

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE n°70 al PRGC**



**INTEGRAZIONE ALLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

progettista:

Pian. Flavio Camatta

viale Venezia, 86
Fontanafredda (PN) 33074

ordine
degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
della provincia di
pordenone
camatta flavio
alla sezione A
numero 761
pianificatore territoriale

appo pordenone

A handwritten signature in red ink, appearing to read 'Flavio Camatta', is positioned above a red triangle. The signature is written in a cursive style.

giugno 2016

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 14 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B1” RESIDENZIALI DI SATURAZIONE SEMINTENSIVA

14.1 Modalità di intervento

Attuazione diretta

14.2 Parametri per l'edificazione

If max	(volume utile) Definito nelle tavole di zonizzazione 1:2.000
Q max	40%.
H max	9,5 ml.
Dc min	ml. 5 o a confine. Per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile.
Df min	ml. 10; per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile, è ammessa l'edificazione in aderenza.
Dpf min	m 10
Ds min	ml. 6, salvo allineamenti prescritti dal PRGC. Per ricostruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni, prevalgono gli allineamenti preesistenti, come definiti all'art. 4.2.

14.3 Prescrizioni per l'edificato esistente

Nel caso in cui il lotto sia “saturo” sono concessi ampliamenti funzionali di edifici, esistenti o concessionati alla data di adozione della variante n°34 al PRGC (01.09.2005), da realizzarsi una tantum:

- nel limite di mc 150 di volume complessivo (UT) per unità immobiliare singola o per ciascuna unità immobiliare inclusa in edifici costituiti da un massimo di 4 unità immobiliari,
- nel limite di mc 30 di volume complessivo (UT) per ogni unità immobiliare compresa entro edifici costituiti da più di 4 unità immobiliari.

L'una tantum è concesso anche ai lotti non saturi con una volumetria residua inferiore all'una tantum stesso.

È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che, all'adozione della presente variante, disponevano di una volumetria superiore a quella ammessa dalle norme di zona, purché nell'intervento di ricostruzione venga realizzata una volumetria non superiore a quella preesistente e siano rispettate tutte le altre prescrizioni di zona, sia riguardo agli altri parametri che alle destinazioni ammesse.

~~Il sedime delle strade di previsione di PRGC contribuisce all'indice di fabbricabilità fondiaria se i proponenti dell'intervento di trasformazione cedono gratuitamente al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire il sedime stesso.~~

***“In alternativa all'acquisizione con procedura espropriativa delle aree destinate a nuova viabilità, allargamenti stradali, percorsi ciclo-pedonali o parcheggi, indicati nella zonizzazione di PRGC con retino grigio, il Comune può concordare con i proprietari l'acquisizione a titolo gratuito delle aree medesime a fronte del trasferimento di diritti edificatori a favore delle particelle catastali afferenti.*”**

L'entità dei diritti edificatori sarà pari al prodotto dell'indice di fabbricabilità fondiaria della zona residenziale afferente moltiplicato per la superficie oggetto di cessione gratuita.

Il trasferimento dei diritti edificatori al proprietario delle aree avverrà contestualmente alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree destinate ad opere stradali, mediante atto pubblico registrato e trascritto, nel quale verrà fissato il termine non superiore ad anni **15-20 per l'utilizzo dei suddetti diritti edificatori.**

Parimenti, i proprietari di aree destinate dal PRGC a nuova viabilità, allargamenti stradali, percorsi ciclo-pedonali o parcheggi, possono proporre al Comune, contestualmente al rilascio di titolo abilitativo edilizio per interventi di rilevanza urbanistica, la cessione a titolo gratuito delle suddette aree, a fronte del trasferimento sulle aree afferenti di diritti edificatori determinati con le modalità precedentemente indicate.”

Al fine di completare con criteri di omogeneità un complesso immobiliare nell'area centrale di Tiezzo, sull'area identificata con un asterisco (*) è consentito realizzare un edificio avente le seguenti caratteristiche :

- altezza massima: 12,5 m;
- distanza dai confini: a confine, nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate.

