

COMUNE DI MORUZZO
P.A.C. di iniziativa privata
Ambito Borgo Sant'Andrea

relazione

R2

Norme tecniche di attuazione

proponenti del PAC

SOCIETA' AGRICOLA BORGO SANT'ANDREA SAS

di Manlio VENTURINI & C con sede in Casali S.Andrea a Brazzacco di Moruzzo

NEVEA SAS di Manlio VENTURINI & C

con sede in Casali S.Andrea a Brazzacco di Moruzzo

progettista

Enrico Franzolini architetto

via Girardini, 20 - 33100 Udine T +39 0432.299272

E enricofranzolini@gmail.com PEC enrico.franzolini@archiworldpec.it

data

LUGLIO 2021

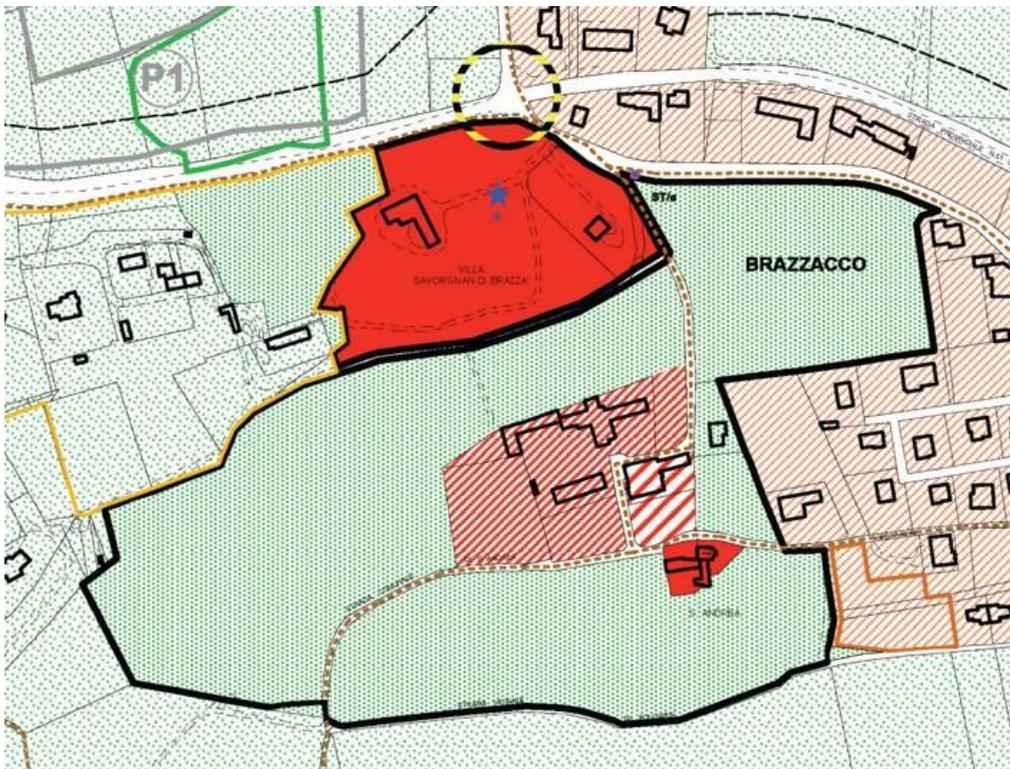
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1 Riferimenti al P.R.G.C. ed alla normativa vigente

Il Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato "BORGO SANT'ANDREA" ricade all'interno della zona omogenea A (*parti del territorio interessato da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi*) che comprende le sottozone:

- sottozona A1: degli immobili di particolare pregio artistico e storico;
- sottozona A2: degli immobili di interesse storico architettonico;
- sottozona A2/7: dei nuclei storici di interesse ambientale.
- sottozona A7: delle aree libere inedificabili

normata dall'art.8 delle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C. vigente.





Articolo 4 Elementi costitutivi del Piano Attuativo Comunale

Il progetto di P.A.C. è composto dai seguenti elaborati:

R1 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA (con tabella A)

R2 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

R3 - ASSEVERAZIONI

R4 - RELAZIONE GEOLOGICA

R5 - STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

R6 - VERIFICA COMPATIBILITA' ACUSTICA

R7 - VERIFICA DELL'INCIDENZA SUI S.I.C.

