REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA Dicembre 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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SOSTITUTIVE

ELABORATO

1.0.bS

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PAC DI INIZIATIVA PRIVATA “VILLA CASA BIANCA”

Premessa

Le norme tecniche di attuazione definiscono le modalità di intervento sul complesso della “Villa Casa Bianca” a partire da una lettura della consistenza dell’edificato presente allo stato di fatto e definendo gli interventi all’interno di più comparti edificatori.

Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente, consente, per la Zona omogenea A del complesso di Villa casa Bianca in sede di elaborazione del PAC, la possibilità di realizzare interventi edificatori che complessivamente consentano il riutilizzo della capacità edificatoria dello stato di fatto con un’integrazione del 10% in termini di volume e di superficie coperta, secondo le NTA del vigente PRGC.

Lo stato di fatto, per quanto concerne la consistenza edificatoria, così come rappresentato negli elaborati grafici allegati, è quanto esistente e ricostruito alla data 04/09/2018, secondo i principi della ricostruzione filologica, così come definita dall’art. 38 comma 4 della L.R. 19/2009 e s.m.i.

Il piano definisce le principali demolizioni da eseguirsi all’interno del lotto dei fabbricati non recuperabili e delle superfetazioni, al fine del recupero della capacità edificatoria.

Di seguito, vengono definite le Unità Minime di Intervento, all’interno delle quali sono definiti, per ciascuna in maniera specifica sulla base delle caratteristiche di quanto presente, le modalità di intervento, le destinazioni d’uso, la capacità edificatoria. Le UMI comprendono uno o più fabbricati o definiscono le aree libere per le nuove edificazioni, individuandone i limiti di inviluppo.

STATO DI FATTO

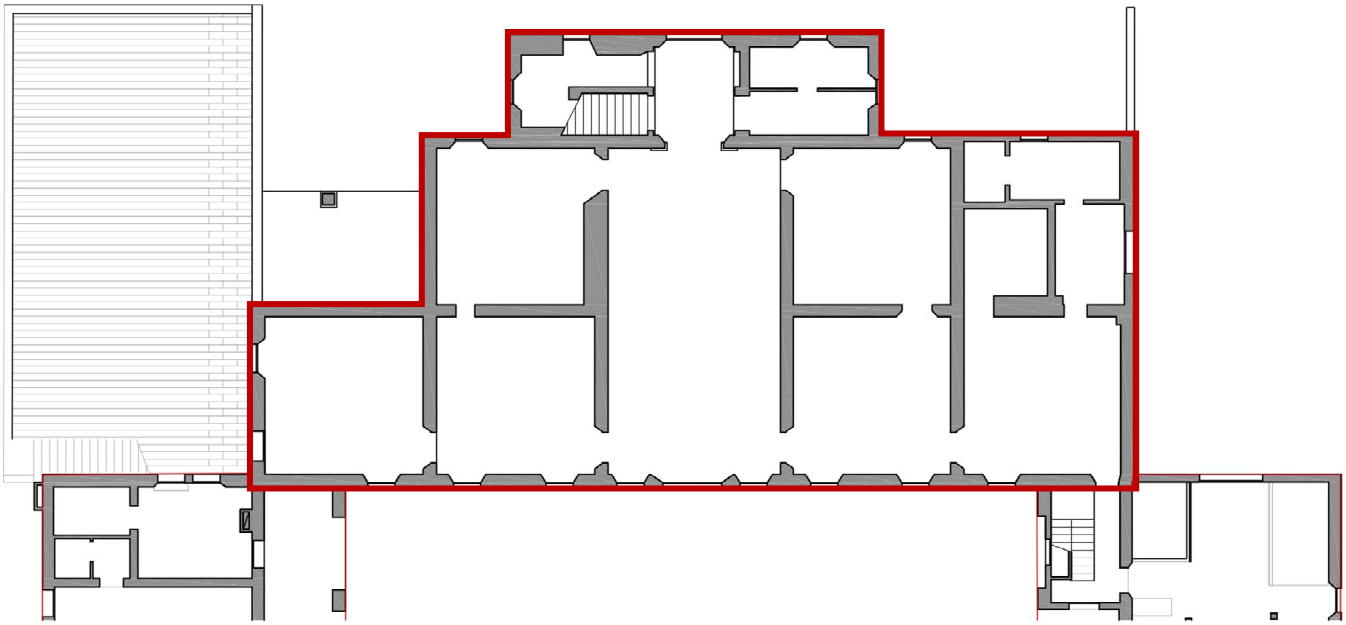
Lo stato di fatto, per quanto concerne la consistenza edificatoria, così come rappresentato negli elaborati grafici allegati, è quanto esistente e ricostruito alla data 04/09/2018, secondo i principi della ricostruzione filologica, così come definita dall'art. 38 comma 4 della L.R. 19/2009 e s.m.i.

Dati tecnici e urbanistici dello stato di fatto

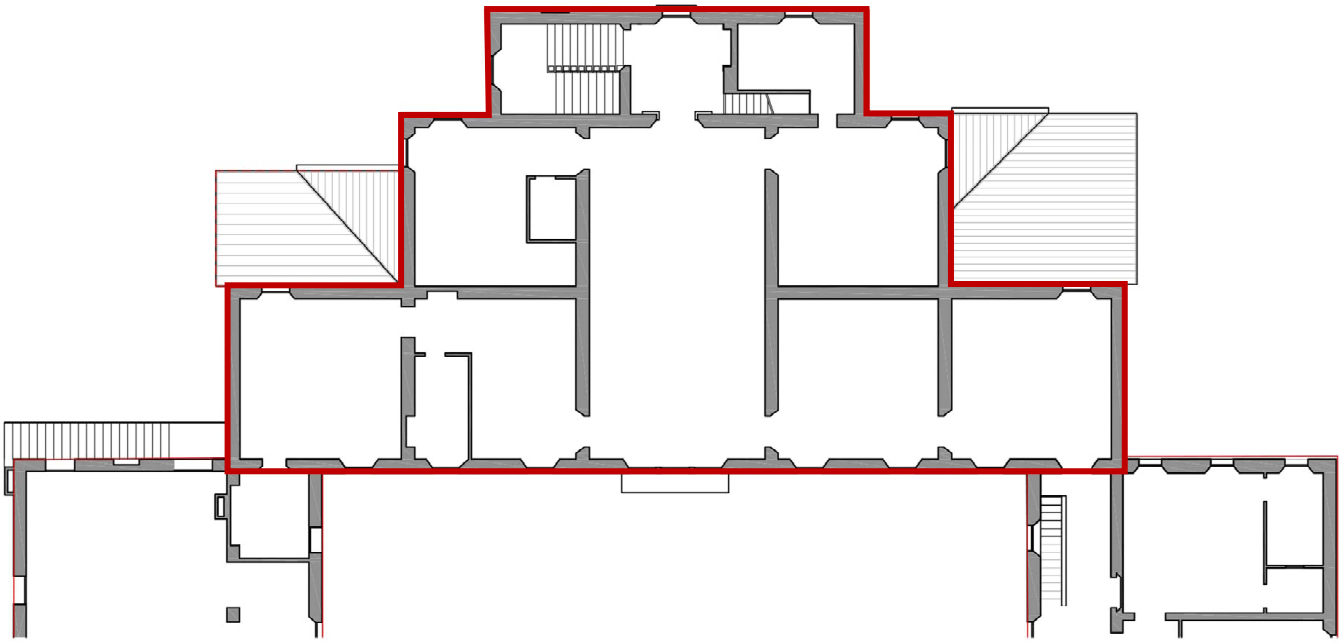
Di seguito sono riportati i dati edilizi e urbanistici dello stato di fatto

EDIFICIO 1 - VILLA		
Superficie utile lorda	mq	987,60
Superficie coperta	mq	413,40
Volume urbanistico	mc	3 821,37
Numero di piani	n.	3
Altezza	ml	11,58
Distanze dai confini	ml	A confine