14.4 Utilizzo della compensazione urbanistica

È data facoltà di trasferire i diritti edificatori derivanti dalla cessione di aree o porzioni delle stesse, per attrezzature e servizi appositamente individuate dal Piano, all'interno di ambiti di zona B1 alle seguenti condizioni:

- che la superficie di "atterraggio" abbia una estensione territoriale non inferiore a mq 2000 o una volumetria complessiva esistente non inferiore a mc 2500;
- che tale ambito sia costituito da aree tra loro contigue, prive di interruzioni dovute a strade o altri spazi pubblici;
- che sia sottoscritta convenzione urbanistica, corredata da proposta planivolumetrica complessiva, con la quale i proprietari delle aree si impegnano, nei riguardi del Comune, al rispetto degli obblighi previsti dall'art. 1.6.

I diritti edificatori potranno essere utilizzati in tale zona entro i seguenti limiti:

- 0,2 mc/mq di superficie fondiaria, quale indice compensativo base;
- 0,1 mc/mq di superficie fondiaria, quale indice premiale, nel caso in cui la cessione delle aree oggetto di convenzione avvenga entro tre anni dall'entrata in vigore della Variante n°49 al PRGC (11.08.2011).

Art. 15 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B2.a” RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ESTENSIVE

15.1 Modalità di intervento

Attuazione diretta

15.2 Parametri per l'edificazione

If max	(volume utile) 0,8 mc/mq
Q max	35%.
H max	7,5 ml.
Dc min	ml. 5 o a confine con progetto coordinato. Per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile.
Df min	ml. 10; per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile, è ammessa l'edificazione in aderenza.
Dpf min	m 10
Ds min	m 6 Per ricostruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni, è consentito l'allineamento su edifici preesistenti, come definiti all'art. 4.2. Sui lotti fronteggianti la strada regionale n°251 o le strade provinciali: - ml. 15, sia all'interno che all'esterno dei centri abitati per nuove costruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzioni; - ml. 6, limitatamente agli ampliamenti igienico-funzionali.

~~Il sedime delle strade di previsione di PRGC contribuisce all'indice di fabbricabilità fondiaria se i proponenti dell'intervento di trasformazione cedono gratuitamente al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire il sedime stesso.~~

“In alternativa all'acquisizione con procedura espropriativa delle aree destinate a nuova viabilità, allargamenti stradali, percorsi ciclo-pedonali o parcheggi, indicati nella zonizzazione di PRGC con retino grigio, il Comune può concordare con i proprietari l'acquisizione a titolo gratuito delle aree medesime a fronte del trasferimento di diritti edificatori a favore delle particelle catastali afferenti.

L'entità dei diritti edificatori sarà pari al prodotto dell'indice di fabbricabilità fondiaria della zona residenziale afferente moltiplicato per la superficie oggetto di cessione gratuita.

Il trasferimento dei diritti edificatori al proprietario delle aree avverrà contestualmente alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree destinate ad opere stradali, mediante atto pubblico registrato e trascritto, nel quale verrà fissato il termine non superiore ad anni 15-20 per l'utilizzo dei suddetti diritti edificatori.

Parimenti, i proprietari di aree destinate dal PRGC a nuova viabilità, allargamenti stradali, percorsi ciclo-pedonali o parcheggi, possono proporre al Comune, contestualmente al rilascio di titolo abilitativo edilizio per interventi di rilevanza urbanistica, la cessione a titolo gratuito delle suddette aree, a fronte del trasferimento sulle aree afferenti di diritti edificatori determinati con le modalità precedentemente indicate.”

15.2.bis Caratteri tipologici

Negli interventi di demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, sarà consentita esclusivamente la realizzazione di blocchi di edifici costituiti da un massimo di 4 alloggi ciascuno con modalità di aggregazione libera (a schiera, quadrifamiliare, in linea, ecc.). Tali edifici potranno anche essere collegati tra loro solo al piano terra da volumi accessori.

