiture dell'edilizia storica

La villa padronale, le barchesse e cappella gentilizia dedicata a San Pietro Apostolo, per molti versi si riconducono stilisticamente alla sede principale della manifattura tessile del Linussio a Tolmezzo, villa e cappella gentilizia anch'esse progettate dall'architetto Antonio Schiavi.

La funzione del complesso edilizio di San Vito era quella di trasformazione della materia prima in lino grezzo per la lavorazione ed in questo contesto la villa aveva una funzione prettamente di residenza per i periodi di permanenza e di rappresentanza per l'attività.

La villa di tipo friulano, mutuante i canoni veneti è composta da un corpo centrale basato sul modulo del quadro di ml. 5,50 di lato ed è composta da un piano terreno originariamente ad uso di ricevimento ed accessorio, da un primo piano "nobile" e da un secondo piano ad uso sottotetto.

La scala di collegamento tra il piano terreno ed il primo piano è posta sul lato ovest dell'edificio in posizione laterale e trasversale rispetto il salone passante.

Sulla volta dello scalone vi è un dipinto illustrante un'allegoria mercantile nella quale compare una figura femminile reggente una lucerna, un putto alato con campanella ed una gru con un ciottolo aureo che significa la prudenza nell'arte del commercio; il dipinto è attribuibile a Francesco Zugno, seguace del Giambattista Tiepolo.

Sia al piano terreno che al primo piano è presente un salone centrale passante; mentre nel salone del piano terreno sono presenti dipinti rappresentanti figure monocrome inquadrate da colonne, nel salone del primo piano è presente una volta dipinta che presenta figure antiche, quali Muzio Scevola, Annibale ed Alessandro Magno, accompagnati da allegorie.

Ai lati dei saloni, sia al piano terra che al primo piano sono presenti sale da pranzo, sale, camere e più ancora all'estremità del corpo della villa, cucine e stanze di servizio, colleganti direttamente alle barchesse.

Il sottotetto della villa ha mera funzione di soffitta, mentre le barchesse hanno funzione accessoria ospitando magazzini, depositi e cantine. Nella barchessa posta a nord è stata insediata anche una funzione abitativa, utilizzata sin dai tempi recenti, con finiture atte a questo uso.

La facciata principale della villa è composta dal piano terreno, dal primo piano e dal sottotetto. Al primo piano o piano nobile, in posizione centrale e corrispondente al salone è presente una serliana semplificata (particolare tipo di trifora con aperture laterali

trabeate e quella centrale ad arco, utilizzata nelle architetture realizzate dagli architetti manieristi, principalmente da Jacopo Sansovino e da Andrea Palladio).
Tale serliana sormonta l'ingresso principale della villa il quale è incorniciata da pietra d'Istria, pietra che contorna anche altre aperture dell'edificio.
La villa e le due barchesse poste ai lati ed ortogonali ad essa, formano un giardino sul fronte principale il quale è chiuso da un muro di cinta con delle aperture ornate di grate in ferro battuto ed un cancello fissato su basamenti in pietra, eseguito in ferro battuto.
La finitura esterna di tutti i paramenti esterni, originariamente era composta da un intonaco a marmorino bianco, probabilmente tanto diffuso da aver dato origine al nome stesso del complesso di "Casa bianca".
Lo sporto di linda della villa e delle barchesse è realizzato "a cornicione", le grondaie ed i pluviali sono metallici, mentre i tetti del tipo "a padiglione" presentano un manto di copertura realizzato in coppi laterizi; i serramenti sono in legno e vetro singolo con scuri sempre in legno.