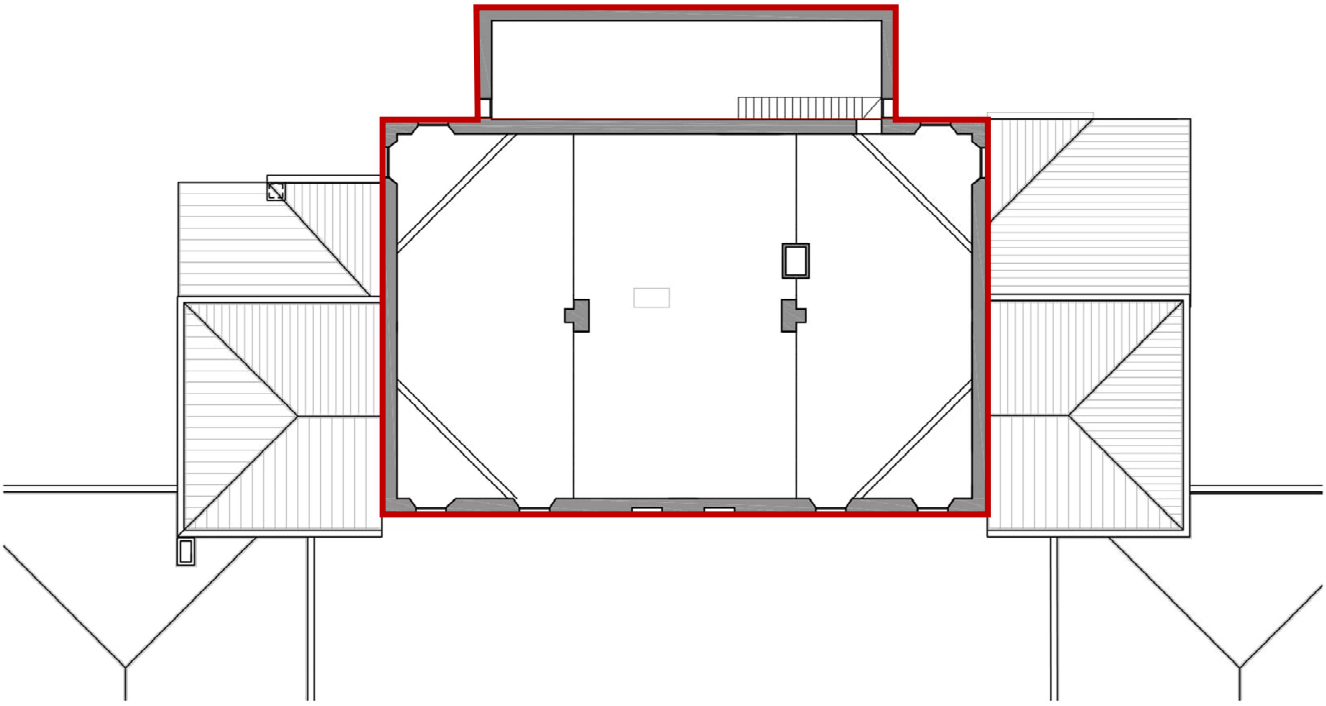
Piano terra



Piano primo

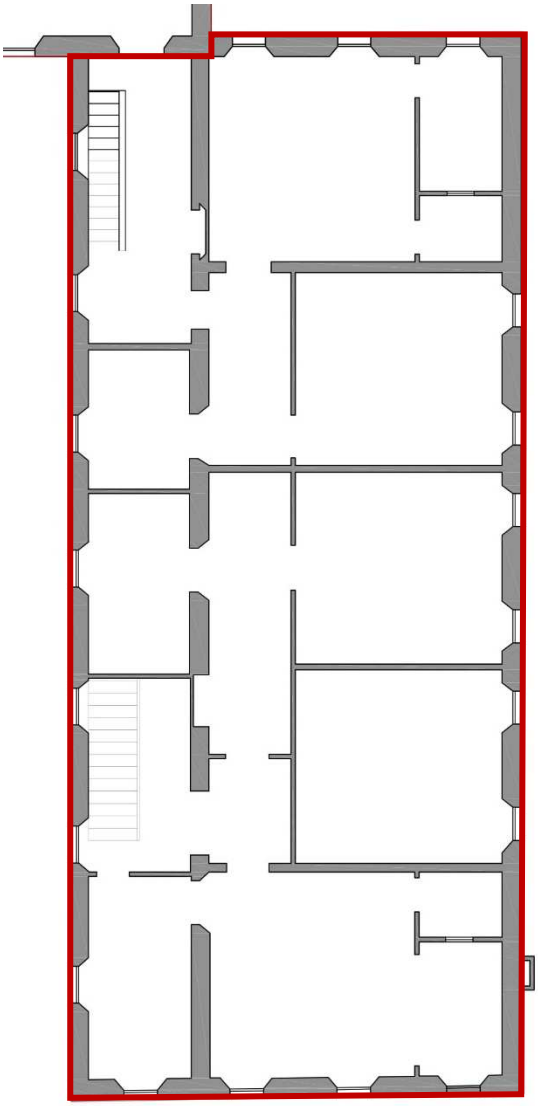


Piano secondo

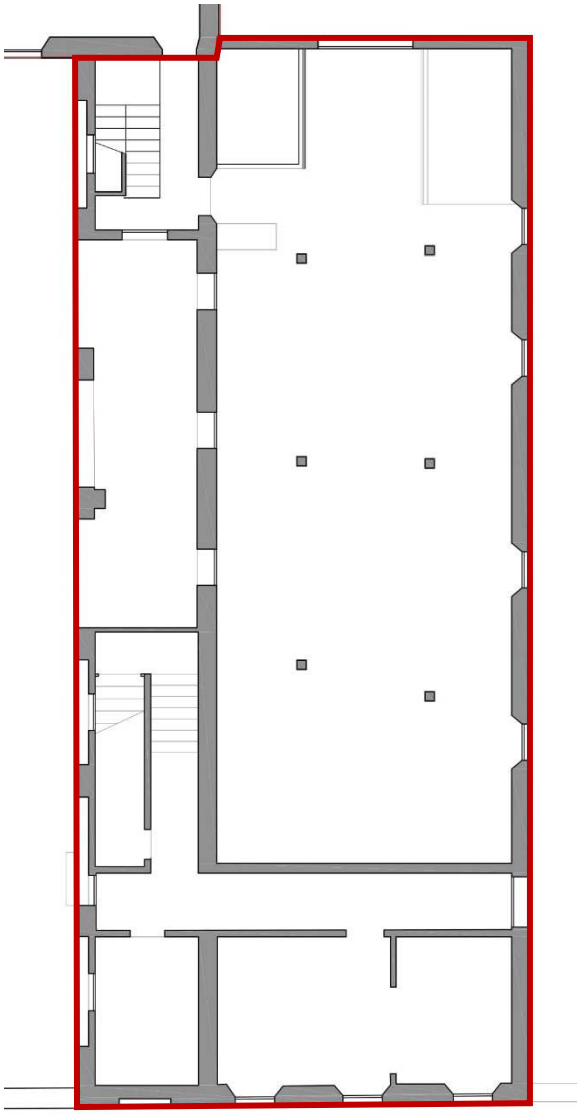


EDIFICIO 2 – BARCHESSA NORD		
Superficie utile lorda	mq	527,90
Superficie coperta	mq	264,00
Volume urbanistico	mc	1 710,32
Numero di piani	n.	2
Altezza	ml	6,48
Distanze dai confini	ml	A confine

Piano terra

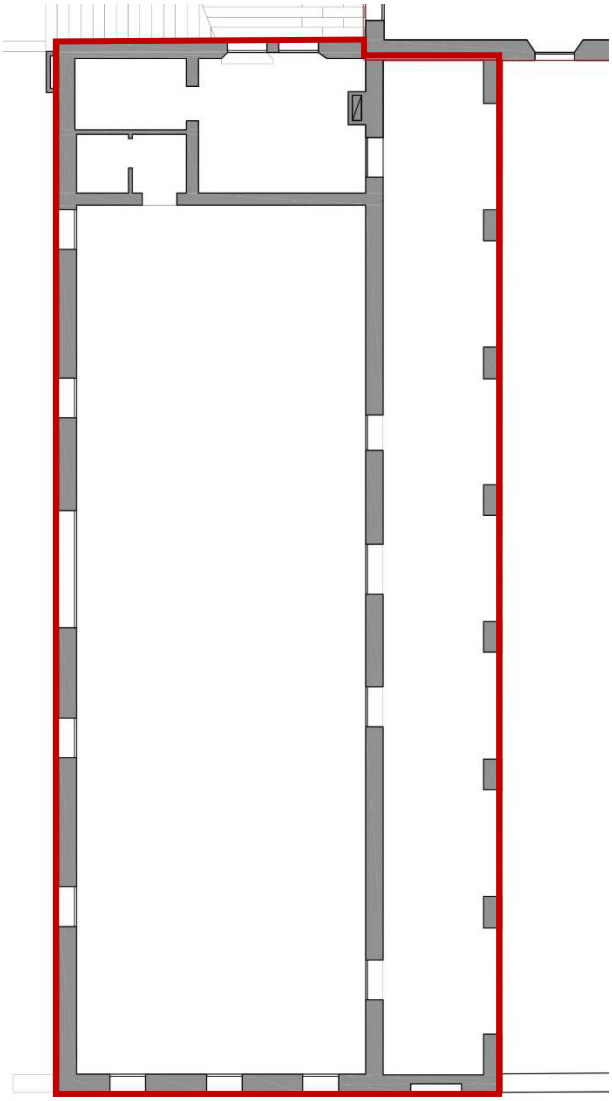


Piano primo

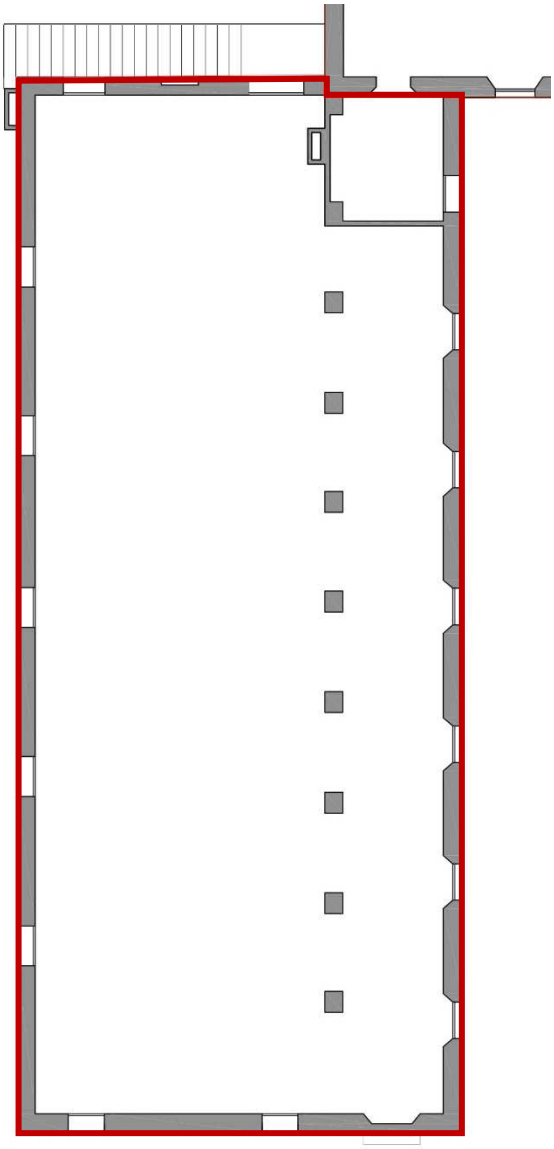


EDIFICIO 3 – BARCHESSA SUD		
Superficie utile lorda	mq	532,70
Superficie coperta	mq	266,40
Volume urbanistico	mc	2 133,50
Numero di piani	n.	2
Altezza	ml	8,01
Distanze dai confini	ml	A confine

Piano terra

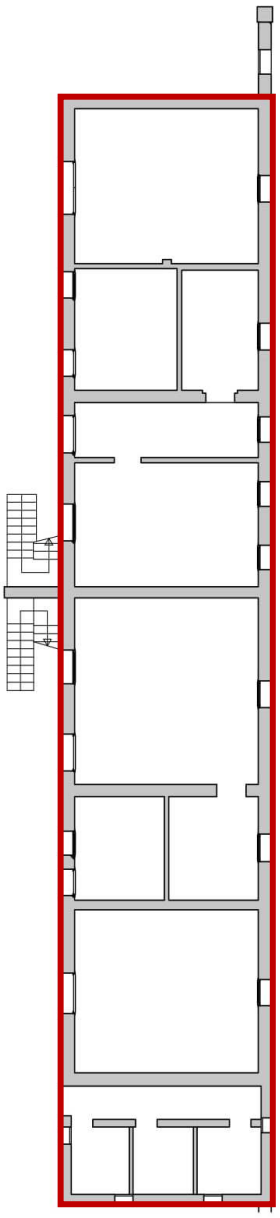


Piano primo

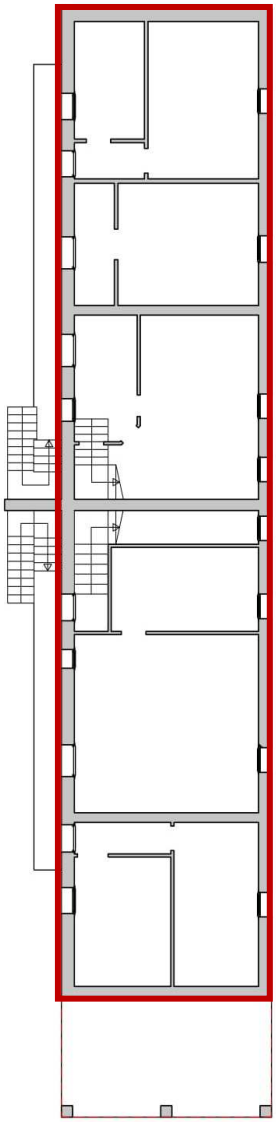


EDIFICIO 4 – EX ABITATIVO		
Superficie utile lorda	mq	691,90
Superficie coperta	mq	248,10
Volume urbanistico	mc	1 837,90
Numero di piani	n.	3
Altezza	ml	7,99
Distanze dai confini	ml	A confine