15.3 Prescrizioni per l'edificato esistente

Nel caso in cui il lotto sia "saturo" sono concessi ampliamenti funzionali di edifici, esistenti o concessionati alla data di adozione della variante n°34 al PRGC, da realizzarsi una tantum:

- nel limite di mc 150 di volume complessivo (UT) per unità immobiliare singola o per ciascuna unità immobiliare inclusa in edifici costituiti da un massimo di 4 unità immobiliari,
- nel limite di mc 30 di volume complessivo (UT) per ogni unità immobiliare compresa entro edifici costituiti da più di 4 unità immobiliari.

L'altezza massima H non potrà risultare superiore a quella dell'edificio esistente.

L'una tantum è concesso anche ai lotti non saturi con una volumetria residua inferiore all'una tantum stesso.

È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che, all'adozione della presente variante, disponevano di una volumetria complessiva (UT) superiore a quella ammessa dalle norme di zona, purché nell'intervento di ricostruzione venga realizzata una volumetria complessiva (UT) non superiore a quella preesistente e siano rispettate tutte le altre prescrizioni di zona, sia riguardo agli altri parametri che alle destinazioni ammesse.

15.4 Prescrizioni per le edificazioni lungo la SR n°251 e le strade provinciali

L'utilizzazione a scopo edificatorio di lotti ineditati e gli interventi di demolizione con ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione, nell'ambito di lotti già interessati da edificazione, prospicienti la S.R. n°251 o le strade provinciali, è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) formazione di accesso carraio tra due lotti contigui (accorpato ad accesso esistente, se già a confine o, comunque, predisposto in modo da consentire l'accorpamento degli accessi a due a due lungo il confine di proprietà se ciò è ammesso dalle norme del CdS);
- b) arretramento della eventuale recinzione a distanza non inferiore a quella prevista dal Nuovo Codice della Strada, misurata a partire dal confine stradale:
 - esistente, nel caso non vi siano previsioni di allargamento;
 - determinato dal limite esterno dell'allargamento stradale, qualora indicato negli elaborati di zonizzazione;
 - determinato dal limite esterno della pista ciclabile, della larghezza prefissata di m. 4,0 dal ciglio asfalto, qualora indicata negli elaborati grafici di zonizzazione. Per i tratti in continuità con piste ciclabili esistenti o nel caso di tratti di viabilità interessata da progetti esecutivi di piste ciclabili, saranno rispettati gli allineamenti previsti in progetto.

Art. 15bis – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B2.b” RESIDENZIALI DI COMPLETA - MENTO DI NUCLEI EDIFICATI A BASSA DENSITÀ

15bis.1 Modalità di intervento

Attuazione diretta

15bis.2 Parametri per l'edificazione

If max	(volume utile) 0,6 mc/mq
Q max	25%.
H max	7 ml
Dc min	ml. 5 o a confine con progetto coordinato. Per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile.
Df min	ml. 10; per ristrutturazione, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile, è ammessa l'edificazione in aderenza.
Dpf min	m 10
Ds min	m 6 Per ricostruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni, è consentito l'allineamento su edifici preesistenti, come definiti all'art. 4.2. Sui lotti fronteggianti la strada regionale n°251 o le strade provinciali: - ml. 15, sia all'interno che all'esterno dei centri abitati per nuove costruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzioni; - ml. 6, limitatamente agli ampliamenti igienico – funzionali.

~~Il sedime delle strade di previsione di PRGC contribuisce all'indice di fabbricabilità fondiaria se i proponenti dell'intervento di trasformazione cedono gratuitamente al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire il sedime stesso.~~

“In alternativa all'acquisizione con procedura espropriativa delle aree destinate a nuova viabilità, allargamenti stradali, percorsi ciclo-pedonali o parcheggi, indicati nella zonizzazione di PRGC con retino grigio, il Comune può concordare con i proprietari l'acquisizione a titolo gratuito delle aree medesime a fronte del trasferimento di diritti edificatori a favore delle particelle catastali afferenti.

L'entità dei diritti edificatori sarà pari al prodotto dell'indice di fabbricabilità fondiaria della zona residenziale afferente moltiplicato per la superficie oggetto di cessione gratuita.

Il trasferimento dei diritti edificatori al proprietario delle aree avverrà contestualmente alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree destinate ad opere stradali, mediante atto pubblico registrato e trascritto, nel quale verrà fissato il termine non superiore ad anni **15-20** per l'utilizzo dei suddetti diritti edificatori.