La cappella gentilizia, posta su un piano fuori terra, ha i caratteri dello stile corinzio ed è costituita da un'aula rettangolare su cui si imposta un arco ribassato e un presbiterio ad angoli smussati coperto con volta a crociera, una sacrestia a L che occupa l'area a nord ovest. All'interno sono presenti dei paramenti pittorici e decorativi quali l'altare settecentesco con paliotto, il tabernacolo scolpito con le statue della Madonna, di San Pietro e San Giacomo e gli stucchi decorati dell'aula e del soffitto del presbiterio attribuiti a Francesco Zugno. Il pavimento è in battuto alla veneziana.
Esternamente, come per quanto riguarda la villa e le barchesse, la costruzione è rifinita all'esterno da un intonaco a marmorino bianco ed un campanile "a vela" sul fronte. La facciata è architettonicamente semplice, con inferriate in ferro battuto, i serramenti finestra eseguiti con rulli di vetro legati a piombo e grate in ferro battuto; sul fronte principale è presente una porta rettangolare con riquadri in pietra e si conclude con una cimasa aggettante
La copertura, realizzata in coppi laterizi e sui cornicioni sono presenti grondaie metalliche.

I fabbricati sono costituiti da paramenti murari con interposti strati lapidei e laterizi tipici della costruzione territoriale. I solai sono lignei e, in alcuni casi, controsoffittati con cannicciato. Le coperture a padiglione o a doppia falda, sono realizzate con capriate e arcarecci in legno e manto di copertura in tavelle e coppi in laterizio.

La maggior parte dei fabbricati ha le superfici esterne trattate a marmorino, che caratterizza l'effetto estetico del complesso.

Si sono rilevate alcune sostituzioni strutturali avvenute nel XIX e XX secolo comportanti l'utilizzo di parti strutturali in calcestruzzo, blocchi, solai misti con travetti in acciaio e tavelloni, sostituzioni delle capriate originarie con sistemi compositi per coprire le notevoli luci.

Caratteri tipologici e organizzativi

Il complesso edilizio è costituito prevalentemente da fabbricati organizzati planimetricamente per coinvolgere il lavoro e la vita quotidiana all'interno del complesso.

La Villa padronale, con le barchesse, definisce una corte privata ed è a sé stante rispetto al complesso, determinando lo spazio di rappresentanza del complesso.

Lo sviluppo insediativo è di tipo lineare lungo il fronte principale, con la Villa padronale e le barchesse centrali e, su entrambi i lati, sono presenti, anche se parzialmente collabenti, i fabbricati degli alloggi per il personale, i quali definiscono la continuità visiva del complesso; la conclusione di tale fronte, a sud, si concretizza con la cappella gentilizia, la quale è rivolta verso l'esterno del complesso. I fabbricati all'interno del complesso, destinati alle attività produttive e relative pertinenze, sono isolati tra loro e, a partire dall'edificio allungato dell'ex essiccatoio si sviluppano a sud del complesso, ad esclusione di un edificio collabente e un fienile a nord, e al momento non forniscono una gerarchica degli spazi aperti, in quanto oggetto di interventi succedutesi nel tempo.

Analisi dello stato di degrado

I fabbricati sono, per la maggior parte, in stato di abbandono e di degrado, alcuni pericolanti, per l'inutilizzo e l'incuria protratti.

A partire dall'acquisto dell'attuale proprietario, alcuni fabbricati sono stati oggetto di restauro di conservativo, nello specifico gli edifici, così come numerati di seguito, 7 (tettoia), 8 (tettoia), 9 (ex stalla fienile), 11 (ex stalla), 12 (deposito attrezzi), 14 (ex essiccatoio), 13 (deposito attrezzi e magazzino).

Proposta di recupero e organizzativa del complesso edilizio

L'intento di organizzazione urbanistica del complesso, mediante il PAC, consiste nella rilettura dello schema insediativo originario per adattarlo alle esigenze attuali, valorizzandolo e riproponendolo sviluppandone gli aspetti insediativo, distributivo, architettonico e valutando le misure di adeguamento a livello paesaggistico, in termini di valore panoramico, storico.

Lo schema insediativo originario del complesso aveva come fulcro la Villa storica e si sviluppava a ovest (verso l'area agricola) con le aree destinate alla produzione e a est con gli ambiti adibiti alla residenza e alla ricettività.

L'impianto così distinto viene riproposto nello sviluppo delle destinazioni d'uso attuali, articolando quindi l'area in due principali ambiti, quello produttivo verso ovest e quello ricettivo e di rappresentanza verso est, affacciandosi sulla viabilità principale e sull'area industriale di Ponte Rosso.