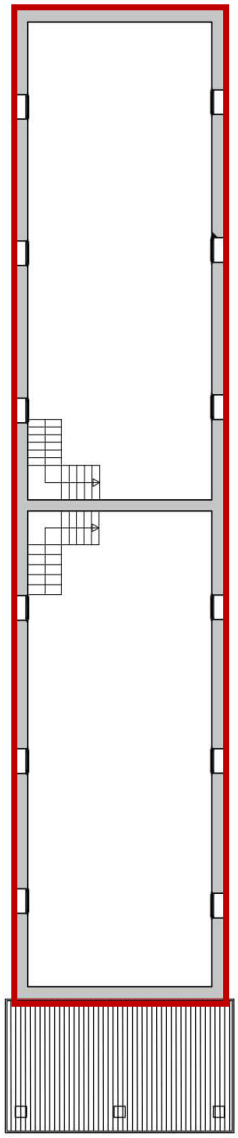
Piano terra



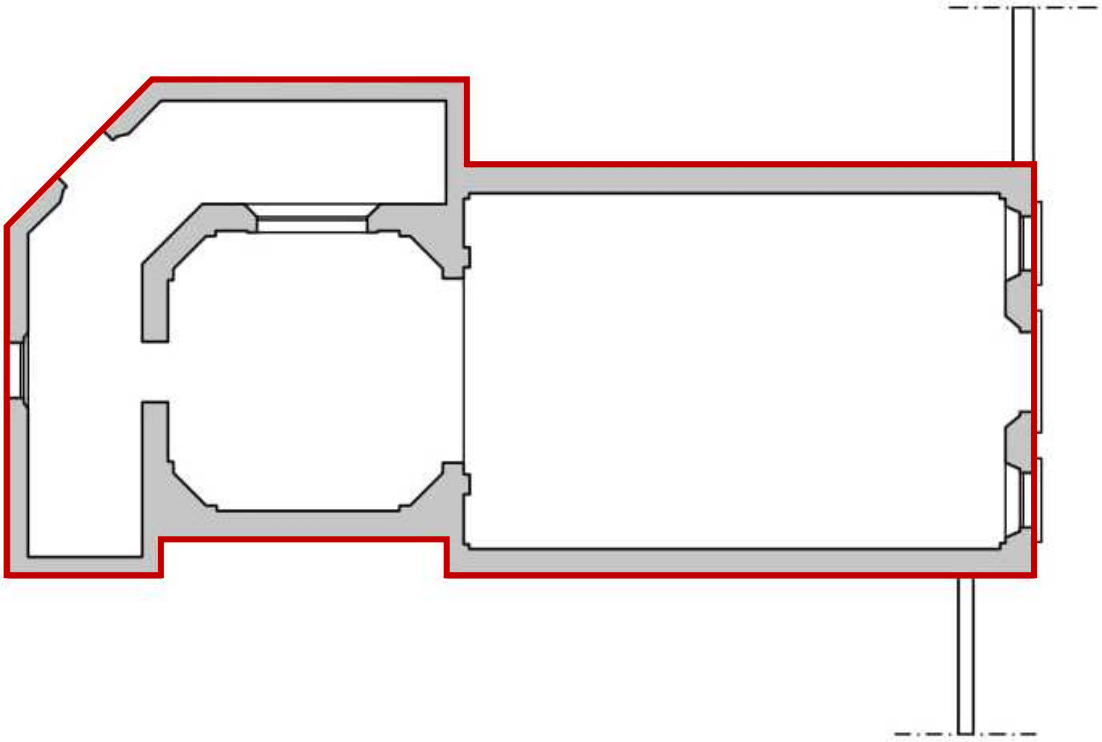
Piano primo



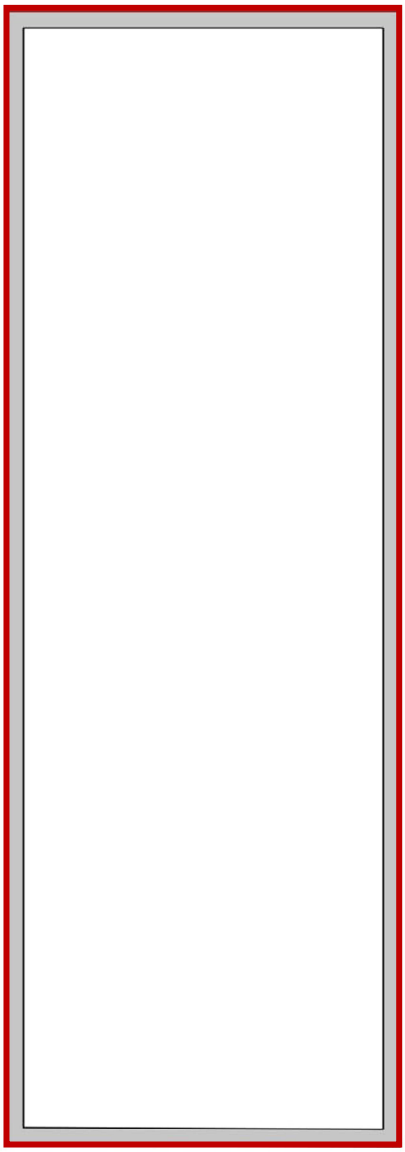
Piano secondo



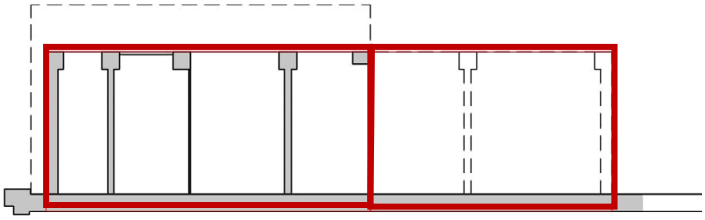
EDIFICIO 5 - CHIESA		
Superficie utile lorda	mq	111,04
Superficie coperta	mq	111,04
Volume urbanistico	mc	638,55
Numero di piani	n.	1
Altezza	ml	6,63
Distanze dai confini	ml	A confine



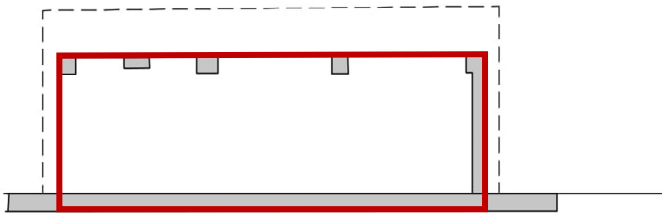
EDIFICIO 6 – EX ABITATIVO (RUDERE)		
Superficie utile lorda	mq	308,70
Superficie coperta	mq	308,70
Volume urbanistico	mc	2 210,29
Numero di piani	n.	1
Altezza	ml	7,16
Distanze dai confini	ml	20



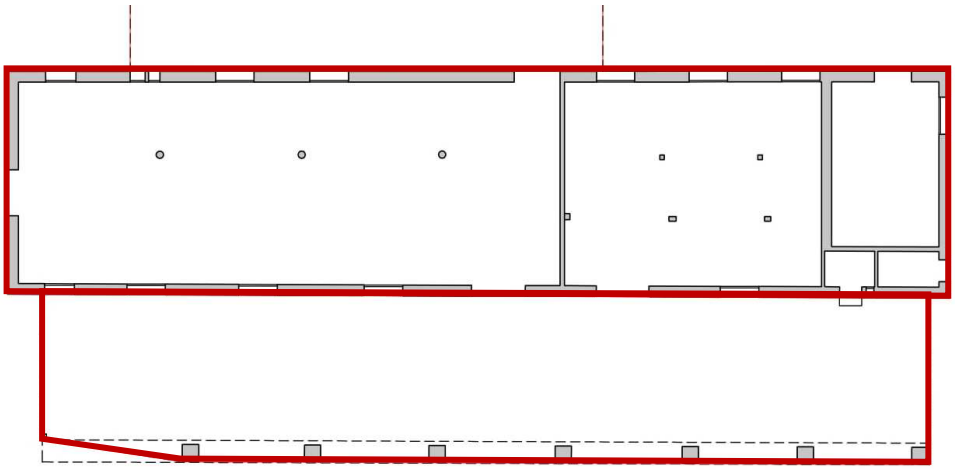
EDIFICIO 7 – TETTOIA (RUDERE)		
Superficie utile lorda	mq	25,92
Superficie coperta	mq	25,92
Volume urbanistico	mc	-
Numero di piani	n.	1
Altezza	ml	2,44
Distanze dai confini	ml	19

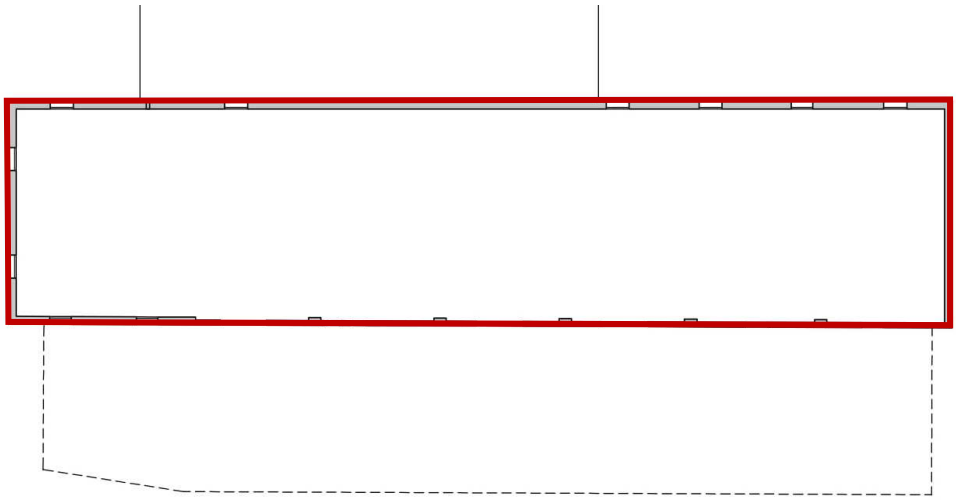


EDIFICIO 8 - TETTOIA		
Superficie utile lorda	mq	18,53
Superficie coperta	mq	18,53
Volume urbanistico	mc	40,76
Numero di piani	n.	1
Altezza	ml	2,20
Distanze dai confini	ml	53

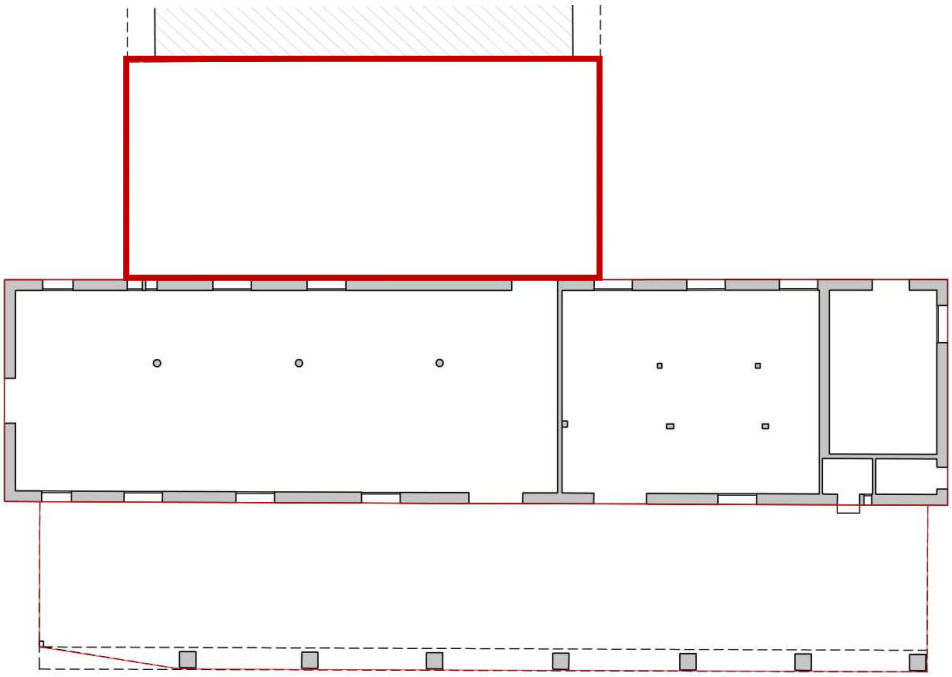


EDIFICIO 9 – EX STALLA-FIENILE		
Superficie utile lorda	mq	604,04
Superficie coperta	mq	379,47
Volume urbanistico	mc	2 356,85
Numero di piani	n.	2
Altezza	ml	7,46
Distanze dai confini	ml	39