Parimenti, i proprietari di aree destinate dal PRGC a nuova viabilità, allargamenti stradali, percorsi ciclo-pedonali o parcheggi, possono proporre al Comune, contestualmente al rilascio di titolo abilitativo edilizio per interventi di rilevanza urbanistica, la cessione a titolo gratuito delle suddette aree, a fronte del trasferimento sulle aree afferenti di diritti edificatori determinati con le modalità precedentemente indicate.”

Per l'ambito delimitato dai rami del Fosso Luma e prospiciente la SR n°251, in prossimità dell'intersezione con via dei Pioppi e via Nuova Fratte, si prescrive per l'edificazione una distanza minima di m 15 dai corsi d'acqua.

15bis.3 Caratteri tipologici

Negli interventi di demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, sarà consentita esclusivamente la realizzazione di blocchi di edifici costituiti da un massimo di 4 alloggi ciascuno con modalità di aggregazione libera (a schiera, quadrifamiliare, in linea, ecc.). Tali edifici potranno anche essere collegati tra loro solo al piano terra da volumi accessori.

15bis.4 Prescrizioni per l'edificato esistente

Nel caso in cui il lotto sia "saturo" sono concessi ampliamenti funzionali di edifici, esistenti o concessionati alla data di adozione della variante n°34 al PRGC (01.09.2005), da realizzarsi una tantum:

- nel limite di mc 150 di volume complessivo (UT) per unità immobiliare singola o per ciascuna unità immobiliare inclusa in edifici costituiti da un massimo di 4 unità immobiliari,
- nel limite di mc 30 di volume complessivo (UT) per ogni unità immobiliare compresa entro edifici costituiti da più di 4 unità immobiliari.

L'altezza massima H non potrà risultare superiore a quella dell'edificio esistente.

L'una tantum è concesso anche ai lotti non saturi con una volumetria residua inferiore all'una tantum stesso.

È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che, all'adozione della presente variante, disponevano di una volumetria complessiva (UT) superiore a quella ammessa dalle norme di zona, purché nell'intervento di ricostruzione venga realizzata una volumetria complessiva (UT) non superiore a quella preesistente e siano rispettate tutte le altre prescrizioni di zona, sia riguardo agli altri parametri che alle destinazioni ammesse.

15bis.5 Prescrizioni per le edificazioni lungo la SR n°251 e le strade provinciali

L'utilizzazione a scopo edificatorio di lotti ineditati e gli interventi di demolizione con ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione, nell'ambito di lotti già interessati da edificazione, prospicienti la S.R. n°251 o le strade provinciali, è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) formazione di accesso carraio tra due lotti contigui (accorpato ad accesso esistente, se già a confine o, comunque, predisposto in modo da consentire l'accorpamento degli accessi a due a due lungo il confine di proprietà se ciò è ammesso dalle norme del CdS);
- b) arretramento della eventuale recinzione a distanza non inferiore a quella prevista dal Nuovo Codice della Strada, misurata a partire dal confine stradale:
 - esistente, nel caso non vi siano previsioni di allargamento;
 - determinato dal limite esterno dell'allargamento stradale, qualora indicato negli elaborati di zonizzazione;
 - determinato dal limite esterno della pista ciclabile, della larghezza prefissata di m. 4,0 dal ciglio asfalto, qualora indicata negli elaborati grafici di zonizzazione. Per i tratti in continuità con piste ciclabili esistenti o nel caso di tratti di viabilità interessata da progetti esecutivi di piste ciclabili, saranno rispettati gli allineamenti previsti in progetto.

15bis.6 Ambiti soggetti a prescrizioni speciali

Il Piano individua e disciplina con apposita scheda gli ambiti di zona B2.b privi o dotati di insufficiente grado di infrastrutturazione, per i quali è prescritto l'obbligo della realizzazione preventiva delle opere di urbanizzazione necessarie. L'attuazione di tali ambiti è subordinata a convenzione urbanistica sottoscritta dai proprietari coinvolti.