La Villa storica, che è l'elemento di principale valore storico architettonico del complesso, diventa l'elemento di principale rilevanza distributiva del complesso, dal momento che definisce l'asse principale di sviluppo delle UMI, costituisce il fronte principale dell'intero complesso, nonché l'elemento funzionalmente legante dell'intero complesso.

Sull'area est, si collocano gli ambiti principalmente destinati al pubblico, costituiti da strutture a funzione ricettiva e culturale, si prevede la distribuzione principale ai fabbricati.

Sul lato ovest, invece, si sviluppano, a partire dall'asse centrale che ha come fuoco prospettico la Villa e il suo parco, i comparti prettamente produttivi e direzionali, i quali ospitano magazzini, uffici, impianti tecnologici destinati all'attività dell'azienda agricola. L'organizzazione distributiva di questo ambito risulta autonomo rispetto alla parte ricettiva e di rappresentanza ed è in diretto collegamento con le aree agricole di diretta produzione dell'azienda.

L'impianto così concepito, riprende, quindi, i principali canoni distributivi e architettonici dell'assetto originario.

Per quanto concerne gli interventi edilizi da attuarsi, sono volti alla conservazione dei fabbricati appartenenti all'impianto storico, al ripristino degli edifici di impianto storico in stato di degrado o di rudere. In funzione delle finalità del progetto e del ruolo urbanistico

che assumono, gli edifici di impianto recente e le aree libere, possono essere oggetto di nuova costruzione, ristrutturazione, di ricostruzione, di modifica planivolumetrica, di parziale o completa demolizione oppure di inedificazione, come di seguito definiti nelle NTA.

Definizioni

PAC: Piano Attuativo Comunale di Iniziativa Privata

L'insieme degli strumenti urbanistici di iniziativa pubblica e privata previsti dalla legge per dare attuazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale.

UMI: Unità Minime di Intervento

Gli edifici autonomi e le unità strutturali facenti parte di aggregati edilizi presenti in qualunque ambito del territorio comunale, che siano composti da più edifici il cui intervento ha le medesime caratteristiche in termini di destinazione d'uso e categoria di intervento, da attuarsi attraverso un unico intervento edilizio ovvero attraverso un programma di interventi articolato in più fasi o più lotti.

PPR: Piano Paesaggistico Regionale

Piano elaborato dalla Regione Friuli Venezia Giulia, approvato con Decreto del Presidente della Regione del 24 aprile 2018, n. 0111/Pres e pubblicato sul Supplemento ordinario n. 25 del 9 maggio 2018 al Bollettino Ufficiale della Regione n. 19 del 9 maggio 2018, al fine della pianificazione territoriale a livello paesaggistico. È efficace dal 10 maggio 2018.

Indici urbanistici

St: Superficie territoriale

La superficie territoriale (St) comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico ed è comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con l'esclusione di quelle destinate dal Piano Regolatore Comunale alla rete principale della viabilità.

Vanno altresì escluse, ai fini del computo della superficie territoriale (St), le aree in essa comprese di proprietà o di uso pubblico, le aree già conteggiate come di pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

Sf: Superficie fondiaria

La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici.

Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; sono invece da comprendere, ai fini del computo, il verde ed i parcheggi a servizio delle abitazioni.

S1: Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

a) strade a servizio degli insediamenti;

b) strade pedonali e percorsi ciclabili;

c) spazi di sosta o di parcheggio pubblico;

d) fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e telefono;

e) illuminazione pubblica;

f) spazi di verde attrezzato pubblico e condominiale.

S2: Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

a) asilo nido e scuola materna;

b) scuola dell'obbligo;

c) attrezzature collettive civiche (centro civico, attrezzature amministrative, sanitarie, assistenziali, ricreative, culturali, commerciali, ecc.);

d) attrezzature collettive religiose;

e) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
f) spazi per il verde sportivo e relativi impianti.

It: Indice di fabbricabilità territoriale.
L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume massimo e minimo, espresso in mc., costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St).