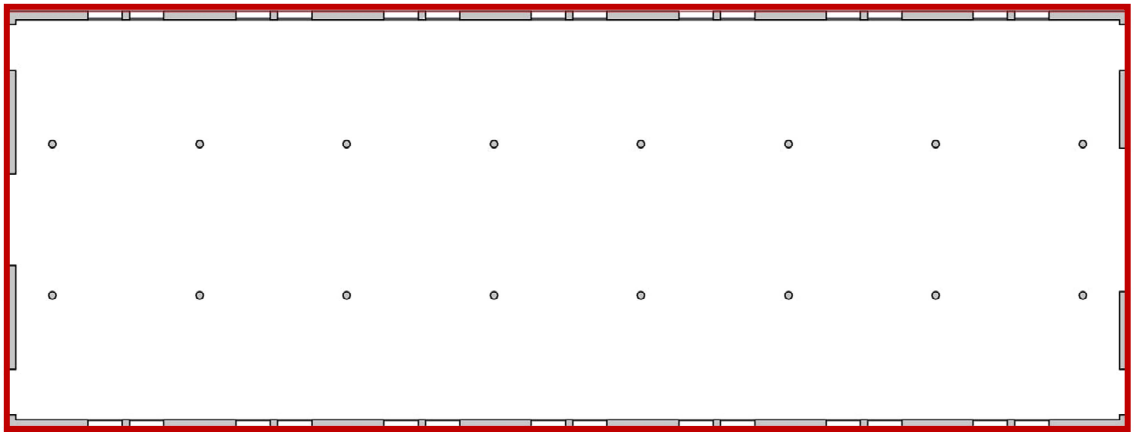




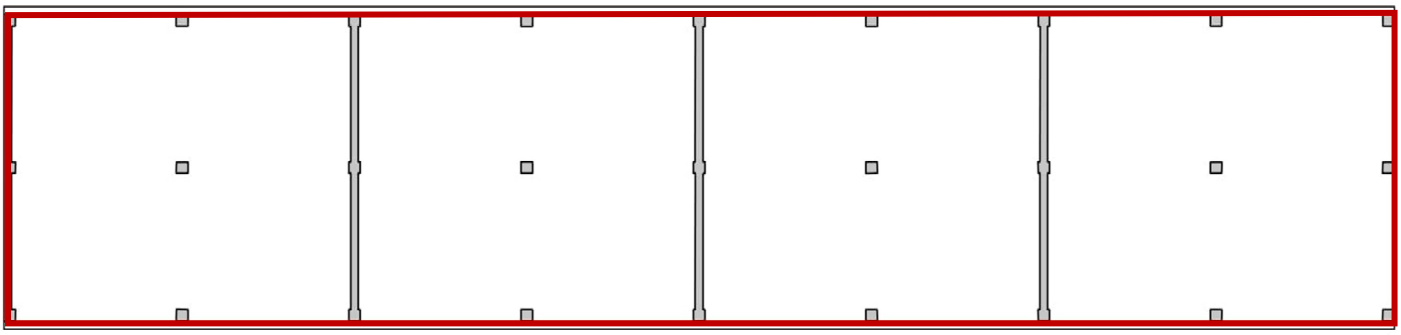
EDIFICIO 10 - TETTOIA		
Superficie utile lorda	mq	102,15
Superficie coperta	mq	102,15
Volume urbanistico	mc	559,78
Numero di piani	n.	1
Altezza	ml	5,48
Distanze dai confini	ml	39



EDIFICIO 11 – EX STALLA		
Superficie utile lorda	mq	498,80
Superficie coperta	mq	498,80
Volume urbanistico	mc	2 252,91
Numero di piani	n.	1
Altezza	ml	5,81
Distanze dai confini	ml	12

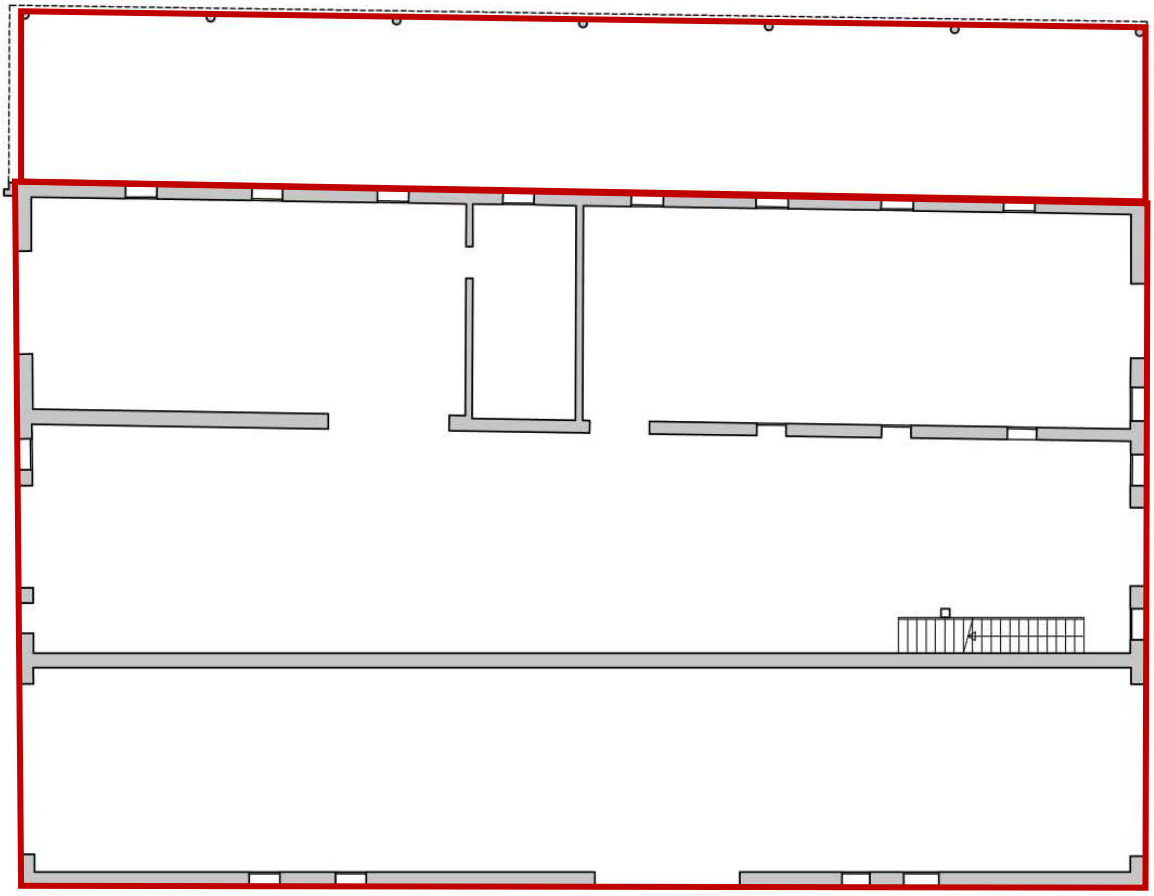


EDIFICIO 12 – DEPOSITO ATTREZZI		
Superficie utile lorda	mq	290,40
Superficie coperta	mq	290,40
Volume urbanistico	mc	1 542,02
Numero di piani	n.	1
Altezza	ml	5,31
Distanze dai confini	ml	32

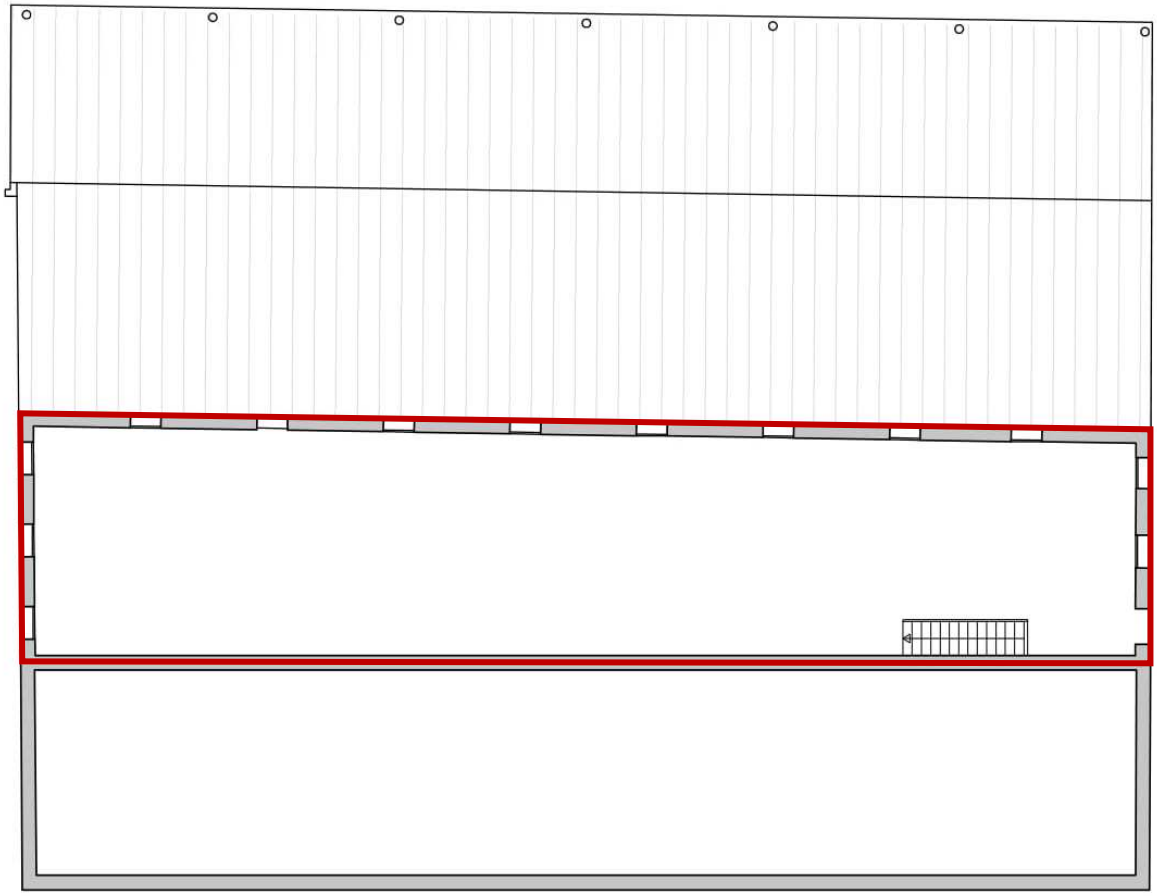


EDIFICIO 13 – DEPOSITO ATTREZZATURE E MAGAZZINO		
Superficie utile lorda	mq	1 075,35
Superficie coperta	mq	841,09
Volume urbanistico	mc	4 613,51
Numero di piani	n.	2
Altezza	ml	6,96
Distanze dai confini	ml	44