R8 - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

R9 - RELAZIONE PAESAGGISTICA

R10 - INTERVENTI GIA' REALIZZATI

B) ELABORATI GRAFICI

ANALISI

Tav. A1 – Estratto P.R.G.C. – Estratto CRT – Mappa catastale	1:5.000 / 2.000
Tav. A2 – Rilievo area PAC – Rilievo Altimetrico	1:1000
Tav. A3 – Rilievo Fotografico	1:500
Tav. A4 – Rilievo piano terra edifici	1:250
Tav. A5 – Rilievo primo piano edifici	1:250
Tav. A6 – Rilievo secondo piano edifici	1:250
Tav. A7 – Rilievo copertura edifici	1:250
Tav. A8 – Rilievo prospetti edifici	1:250
Tav. A9 – Rilievo sezioni edifici	1:250
Tav. A10 – Calcolo volumi edifici	1:200
Tav. A11 – Reti esistenti	1:250
Tav. A12 – Percorsi parcheggi	1:750

PROGETTO

Tav. P1 – Zonizzazione	1:250
Tav. P2 – Piano terra edifici	1:250
Tav. P3 – Primo piano edifici	1:250
Tav. P4 – Secondo piano edifici	1:250
Tav. P5 – Coperture edifici	1:250
Tav. P6 – Prospetti edifici	1:250
Tav. P7 – Sezioni edifici	1:250
Tav. P8 – Percorsi parcheggi	1:750
Tav. P9 – Viste prospettiche	
Tav. P10 – Viste e dettagli di progetto	1:200

Articolo 5 Norme di sottozona

Il perimetro del Piano Attuativo Comunale, così come stabilito dalla variante n°23 al P.R.G.C., ricomprende aree ricadenti nelle sotto zone A1, A2, A2/7 e A7.

Articolo 5.1 Norme zona A1 (*immobili di particolare interesse artistico e storico*)

La zona comprende l'edificio "Chiesetta di Sant'Andrea" di pregio artistico, storico, architettonico e documentale, vincolato dalla Parte Seconda (Beni Culturali) del D.Lgs. n°42/2004 con relativi edifici e aree di pertinenza destinate anche a parco/giardino (*Foglio 16 mappali C e 41*), per il quale il P.A.C prevede la tutela e la valorizzazione nel rispetto delle caratteristiche originali, anche sotto l'aspetto architettonico e paesaggistico.

Le destinazioni d'uso ammesse, compatibili con la configurazione tipo-morfologica degli spazi architettonici, sono:

- residenziale;
- agricola.

Le aree libere devono essere utilizzate a cortile, giardino, parco.

Gli interventi ammessi, salvo diversa determinazione da parte della Soprintendenza B.A.A.A.S., sono:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria con le tecniche del restauro;
2. restauro e risanamento conservativo.

con le seguenti prescrizioni:

- a) i viali di accesso ed i parcheggi devono essere inghiaciati ovvero rifiniti con materiali adeguati alla tipologia del fabbricato principale;
- b) le aree libere devono essere utilizzate a parco o giardino e la vegetazione esistente, di riscontrato valore, dovrà essere mantenuta e, ove necessario, sostituita e incrementata;
- c) è consentito realizzare, senza ridurre la superficie arborata, parcheggi di superficie e vialetti secondo le modalità sopra illustrate;
- d) per gli alberi monumentali/notevoli presenti nella zona la tutela, la gestione, il controllo e la vigilanza sono regolamentate ai sensi dell'art.82 della L.R.9/2007;
- e) da tale zona sono esclusi gli interventi di cui all'Art.39bis della L.R.19/2009.

Articolo 5.2 Norme zona A2 (immobili di interesse storico architettonico)

La zona comprende edifici (*Foglio 16 mappali 33-512*) di interesse storico architettonico, anche integrativi di compagini edilizie soggette a vincolo monumentale (Chiesetta di Sant'Andrea), per il quale il P.A.C prevede il recupero formale e funzionale, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali, valorizzando la loro integrazione con il contesto ambientale e paesaggistico di appartenenza.

Le destinazioni d'uso ammesse, compatibili con la configurazione tipo-morfologica degli spazi architettonici, sono:

- residenziale;
- direzionale;
- agricola;
- commerciale al dettaglio con superficie di vendita <400 mq (*fatte salve le preesistenze*).

Le aree libere devono essere utilizzate a cortile, giardino, parco.

Gli interventi ammessi, *in ogni caso intesi a migliorare le condizioni igieniche ed ambientali, a razionalizzare l'uso dei fabbricati e dei suoli secondo modi consoni alle caratteristiche compositive tradizionali*, sono:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria;
2. restauro e risanamento conservativo;
3. ampliamento.