If: Indice di fabbricabilità fondiaria
L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo e minimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf).

Dt: Densità territoriale
La densità territoriale (Dt) esprime il rapporto tra abitanti insediati o insediabili in una zona e la sua superficie territoriale (St) espressa in ettari.

Df: Densità fondiaria
La densità fondiaria (Df) esprime il rapporto tra abitanti insediati o insediabili in una zona e la sua superficie fondiaria (Sf) espressa in mq.

Indici edilizi

Su: Superficie utile

La superficie data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unità immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre e delle superfici accessorie.

Sl: Superficie utile lorda

La superficie utile lorda è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra compresi tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore).
Sono esclusi dal computo: i porticati ad uso pubblico o privato se non superano il 30% della superficie coperta; le logge ed i balconi con esclusione di quelli coperti e chiusi su tre lati; un lato è da ritenersi chiuso quando lo è per almeno i 2/3 della sua superficie.

Sa: Superficie accessoria

La superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, vani scala, vani corsa ascensori, autorimesse, lavanderie, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, le pareti interne, gli sguinci, i vani di porte e finestre; la superficie accessoria che supera il 100 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare o dell'edificio è equiparata, per la quota eccedente, alla superficie utile ai fini del calcolo del contributo di costruzione (art.29 L.R. 19/2009 3 s.m.i.).

Sc: Superficie coperta

La superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio e delimitate dalle superfici esterne delle pareti o dalle strutture perimetrali.

Q: Rapporto di copertura Sc/Sf x 100

Il rapporto di copertura esprime il rapporto percentuale esistente tra la superficie coperta (Sc) riferita a tutte le opere edificate o da edificare e la superficie fondiaria (Sf).

H: Altezza dell'edificio

La distanza massima tra la quota media del terreno sistemato o del marciapiede e sino all'intradosso dell'ultimo solaio più alto della copertura della costruzione, calcolata nel punto di intersezione con la facciata.

Hu: Altezza utile dell'unità immobiliare

La distanza verticale fra il piano di calpestio e il soffitto escluse le eventuali intercapedini costituenti volumi tecnici; nei locali con pavimento a livelli diversi, la Hu viene misurata dalla porzione di pavimento a livello più elevato se superiore al 30 per cento dell'area del locale.

V: Volume costruibile – volume urbanistico

È il volume che si può costruire sull'area edificabile calcolato in base agli indici di edificabilità ammessi.

Il volume costruibile è pari alla somma dei prodotti delle superfici utili lorde dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile e nel caso di utilizzo del sottotetto si considera l'altezza media misurata all'intradosso.

Qualora la quota del piano di utilizzo sia superiore a quella del piano più basso, il volume deve essere misurato partendo dalla quota del piano di utilizzo.

Per gli edifici su pilotis, porticati per una superficie superiore al 30% della superficie coperta, il volume si calcola a partire da un metro sotto il primo piano di calpestio.

Ai fini del computo sono esclusi:

- i vuoti sanitari;
- i volumi tecnici, intesi come volumi che in una costruzione vengono a sporgere oltre la sagoma dell'edificio, quali la prosecuzione del vano scala per l'accesso alla copertura dell'edificio, il vano per la cabina dell'ascensore, i comignoli; loro comune caratteristica è la funzione strettamente strumentale rispetto all'edificio o a parti di esso.

Vu: volume utile

Il volume dell'unità immobiliare e dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) per le relative altezze utili (Hu).

Vt: volume tecnico

Il volume determinato dalla parte dell'unità immobiliare o dell'edificio strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnologici pertinenziali e strumentali all'edificio o all'unità immobiliare, nonché il volume determinato dalle

tamponature, intercapedini e rivestimenti esterni delle pareti e dei solai finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico nei limiti indicati dalla legge.

Sagoma dell'edificio

La conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro, inteso sia in senso verticale sia orizzontale, compresa la struttura della copertura, esclusi i volumi tecnici.

Distanza dai confini

La distanza minima in proiezione orizzontale ai confini fino al perimetro della superficie coperta dell'edificio.