Piano terra

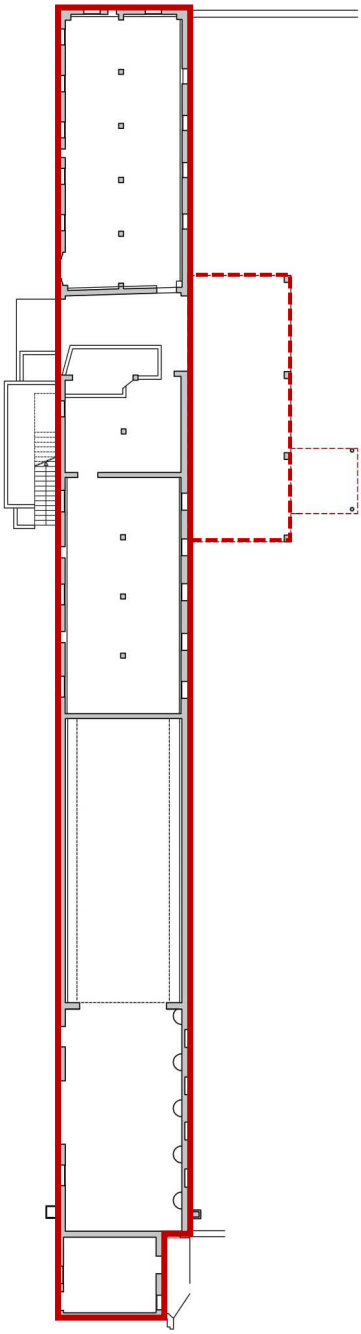


Piano primo

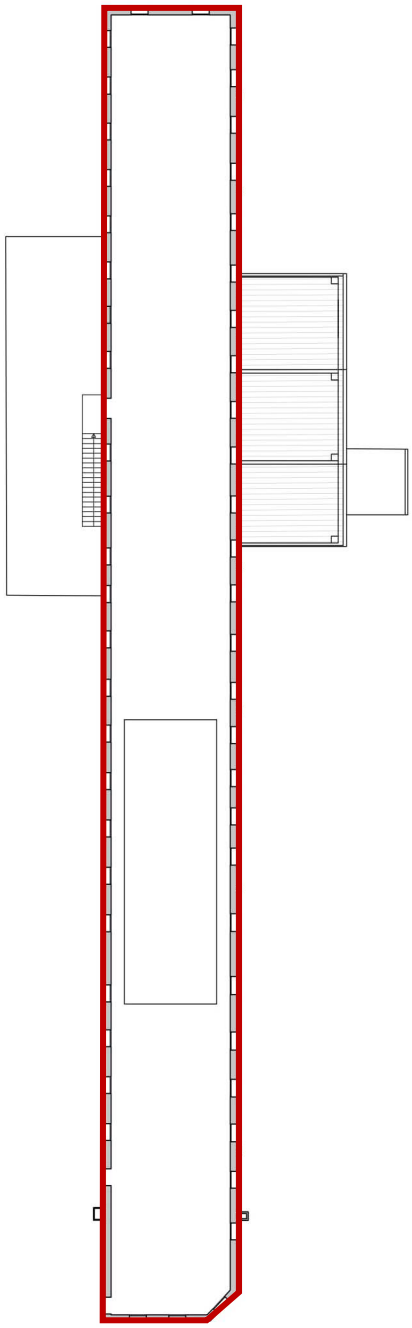


EDIFICIO 14 – EX ESSICATOIO		
Superficie utile lorda	mq	1 070,34
Superficie coperta	mq	706,78
Volume urbanistico	mc	4 405,15
Numero di piani	n.	2
Altezza	ml	7,35
Distanze dai confini	ml	6,85

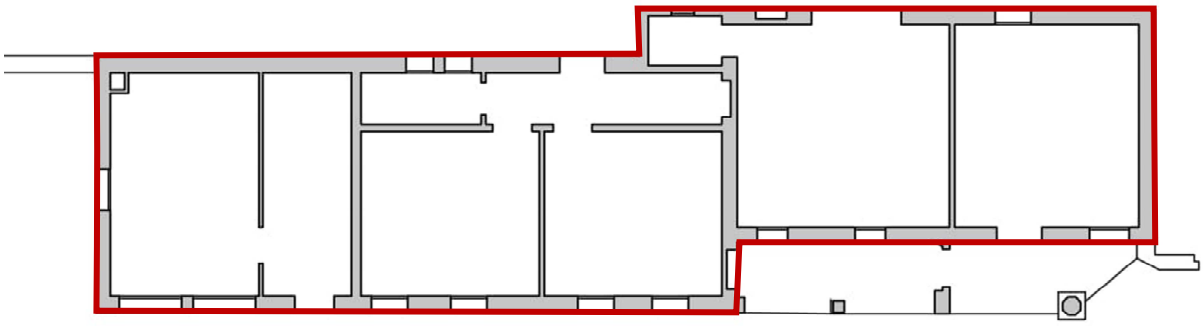
Piano terra



Piano primo

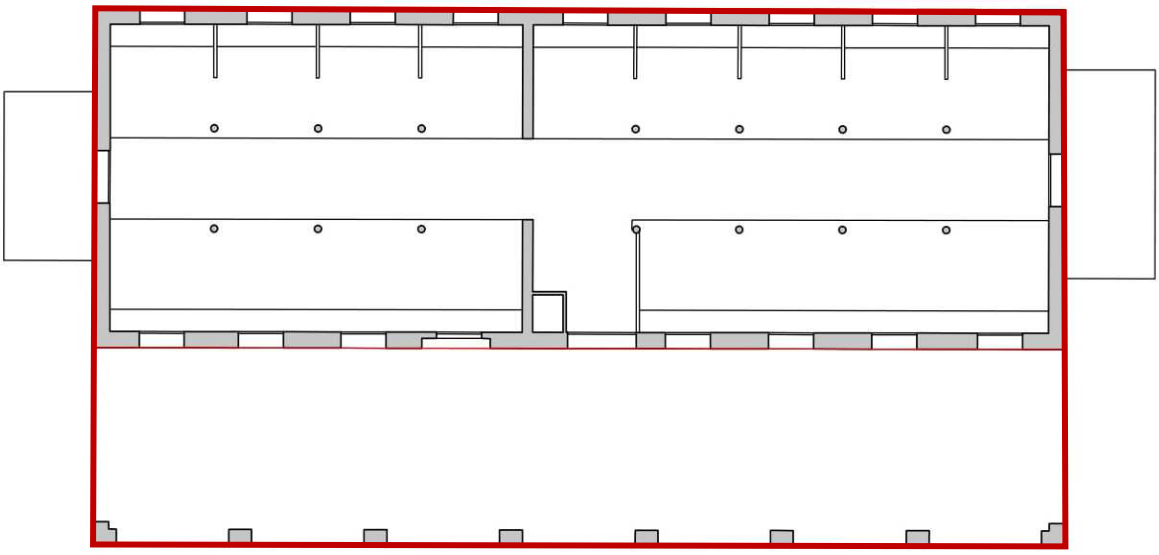


EDIFICIO 15 – EDIFICIO		
Superficie utile lorda	mq	131,49
Superficie coperta	mq	131,49
Volume urbanistico	mc	436,67
Numero di piani	n.	1
Altezza	ml	3,57
Distanze dai confini	ml	43,50

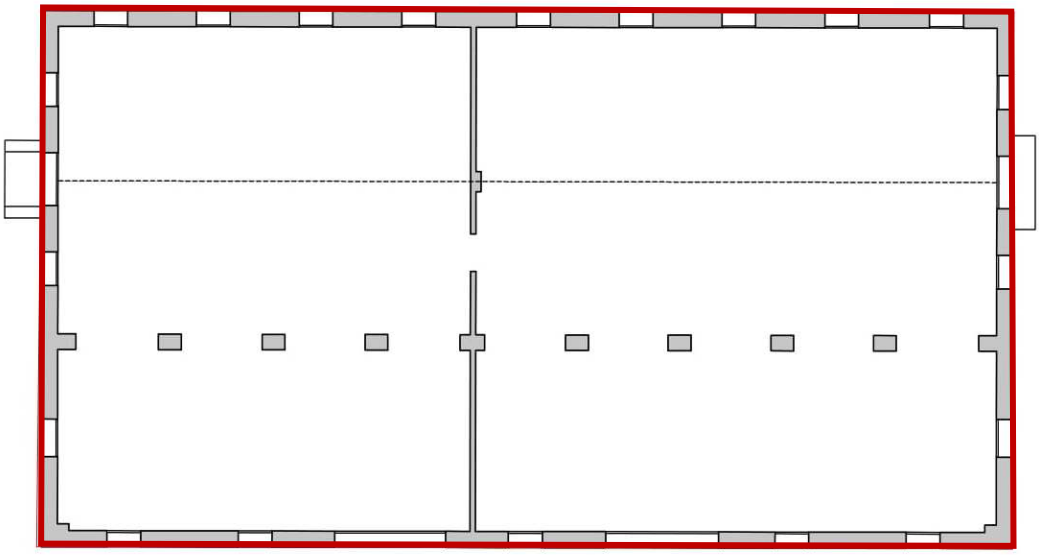


EDIFICIO 16 – DEPOSITO MAGAZZINO		
Superficie utile lorda	mq	740,40
Superficie coperta	mq	370,80
Volume urbanistico	mc	3 183,44
Numero di piani	n.	2
Altezza	ml	8,60
Distanze dai confini	ml	18

Piano terra

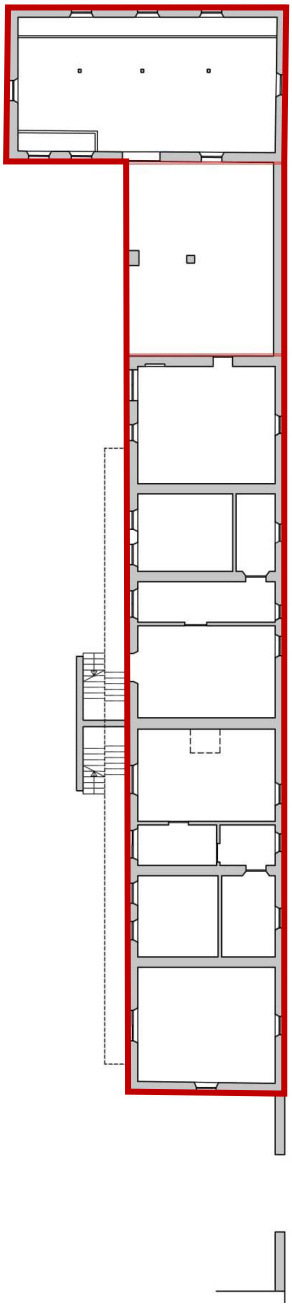


Piano primo

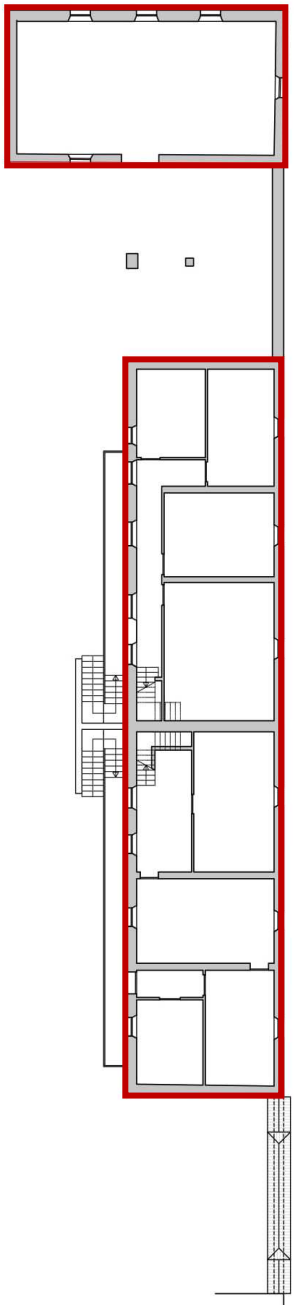


EDIFICIO 17– EX ABITATIVO (RUDERE)		
Superficie utile lorda	mq	890,97
Superficie coperta	mq	363,60
Volume urbanistico	mc	2 594,87
Numero di piani	n.	3
Altezza	ml	7,96
Distanze dai confini	ml	A confine

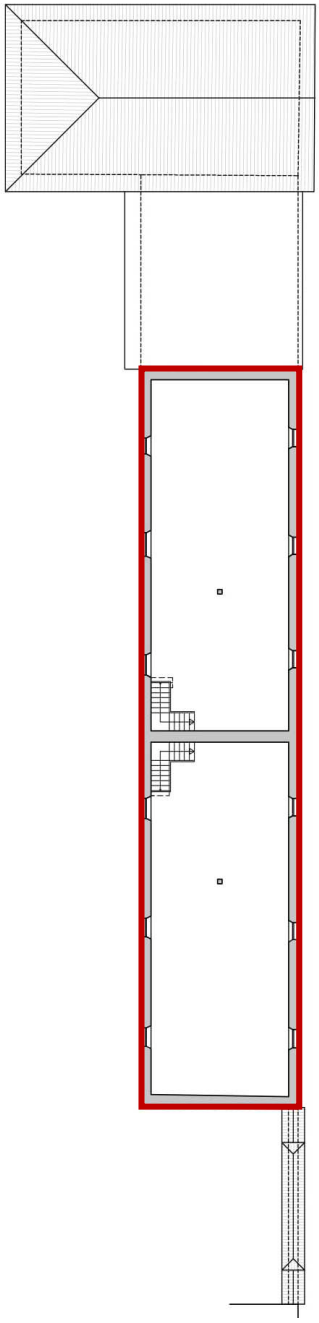
Piano terra



Piano primo



Piano secondo



Riepilogo consistenza dello stato di fatto ai fini della capacità edificatoria		
Superficie territoriale	mq	27 700,00
Superficie coperta	mq	5 340,67
Volume urbanistico	mc	34 337,89

DEMOLIZIONI

Sono previste, con il presente PAC, un insieme di demolizioni sistematiche di edifici o parti degli stessi al fine di utilizzarne la capacità edificatoria per gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione. Si faccia riferimento all'allegata tavola grafica 6 "Demolizioni principali".

La consistenza dell'edificato e la capacità edificatoria viene calcolata come segue:

Consistenza dello stato di fatto		
Superficie territoriale	mq	27 700,00
Superficie utile lorda	mq	8 608,23
Superficie coperta	mq	5 340,67
Volume urbanistico	mc	34 337,89

Dimensionamento edifici e porzioni da demolire

EDIFICIO 6 – EX ABITATIVO (RUDERE)		
Superficie utile lorda	mq	308,70
Superficie coperta	mq	308,70
Volume urbanistico	mc	2 210,29
Numero di piani	n.	1
Altezza	ml	7,16
Distanze dai confini	ml	20

EDIFICIO 10 - TETTOIA		
Superficie utile lorda	mq	102,15
Superficie coperta	mq	102,15
Volume urbanistico	mc	559,78

Numero di piani	n.	1
Altezza	ml	5,48
Distanze dai confini	ml	39

PORZIONE EDIFICIO 13 DEPOSITO ATTREZZATURE E MAGAZZINO		
Superficie utile lorda	mq	166,41
Superficie coperta	mq	166,41
Volume urbanistico	mc	665,64
Numero di piani	n.	1
Altezza	ml	4,00
Distanze dai confini	ml	44

PORZIONE EDIFICIO 14 EX ESSICATOIO		
Superficie utile lorda	mq	-
Superficie coperta	mq	109,06
Volume urbanistico	mc	-
Numero di piani	n.	1
Altezza	ml	3,80
Distanze dai confini	ml	6,85

EDIFICIO 15 – EDIFICIO		
Superficie utile lorda	mq	131,49
Superficie coperta	mq	131,49
Volume urbanistico	mc	436,67
Numero di piani	n.	1
Altezza	ml	3,57
Distanze dai confini	ml	43,50

EDIFICIO 16 – DEPOSITO MAGAZZINO		
Superficie utile lorda	mq	740,40
Superficie coperta	mq	370,80
Volume urbanistico	mc	3 183,44
Numero di piani	n.	2
Altezza	ml	8,60
Distanze dai confini	ml	18

Totale demolizioni		
Superficie coperta	mq	1 188,61
Volume costruibile	mc	7 055,82

Riepilogo consistenza edificata, a seguito delle principali demolizioni		
Superficie coperta	mq	4 152,06
Volume urbanistico	mc	27 282,07

UMI A - restauro

Finalità

Interessa una unità edilizia costituita da una villa padronale (edificio 1) e le due barchesse collegate (edifici 2 e 3), aventi rilevanza storico – architettonica; gli edifici sono vincolati ai sensi del D. lgs 42/2004, parte seconda, titolo I, capo I, articolo 10 – beni culturali. Per questa UMI, il PAC prevede interventi rivolti alla conservazione e valorizzazione del complesso edilizio o di sue parti.

Intervento

Gli interventi consentiti sono:

- Restauro e risanamento conservativo

Ogni intervento deve essere documentato e giustificato da un'attenta analisi descrittiva dello stato di fatto.

Ogni intervento dovrà attenersi ai metodi ed alle cautele del restauro ed è richiesta la preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e paesaggio del Friuli Venezia Giulia.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse consentite sono quelle previste dal PRCG vigente per le zone A e di seguito elencate:

- residenza;

- servizi ed attività di interesse collettivo sia di iniziativa pubblica che privata e per il culto, i diritti democratici, la vita associativa, la cultura, il gioco, lo sport, lo spettacolo, l'istruzione, l'assistenza, la sanità, la viabilità, il parcheggio, il funzionamento degli impianti a rete, ecc.;

- servizi pubblici in genere e quali bar, ristoranti, alberghi, mense, ecc.;

- uffici pubblici e privati e quali banche, istituti assicurativi, agenzie commerciali, esposizioni, ecc.;

- attività commerciali e relativi depositi e magazzini aventi caratteristiche e dimensioni come stabilite dal piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita, piani di settore e prescrizioni specifiche previste dalle presenti N.T.A.;

- attività agricola dove preesistente e dove risulti non in contrasto con il preminente interesse alla conservazione, restauro degli edifici di interesse storico, architettonico;

- attività artigianali di servizio alla residenza;

- culto ed attività parrocchiali.

Dati tecnici e urbanistici dello stato di fatto

La consistenza allo stato di fatto dell'UMI è la seguente:

consistenza UMI A		
Superficie UMI A	mq	1 538,90
Superficie coperta	mq	943,80
Volume urbanistico	mc	7 665,19

Dati tecnici e urbanistici dell'intervento

Per gli interventi valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

UMI A restauro		
Superficie coperta	mq	pari all'esistente
Volume costruibile	mc	pari all'esistente
Superficie a verde*	mq	> 1mq/10mc
Superficie a parcheggi*	mq	> 1mq/10mc
Altezza massima	ml	pari all'esistente
Distanze dai confini	ml	pari all'esistente

Indici edilizi ed urbanistici così come definiti dagli artt. 5 e 6 del vigente P.R.G.C e dal capo I art. 2 della L.R. 19/2009.

*Gli standard per parcheggio e verde vengono garantiti all'interno delle UMI "Verde Privato" (V.P.) e UMI "Arredo Urbano" (A.U.)

Per le aree verdi costituenti beni di interesse storico, sono consentiti, previo parere favorevole della Soprintendenza, tutti gli interventi in sintonia con il complesso da restaurare e rivolti a formare zone verdi alberate, attrezzate per la sosta, l'attività ricettiva e dotate degli accessori funzionali e decorativi che si rendono necessari.

È consentita la manutenzione, sostituzione e miglioramento della dotazione di nuclei arborei e arbustivi esistenti.

Le recinzioni esistenti dovranno essere conservate, ripristinate, restaurate con congrui accorgimenti in termini di materiali e tecniche rispetto al contesto storico architettonico. Gli interventi saranno eseguiti previo parere della Soprintendenza.

Per l'intervento nelle aree verdi è fissata una volumetria max. di 500 mc e una superficie coperta max. di 250 mq e solo per opere legate alla valorizzazione, gestione e manutenzione delle zone verdi quali deposito attrezzature, serre, gazebo, chiosco, padiglioni, edicole, pergole, ecc.

UMI B – conservazione tipologica

Finalità

Interessa unità edilizie di impianto storico, di interesse storico – paesaggistico, costituite dall'edificio ex-abitativo N. 17.

Per questa UMI si prevede interventi orientati alla conservazione e al ripristino dei caratteri fondamentali della tipologia edilizia.

Intervento

Per questa UMI sono consentite le opere finalizzate ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nonché la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici desumibili dallo studio filologico contenuto nel progetto.

Al fine della valorizzazione e recupero dell'edificio, nell'ambito di un corretto uso dei materiali e delle finiture, sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione, compresa la demolizione e la ricostruzione
- Ampliamento per adeguamento tecnologico e/o funzionale
- Conservazione tipologica

Ogni intervento deve essere documentato e giustificato da un'attenta analisi descrittiva dello stato di fatto, dei caratteri tipologici e organizzativi degli edifici.

Per gli interventi nella UMI B è richiesto il preventivo parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e paesaggio del Friuli Venezia Giulia.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse consentite sono quelle previste dal PRCG vigente per le zone A e di seguito elencate:

- residenza;

- servizi ed attività di interesse collettivo sia di iniziativa pubblica che privata e per il culto, i diritti democratici, la vita associativa, la cultura, il gioco, lo sport, lo spettacolo, l'istruzione, l'assistenza, la sanità, la viabilità, il parcheggio, il funzionamento degli impianti a rete, ecc.;

- servizi pubblici in genere e quali bar, ristoranti, alberghi, mense, ecc.;

- uffici pubblici e privati e quali banche, istituti assicurativi, agenzie commerciali, esposizioni, ecc.;

- attività commerciali e relativi depositi e magazzini aventi caratteristiche e dimensioni come stabilite dal piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita, piani di settore e prescrizioni specifiche previste dalle presenti N.T.A.;

- attività agricola dove preesistente e dove risulti non in contrasto con il preminente interesse alla conservazione, restauro degli edifici di interesse storico, architettonico;

- attività artigianali di servizio alla residenza;

- culto ed attività parrocchiali.

Dati tecnici e urbanistici dello stato di fatto

consistenza UMI B		
Superficie UMI B	mq	583,63
Superficie coperta	mq	363,60
Volume urbanistico	mc	2 594,87

Dati tecnici e urbanistici dell'intervento

Per gli interventi valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

UMI B conservazione tipologica		
Superficie coperta	mq	pari allo stato di fatto più il 30%
Volume costruibile	mc	pari allo stato di fatto più il 30%
Superficie a verde*	mq	> 1mq/10mc
Superficie a parcheggi*	mq	> 1mq/10mc
Altezza massima	ml	10
Distanze dai confini	ml	pari allo stato di fatto

L'aumento di superficie coperta e volume costruibile è consentito purché, all'interno dell'interno PAC, la consistenza edificatoria complessiva sia uguale o inferiore allo stato di fatto più il 10%.

Indici edilizi ed urbanistici così come definiti dagli artt. 5 e 6 del vigente P.R.G.C e dal capo I art. 2 della L.R. 19/2009.

*Gli standard per parcheggio e verde vengono garantiti all'interno delle UMI "Verde Privato" (V.P.) e UMI "Arredo Urbano" (A.U.)

UMI C – conservazione tipologica

Finalità

Interessa unità edilizie di impianto storico, di interesse storico – paesaggistico, costituite dall'edificio ex-abitativo N. 4.

Per questa UMI si prevede interventi orientati alla conservazione e al ripristino dei caratteri fondamentali della tipologia edilizia.

Intervento

Per questa UMI sono consentite le opere finalizzate ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nonché la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici desumibili dallo studio filologico contenuto nel progetto.

Al fine della valorizzazione e recupero dell'edificio, nell'ambito di un corretto uso dei materiali e delle finiture, sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione, compresa la demolizione e la ricostruzione
- Ampliamento per adeguamento tecnologico e/o funzionale
- Conservazione tipologica

Ogni intervento deve essere documentato e giustificato da un'attenta analisi descrittiva dello stato di fatto, dei caratteri tipologici e organizzativi degli edifici.