Distanza tra pareti finestrate

Distanza minima tra pareti finestrate di un edificio e pareti di edifici antistanti.

Edificio

Costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi.

Unità immobiliare

Ogni edificio o parte di edificio che rappresenta un cespite indipendente censito nei registri immobiliari o nel libro fondiario idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato.

Elementi costitutivo dell'edificio

Fondazioni, intelaiatura strutturale, pareti perimetrali, solai interpiano, solaio di copertura, elementi di collegamento tra piani.

Parete

Ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura; la parete finestrata, anche ai fini dell'applicazione di quanto disposto dall'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alla attività collettive, al

verde pubblico e a parcheggio da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici e della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n.765), è la parete dotata di vedute ai sensi del codice civile.

Superficie per parcheggi

L'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché l'area di accesso qualora destinata a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi.

Distanza ed altezze

D: Distanze

Le distanze sono misurate radialmente dal punto più sporgente dell'edificio; sono esclusi dalla misura: le sporgenze del tetto, le pensiline, le canne fumarie ed i balconi aperti se non superano mt. 1,60.

Le presenti norme stabiliscono per zone le distanze da rispettare e riguardano:

- ds: la distanza dal ciglio strada;
- dc: la distanza dai confini;
- df: la distanza dagli altri fabbricati esistenti o di progetto.

Sono ritenute valide deroghe alle distanze dai confini derivanti da convenzioni stipulate tra proprietari e solo nel caso siano rispettate le distanze tra i fabbricati previste dalle presenti norme.

H: Altezze

Le presenti norme indicano per zona le altezze massime consentite.

7 – Volume tecnico

Per volumi tecnici s'intendono i volumi che sporgono dal volume dell'edificio quali scale esterne aperte, prosecuzioni di vani scala per accesso alla copertura, vani extracorsa di ascensori, comignoli, strutture orizzontali aggettanti aperte quali sporti di gronda, balconi e simili. Si considerano volumi tecnici anche i rivestimenti esterni delle murature perimetrali per contenimento energetico, qualora riguardanti interventi su edifici preesistenti alla data di adozione della presente variante di adeguamento alla L.R. 52/91.

Destinazioni d'uso degli immobili

Per le destinazioni d'uso degli immobili valgono quelle definite dall'art.5 della L.R. 19 dell'11 novembre 2009 e successive modifiche ed integrazioni.

Interventi edilizi

Per gli interventi edilizi valgono le definizioni di cui all'art.4 della L.R. 19 dell'11 novembre 2009 e successive modifiche ed integrazioni; risultano distinte nelle seguenti categorie:

a) nuova costruzione: interventi rivolti alla trasformazione edilizia e infrastrutturale di aree libere attuata con qualsiasi metodo costruttivo; sono considerati tali, salva diversa disposizione della legge:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati;
2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5) l'installazione permanente su suolo inedificato di manufatti, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività ricettiva-turistica dallo strumento urbanistico comunale;
6) la realizzazione di manufatti pertinenziali di edifici esistenti che le norme tecniche dello strumento urbanistico comunale, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale, paesaggistico e storico-culturale delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali o la realizzazione di impianti per attivita' produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, realizzati all'esterno delle zone destinate ad attivita' produttive dallo strumento urbanistico comunale;

b) ampliamento: interventi rivolti, anche mediante l'uso di strutture componibili o prefabbricate, alla creazione di nuovi spazi in termini di volume o di superficie, ottenuti con l'aumento delle dimensioni e della sagoma delle costruzioni esistenti;
c) ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che puo' portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dai precedenti; tali interventi comprendono:

1) l'inserimento, la modifica o l'eliminazione di elementi costitutivi dell'edificio e degli impianti dell'edificio stesso;
2) la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonici, della destinazione d'uso e del numero delle unita' immobiliari esistenti;
3) la completa demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, antincendio, igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche e le disposizioni della presente legge;

d) ristrutturazione urbanistica: interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio preesistente attraverso un insieme sistematico di interventi comunque preordinati al recupero urbanistico di una struttura insediativa;

e) trasformazione territoriale: interventi diretti a produrre effetti sull'equilibrio ambientale pur non rientrando negli interventi edili tradizionali, volti principalmente:

1) allo sbancamento, al terrazzamento e al riporto di parti di territorio non strettamente pertinenti all'esercizio dell'attivita' agricola e alle pratiche agro-silvo-pastorali;
2) alla realizzazione di serre permanenti, intese come impianto che realizzi un ambiente artificiale che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo, dotate di murature o con coperture o chiusure laterali fisse;
3) a intervenire sui corsi d'acqua e sulle aree boscate e non riconducibili agli interventi di difesa idrogeologica previsti dalle leggi regionali di settore.

f) opere di manutenzione ordinaria, consistenti in:

1) riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture, infissi, serramenti e parti non strutturali degli edifici o delle unita' immobiliari e delle aree di pertinenza, ivi

compresi l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi costitutivi dell'edificio e sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o che implichino incremento degli standard urbanistici;

2) opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici esistenti;
3) attività destinate al controllo delle condizioni del patrimonio edilizio e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale delle sue parti, nonché' tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio e sulle aree di pertinenza espressamente definiti di manutenzione ordinaria dalle leggi di settore;

g) manutenzione straordinaria: consistenti in tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, nelle opere per lo spostamento, l'apertura o la soppressione di fori esterni, nonché per realizzare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi utili delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

h) restauro e risanamento conservativo: rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, 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, nonché l'aumento delle unità immobiliari a seguito di frazionamento senza modifiche alla sagoma, fatto salvo il reperimento degli standard urbanistici se espressamente previsti per la tipologia di intervento ovvero per la specifica area individuata dallo strumento urbanistico; rientrano in tale categoria gli interventi di conservazione tipologica individuati dagli strumenti urbanistici comunali; resta ferma la definizione di restauro prevista dalle leggi statali in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio relativamente agli interventi da eseguirsi su beni vincolati;

i) attività edilizia libera: l'insieme di opere di tipo manutentivo o di nuova realizzazione espressamente individuate dalla legge e dalla cui esecuzione non dipendono alterazioni

rilevanti dei luoghi o del patrimonio edilizio, e che come tali non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo, fatto salvo il rispetto degli eventuali atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e le prescrizioni delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché' le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione.

Altre definizioni

Abbattimento di barriere architettoniche

Su edifici o unità immobiliari esistenti, consiste negli interventi e nelle opere rivolti a realizzare ascensori, rampe esterne, servoscala, piattaforme elevatrici, bussole a protezione degli ingressi, nonché' tutti gli interventi e le opere necessari a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici di cui al decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), e successive modifiche, e la realizzazione di servizi igienici, autorimesse e posti auto coperti per le stesse finalità.

Adeguamento igienico-funzionale di edifici esistenti

Tutte le opere dirette ad adeguare gli edifici o le unità immobiliari esistenti alle disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria e di sicurezza, nonché' quelli diretti a conservare o migliorare la funzionalità degli edifici coerentemente con la destinazione d'uso ammessa.

Regolamento titoli abilitativi edilizi

Al presente PAC di iniziativa privata non viene attribuito valore di titolo abilitativo edilizio, pertanto ciascun intervento è subordinato a pareri, autorizzazioni ed i nulla osta previsti dalle leggi di settore.

All'interno di ciascuna UMI è individuato un programma di interventi sviluppati in più fasi e più lotti e ciascuno viene realizzato mediante l'apposito titolo abilitativo edilizio previsto dalla L.R. 19/2009 e s.m.i.

Le eventuali varianti ai titoli abilitativi edilizi sono rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.

Validità del PAC

Il PAC di Iniziativa Privata “Villa Casa Bianca”, ai sensi dell’art. 25 della L.R. 05/2007 e s.m.i., entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell’avviso di approvazione.

Il PAC, ai sensi del D.P.REG. del 2008 n.086/Pres, ha validità di dieci anni, salva diversa previsione di legge.