Per gli interventi nella UMI C è richiesto il preventivo parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e paesaggio del Friuli Venezia Giulia.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse consentite sono quelle previste dal PRCG vigente per le zone A e di seguito elencate:

- residenza;

- servizi ed attività di interesse collettivo sia di iniziativa pubblica che privata e per il culto, i diritti democratici, la vita associativa, la cultura, il gioco, lo sport, lo spettacolo, l'istruzione, l'assistenza, la sanità, la viabilità, il parcheggio, il funzionamento degli impianti a rete, ecc.;

- servizi pubblici in genere e quali bar, ristoranti, alberghi, mense, ecc.;

- uffici pubblici e privati e quali banche, istituti assicurativi, agenzie commerciali, esposizioni, ecc.;

- attività commerciali e relativi depositi e magazzini aventi caratteristiche e dimensioni come stabilite dal piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita, piani di settore e prescrizioni specifiche previste dalle presenti N.T.A.;

- attività agricola dove preesistente e dove risulti non in contrasto con il preminente interesse alla conservazione, restauro degli edifici di interesse storico, architettonico;

- attività artigianali di servizio alla residenza;

- culto ed attività parrocchiali.

Dati tecnici e urbanistici dello stato di fatto

consistenza UMI C		
Superficie UMI C	mq	336,90
Superficie coperta	mq	248,10
Volume urbanistico	mc	1 837,90

Dati tecnici e urbanistici dell'intervento

Per gli interventi valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

UMI C conservazione tipologica		
Superficie coperta	mq	pari allo stato di fatto più il 30%
Volume costruibile	mc	pari allo stato di fatto più il 30%
Superficie a verde*	mq	> 1mq/10mc
Superficie a parcheggi*	mq	> 1mq/10mc
Altezza massima	ml	10
Distanze dai confini	ml	pari allo stato di fatto

L'aumento di superficie coperta e volume costruibile è consentito purché, all'interno dell'interno PAC, la consistenza edificatoria complessiva sia uguale o inferiore allo stato di fatto più il 10%.

Indici edilizi ed urbanistici così come definiti dagli artt. 5 e 6 del vigente P.R.G.C e dal capo I art. 2 della L.R. 19/2009.

*Gli standard per parcheggio e verde vengono garantite all'interno delle UMI "Verde Privato" (V.P.) e UMI "Arredo Urbano" (A.U.)

UMI D - restauro

Finalità

Interessa la cappella gentilizia denominata “San Pietro Apostolo” (edificio 5), di interesse storico – architettonico; l’edificio è vincolato ai sensi del D. lgs 42/2004, parte seconda, titolo I, capo I, articolo 10 – beni culturali. Per questa UMI, il PAC prevede interventi rivolti alla conservazione e valorizzazione del complesso edilizio o di sue parti.

Intervento

Gli interventi consentiti sono:

- Restauro e risanamento conservativo

Ogni intervento deve essere documentato e giustificato da un’attenta analisi descrittiva dello stato di fatto.

Ogni intervento dovrà attenersi ai metodi ed alle cautele del restauro ed è richiesta la preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e paesaggio del Friuli Venezia Giulia.

Funzioni ammesse

Le destinazioni d’uso ammesse consentite sono quelle previste dal PRCG vigente per le zone A e di seguito elencate:

- residenza;

- servizi ed attività di interesse collettivo sia di iniziativa pubblica che privata e per il culto, i diritti democratici, la vita associativa, la cultura, il gioco, lo sport, lo spettacolo, l’istruzione, l’assistenza, la sanità, la viabilità, il parcheggio, il funzionamento degli impianti a rete, ecc.;

- servizi pubblici in genere e quali bar, ristoranti, alberghi, mense, ecc.;

- uffici pubblici e privati e quali banche, istituti assicurativi, agenzie commerciali, esposizioni, ecc.;

- attività commerciali e relativi depositi e magazzini aventi caratteristiche e dimensioni come stabilite dal piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita, piani di settore e prescrizioni specifiche previste dalle presenti N.T.A.;

- attività agricola dove preesistente e dove risulti non in contrasto con il preminente interesse alla conservazione, restauro degli edifici di interesse storico, architettonico;

- attività artigianali di servizio alla residenza;

- culto ed attività parrocchiali.

Dati tecnici e urbanistici dello stato di fatto

La consistenza allo stato di fatto dell'UMI è la seguente:

consistenza UMI D		
Superficie UMI D	mq	111,04
Superficie coperta	mq	111,04
Volume urbanistico	mc	638,55

Dati tecnici e urbanistici dell'intervento

Per gli interventi valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

UMI D restauro		
Superficie coperta	mq	pari allo stato di fatto
Volume costruibile	mc	pari allo stato di fatto
Superficie a verde*	mq	> 1mq/10mc
Superficie a parcheggi*	mq	> 1mq/10mc
Altezza massima	ml	pari allo stato di fatto
Distanze dai confini	ml	pari allo stato di fatto

Indici edilizi ed urbanistici così come definiti dagli artt. 5 e 6 del vigente P.R.G.C e dal capo I art. 2 della L.R. 19/2009.

*Gli standard per parcheggio e verde vengono garantite mediante all'interno delle UMI "Verde Privato" (V.P.) e UMI "Arredo Urbano" (A.U.)

UMI E – ristrutturazione edilizia

Finalità

Interessa unità edilizie dedicate prevalentemente alle attività produttive dell'impianto. All'interno dell'UMI sono presenti e vengono mantenuti i fabbricati Nr. 8, 9, 11, 12, 13, 14.

Per questa UMI si prevede la possibilità di trasformare i fabbricati esistenti di realizzare nuove costruzioni, in modo da renderli congrui alle necessità produttive e, al contempo, di mantenere i rapporti organizzativi del complesso edilizio storico.

Intervento

Per questa UMI sono consentite le opere finalizzate ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nonché la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e la ricostruzione
- Ampliamento per adeguamento tecnologico e/o funzionale
- Conservazione tipologica
- Nuova costruzione

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse consentite sono quelle previste dal PRCG vigente per le zone A e di seguito elencate:

- residenza;

- servizi ed attività di interesse collettivo sia di iniziativa pubblica che privata e per il culto, i diritti democratici, la vita associativa, la cultura, il gioco, lo sport, lo spettacolo, l'istruzione, l'assistenza, la sanità, la viabilità, il parcheggio, il funzionamento degli impianti a rete, ecc.;

- servizi pubblici in genere e quali bar, ristoranti, alberghi, mense, ecc.;

- uffici pubblici e privati e quali banche, istituti assicurativi, agenzie commerciali, esposizioni, ecc.;

- attività commerciali e relativi depositi e magazzini aventi caratteristiche e dimensioni come stabilite dal piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita, piani di settore e prescrizioni specifiche previste dalle presenti N.T.A.;

- attività agricola dove preesistente e dove risulti non in contrasto con il preminente interesse alla conservazione, restauro degli edifici di interesse storico, architettonico*;

- attività artigianali di servizio alla residenza;

- culto ed attività parrocchiali.

*È ammessa la realizzazione di silos e serbatoi per lo stoccaggio o altri volumi direttamente collegati all'attività agricola.

Dati tecnici e urbanistici a seguito delle demolizioni previste

consistenza UMI E		
Superficie UMI E	mq	9 575,75
Superficie coperta	mq	2 459,60
Volume urbanistico	mc	14 545,56

Dati tecnici e urbanistici dell'intervento

Per gli interventi valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

UMI E ristrutturazione edilizia		
Rapporto di copertura (Q)	mq/mq	0,5
Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	2,5
Superficie a verde*	mq	> 1mq/10mc
Superficie a parcheggi*	mq	> 1mq/10mc
Altezza massima	ml	10
Distanze dai confini	ml	5

L'aumento di superficie coperta e volume costruibile è consentito purché, all'interno dell'interno PAC, la consistenza edificatoria complessiva sia uguale o inferiore allo stato di fatto più il 10%.

Indici edilizi ed urbanistici così come definiti dagli artt. 5 e 6 del vigente P.R.G.C e dal capo I art. 2 della L.R. 19/2009.

In questa UMI è ammessa la realizzazione di serbatoi prefabbricati per lo stoccaggio e la vinificazione per il completamento del processo produttivo aziendale.

*Gli standard per parcheggio, comprese aree di manovra, e verde vengono garantiti all'interno delle parti comuni all'interno delle UMI "Verde Privato" (V.P.) e UMI "Arredo Urbano" (A.U.) e all'interno della stessa UMI E.

UMI F – aree libere edificabili

Finalità

Il P.A.C. individua con l'UMI F un'area libera edificabile.

Intervento

Per questa UMI sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e la ricostruzione
- Ampliamento per adeguamento tecnologico e/o funzionale
- Nuova costruzione

Funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse consentite sono quelle previste dal PRCG vigente per le zone A e di seguito elencate:

- residenza;

- servizi ed attività di interesse collettivo sia di iniziativa pubblica che privata e per il culto, i diritti democratici, la vita associativa, la cultura, il gioco, lo sport, lo spettacolo, l'istruzione, l'assistenza, la sanità, la viabilità, il parcheggio, il funzionamento degli impianti a rete, ecc.;

- servizi pubblici in genere e quali bar, ristoranti, alberghi, mense, ecc.;

- uffici pubblici e privati e quali banche, istituti assicurativi, agenzie commerciali, esposizioni, ecc.;

- attività commerciali e relativi depositi e magazzini aventi caratteristiche e dimensioni come stabilite dal piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita, piani di settore e prescrizioni specifiche previste dalle presenti N.T.A.;

- attività agricola dove preesistente e dove risulti non in contrasto con il preminente interesse alla conservazione, restauro degli edifici di interesse storico, architettonico*;

- attività artigianali di servizio alla residenza;

- culto ed attività parrocchiali.

*È ammessa la realizzazione di silos e serbatoi per lo stoccaggio o altri volumi direttamente collegati all'attività agricola.

Dati tecnici e urbanistici a seguito delle demolizioni previste

consistenza UMI F		
Superficie UMI F	mq	4 887,50

Dati tecnici e urbanistici dell'intervento

Per gli interventi valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

UMI F ristrutturazione edilizia		
Rapporto di copertura (Q)	mq/mq	0,5
Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	2,5
Superficie a verde*	mq	> 1mq/10mc
Superficie a parcheggi*	mq	> 1mq/10mc
Altezza massima	ml	10
Distanze dai confini	ml	5

L'aumento di superficie coperta e volume costruibile è consentito purché, all'interno dell'interno PAC, la consistenza edificatoria complessiva sia uguale o inferiore allo stato di fatto più il 10%.

Indici edilizi ed urbanistici così come definiti dagli artt. 5 e 6 del vigente P.R.G.C e dal capo I art. 2 della L.R. 19/2009.

In questa UMI è ammessa la realizzazione di serbatoi prefabbricati per lo stoccaggio e la vinificazione per il completamento del processo produttivo aziendale.

*Gli standard per parcheggio, comprese aree di manovra, e verde vengono garantiti all'interno delle parti comuni all'interno delle UMI "Verde Privato" (V.P.) e UMI "Arredo Urbano" (A.U.) e all'interno della stessa UMI F.

UMI V.P. – verde privato

Finalità

Il PAC individua con l'UMI V.P. come area libera che contraddistingue le aree di verde attrezzato a formare giardini o parchi, orti e aree di coltura, aree destinate al mantenimento e la valorizzazione del verde.

Intervento

Per questa UMI sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- Realizzazione di mura di recinzione e modifica delle esistenti
- Realizzazione di opere temporanee caratterizzate da precarietà strutturale e funzionale dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee per lo svolgimento di attività, manifestazioni culturali e sportive destinate a esser immediatamente rimosse al cessare della necessità
- Realizzazione di manufatti e pertinenze destinate a arredi da giardino, aree ludiche senza fini di lucro, interventi di ornamento dell'edificio
- Pavimentazioni di aree pertinenziali degli edifici esistenti
- Realizzazione di elementi di arredo urbano non comportanti volumetria (comprese piscine interrate)

Dati tecnici e urbanistici a seguito delle demolizioni

consistenza UMI V.P.		
Superficie UMI V.P.	mq	2 827,19

Prescrizioni

Per l'intervento nella suddetta UMI è fissata una volumetria max. di 500 mc e una superficie coperta max. di 250 mq e solo per opere legate alla valorizzazione, gestione e manutenzione delle zone verdi quali deposito attrezzature, serre, gazebo, chiosco, padiglioni, edicole, pergole, ecc.

Le recinzioni esistenti all'interno di questa UMI non costituiscono elementi di valore ambientale e ne è ammessa la demolizione e la modifica.

È consentita la manutenzione, sostituzione e miglioramento della dotazione di nuclei arborei e arbustivi esistenti.

UMI A.U. – Arredo Urbano

Finalità

Il P.A.C. individua con l'UMI A. U. un'area libera inedificata in cui sono ubicati le principali aree di urbanizzazione, di viabilità interna, di verde attrezzato.

Intervento

Per questa UMI sono consentiti i seguenti interventi:

- Demolizione senza ricostruzione
- Realizzazione di mura di recinzione e modifica delle esistenti
- Realizzazione di opere temporanee caratterizzate da precarietà strutturale e funzionale dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee per lo svolgimento di attività, manifestazioni culturali e sportive destinate a esser immediatamente rimosse al cessare della necessità
- Realizzazione di manufatti e pertinenze destinate a arredi da giardino, aree ludiche senza fini di lucro, interventi di ornamento dell'edificio
- Pavimentazioni di aree pertinenziali degli edifici esistenti
- Realizzazione di elementi di arredo urbano non comportanti volumetria (es. piscine)
- Realizzazione di parcheggi e posti auto coperti
- Realizzazione di volumi tecnici

Dati tecnici e urbanistici a seguito delle demolizioni previste

consistenza UMI A.U.		
Superficie UMI A.U.	mq	7 839,09
Superficie coperta	mq	25,92
Volume urbanistico	mc	-

Prescrizioni

Per l'edificio 6, catalogato come edificio di interesse storico tipologico nello strumento urbanistico generale, in codesto PAC è prevista la demolizione senza ricostruzione ancorché ridotto a rudere pericolante. Al fine di lasciar memoria del medesimo, è prevista la realizzazione di una traccia del sedime originario, da eseguirsi mediante pavimentazione o recinzione.

Per l'intervento nella suddetta UMI è fissata una volumetria max. di 500 mc e una superficie coperta max. di 250 mq e solo per opere legate al soddisfacimento degli standard di parcheggio, compresi posti auto coperti, e alla realizzazione della valorizzazione, gestione e manutenzione delle zone verdi quali deposito attrezzature, serre, gazebo, chiosco, padiglioni, edicole, pergole, ecc.

Le recinzioni esistenti all'interno di questa UMI non costituiscono elementi di valore ambientale e ne è ammessa la demolizione e la modifica.

Le recinzioni di nuova realizzazione dovranno utilizzare materiali e tecniche congruenti con il contesto storico.

È consentita la manutenzione, sostituzione e miglioramento della dotazione di nuclei arborei e arbustivi esistenti.

È consentita la realizzazione di pavimentazioni permeabili e impermeabili in funzione dei limiti dell'invarianza idraulica di cui alla L.R. 11 del 29 aprile 2015 e s.m.i. e al D. P. Reg. 083/2018.

Riepilogo

Di seguito il riepilogo della consistenza ai fini della capacità edificatoria:

Riepilogo consistenza dello stato di fatto ai fini della capacità edificatoria		
Superficie territoriale	mq	27 700,00
Superficie coperta	mq	5 340,67
Volume urbanistico	mc	34 337,89

A seguito delle demolizioni principali previste, l'entità edificata delle UMI risulta la seguente:

Consistenza residua edificata a seguito delle demolizioni principali		
Superficie coperta	mq	4 152,06
Volume costruibile	mc	27 282,07

Così sviluppate all'interno delle UMI:

UMI A		
Superficie UMI A	mq	1 538,90
Superficie coperta	mq	943,80
Volume urbanistico	mc	7 665,19

UMI B		
Superficie UMI B	mq	583,63
Superficie coperta	mq	363,60
Volume urbanistico	mc	2 594,87

consistenza UMI C		
Superficie UMI C	mq	336,90
Superficie coperta	mq	248,10
Volume urbanistico	mc	1 837,90

consistenza UMI D		
Superficie UMI D	mq	111,04
Superficie coperta	mq	111,04
Volume urbanistico	mc	638,55

consistenza UMI E		
Superficie UMI E	mq	9 575,75
Superficie coperta	mq	2 459,60
Volume urbanistico	mc	14 545,56

consistenza UMI F		
Superficie UMI F	mq	4 887,50

consistenza UMI V.P.		
Superficie UMI V.P.	mq	2 827,19

consistenza UMI A.U.		
Superficie UMI A.U.	mq	7 839,09
Superficie coperta	mq	25,92
Volume urbanistico	mc	-

Ai fini della capacità edificatoria, è possibile realizzare interventi edilizi che, complessivamente e insieme ai fabbricati esistenti, rispettino i limiti massimi edificatori dello stato di fatto con un'integrazione del 10% in termini di Volume urbanistico e Superficie coperta:

Capacità edificatoria complessiva		
Superficie coperta complessiva (stato di fatto + 10%)	mq	5 874,74
Volume urbanistico (stato di fatto + 10%)	mc	37 771,68

Norme tecniche integrative

ART. 1

All'interno di ciascuna UMI si dà la possibilità di intervenire singolarmente su ogni edificio.

ART. 2

Si intende per "stato di fatto" la consistenza edificatoria alla data 04/09/2018, così come rappresentato negli elaborati grafici allegati, comprensivo di quanto esistente a suddetta data e ricostruito, secondo i principi della ricostruzione filologica, così come definita dall'art. 38 comma 4 della L.R. 19/2009 e s.m.i.

ART. 3

Le superfici a parcheggi, comprese le aree di manovra, prevista a qualsiasi titolo, concorrono al soddisfacimento degli standard derivati dalle attività previste e sono ubicate all'interno delle aree libere non edificate comuni alle UMI o nell'UMI A.U.

ART. 4

È consentita la realizzazione di pavimentazioni permeabili e impermeabili in funzione dei limiti dell'invarianza idraulica di cui alla L.R. 11 del 29 aprile 2015 e s.m.i. e al D. P. Reg. 083/2018.

ART. 5

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'ambito del PAC sono realizzate dallo stesso privato e hanno la funzione di viabilità interna privata e di opere impiantistiche, di reti, di fognature a servizio dei fabbricati e degli impianti della proprietà.

ART. 6

Gli interventi edilizi soggetti ad autorizzazione della Soprintendenza dei Beni Culturali, Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia riguardano le UMI A (Villa, barchesse e parco della villa) e UMI D (cappella gentilizia).

Per quanto concerne gli altri interventi edilizi, sono soggetti al rilascio del parere della Soprintendenza dei Beni Culturali, Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia quanti relativi agli edifici a valore storico, nello specifico edifici 4 (ex-abitativo), 6 (ex-abitativo rudere), 14 (ex-essicatoio), 17 (ex-abitativo), e le recinzioni storiche e i fronti prospicienti il lotto.

È obbligo, in fase di rilascio del titolo abilitativo edilizio dei suddetti edifici, ottenere il responso (parere o autorizzazione) da parte della Soprintendenza.

ART. 7

All'interno del PAC sono consigliate le piantumazioni ed essenze di seguito elencate:

SPECIE ARBUSTIVE

Crataegus monogyna Jacq., Cratageus levigate, Ligustrum vulgare L., Salix pupurea L., Salix aurita, Ilex aquifolium L. , Viburnum opulus L., Cornus mas L., Fragula alnus Mill, Sambucus nigra, Ulmus minor, Corylus avellana, Rhus cotinus, Rosa canina, Calluna vulgaris, Euonymus europea, Pyracantha coccinea, Laurus nobilis, Vuburnus lantana, Buxus sempervirens, Ligustrum vulgare, Cornus sanguinea, Prunus spinosa, Prunus avium, Vitis vinifera

SPECIE ARBOREE

Acer campestre, Populus tremula, Carpinus betulus L., Alnus glutinosa, Populus alba, Populus nigra, Taxus baccata, Fraxinus ornus, Quercus robur, Salix alba, Quercus robus, Tilia playpyllos, Fraxinus angustifolia, Ostrya carpinifolia, Magnolia grandiflora, Abies alba, Laris decidua, Picea abies, Pinus L.

ART. 8

È ammessa, nel rispetto delle norme vigenti in materia di attività agrituristiche, la realizzazione di impianti e infrastrutture ricreative.

ART. 9

È consentita la modifica del numero di unità immobiliari purché compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici di interesse storico.

ART. 10

Le reti e gli impianti tecnologici dovranno essere posti entro terra e, qualora non sia possibile, si dovrà mitigare l'impatto sull'ambiente attraverso adeguati interventi compensativi compresa la formazione di schermi vegetali.

ART. 11

Si dovranno utilizzare, per le finiture dei fronti prospicienti il limite del PAC, materiali e tecnologie proprie delle tradizioni locali e/o presenti nell'edificio interessato dall'intervento o negli edifici contermini.

In particolare:

- Le nuove bucature dovranno inserirsi in armonia con i rapporti compositivi esistenti;
- Gli infissi dovranno avere finitura effetto legno o ferro battuto;
- Gli interventi devono essere orientati a conservare gli elementi decorativi e funzionali e, ove necessario, riproporre elementi similari;
- È richiesta la riproposizione di intonaci e rivestimenti che facciano riferimento alla tradizione locale (es. paramenti faccia vista in mattoni o in sassi o misto, manti di copertura effetto coppo, intonaco a marmorino e similari).
- Le prescrizioni del presente articolo non si applicano sugli interventi nelle UMI A e D, ma tali interventi dovranno rispondere alle disposizioni specifiche impartite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

ART. 12

Sono ammesse deroghe alle norme sul vuoto sanitario e sulle coibentazioni quando sussistano le esigenze di restaurare e per gli interventi sui beni vincolati.

ART. 13

È ammessa l'installazione di climatizzatori, condizionatori, parabole per antenne satellitari, pannelli solari e fotovoltaici nei limiti del fabbisogno dimostrato, purché non visibili dagli spazi pubblici.

Le prescrizioni del presente articolo non si applicano sugli interventi nelle UMI A e D, ma tali interventi dovranno rispondere alle disposizioni specifiche impartite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

ART. 14

Per quanto concerne le nuove costruzioni e gli ampliamenti, dovrà essere rispettata la distanza tra superfici finestrate antistanti di ml. 10.

ART. 15

L'ordine alfabetico delle UMI non individua una priorità di intervento.

ART. 16

Per l'edificio 6, facente parte dell'UMI A.U., catalogato come edificio di interesse storico tipologico nello strumento urbanistico generale, in codesto PAC è prevista la demolizione senza ricostruzione ancorchè ridotto a rudere pericolante. Al fine di lasciar memoria del medesimo, è prevista la realizzazione di una traccia del sedime originario, da eseguirsi mediante pavimentazione o recinzione.

ART. 17

Il calcolo delle consistenze edilizie è dimostrato mediante rilievo dello stato di fatto comprensivo di piante, sezioni e documentazione fotografica in occasione del rilascio dei relativi titoli abilitativi.

ART. 18

Per le finiture esterne, è fatto obbligo di utilizzare materiali e tecnologie conformi alle prescrizioni dell'art. 12 punto 8 del vigente PRGC.