Gli indici urbanistici ed edilizi previsti dal P.R.G.C. per tale sottozona sono:

IF max:	pari a esistente. E' ammesso un ampliamento max di 100 mc per esigenze igieniche e funzionali, per ogni unità edilizia..
H max:	non superiore a quella dell'edificio oggetto di intervento
DE min:	secondo codice civile.
DC min:	secondo codice civile.
DS min:	secondo allineamenti esistenti

Prescrizioni per gli interventi:

- a) gli ampliamenti devono integrarsi per tipologia, caratteristiche architettoniche e materiali con quelle dell'edificio oggetto dell'intervento, conformandosi - per quanto possibile – alle soluzioni compositive desunte dall'abaco di cui all'art.27 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. (variante n°23);
- b) i viali di accesso e i parcheggi devono essere inghiaciati ovvero rifiniti con materiali adeguati alla tipologia del fabbricato principale;
- c) le aree libere devono essere utilizzate a parco o giardino e la vegetazione esistente deve essere mantenuta e, ove necessario, sostituita e incrementata;
- d) è consentito realizzare, senza ridurre la superficie arborata, parcheggi di superficie e vialetti secondo le modalità sopra illustrate;
- e) è consentito realizzare, senza ridurre la superficie arborata, attrezzature private per lo sport e il tempo libero che non comportino l'edificazione di volumi fuori terra, solo a servizio dei fabbricati principali ricadenti nell'ambito del P.A.C., purché la loro ubicazione non pregiudichi le valenze prospettico paesaggistiche del complesso ed i valori storici degli edifici;
- f) da tale zona sono esclusi gli interventi di cui all'Art.39bis della L.R.19/2009.

Articolo 5.3 Norme zona A2/7 (nuclei storici di interesse ambientale)

La zona comprende i seguenti edifici ed aree (*vedasi tavola P1 di zonizzazione*):

- a) immobili soggetti a conservazione tipologica (sottozona A2);
- b) immobili soggetti a ristrutturazione edilizia (sottozona A3);
- c) nuova costruzione (sottozona A6);

riconosciuti di interesse ambientale che, per la complessità, la dimensione della superficie coinvolta e la prossimità ad episodi edilizi di pregio artistico e storico - architettonico, richiedono uno studio particolareggiato che ne controlli lo sviluppo e l'integrazione ambientale. Il P.A.C. prevede di conservare le caratteristiche tipologiche storiche significative ancora presenti, ammettendo integrazioni all'impianto urbanistico per adeguamenti funzionali nel rispetto degli elementi tipologici e formali dominanti, al fine di promuovere il recupero ed il consolidamento delle funzioni insediative, razionalizzandone l'assetto. Le permanenze di pregio architettonico ambientale e le relative pertinenze scoperte, intimamente connesse sotto il profilo tipologico insediativo, devono essere conservate nella loro entità morfologica originaria.

Le destinazioni d'uso ammesse, compatibili con la configurazione tipo-morfologica degli spazi architettonici, sono:

- residenziale;
- direzionale;
- agricola;
- commerciale al dettaglio con superficie di vendita <400 mq (fatte salve le preesistenze);

Le aree libere devono essere utilizzate a cortile, giardino, parco.

Gli interventi ammessi sono:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria: nelle sottozone A2 e A3;
2. restauro e risanamento conservativo: nelle sottozone A2 e A3;
3. ristrutturazione edilizia: nella sottozona A3;
4. nuova costruzione: nella sottozona A6.

Gli indici urbanistici ed edilizi previsti in tale zona per gli interventi ammessi sono:

IF max:	è ammesso un ampliamento della volumetria complessiva esistente all'interno della perimetrazione della Zona A2/3/4/5/6/7 pari al 20%, nel rispetto dell'IF max di 3,00 mc/mq.
H max:	non superiore a quella max esistente entro il perimetro della Zona A2/3/4/5/6/7
DE min:	secondo codice civile.
DC min:	secondo codice civile.
DS min:	secondo allineamenti esistenti

Prescrizioni per gli interventi:

- a) gli interventi devono rispettare i criteri tipologici, costruttivi e di utilizzo dei materiali prescritti all'art.27 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. (variante n°23);

b) da tale zona sono esclusi gli interventi di cui all'Art.39bis della L.R.19/2009.

Parcheggi stanziali e di relazione:

- a) Esercizi commerciali al minuto con superficie di vendita (S.V.) inferiore a 400 mq:
- parcheggi di relazione: *min. 60% della superficie di vendita, reperita nell'ambito del lotto di pertinenza ovvero entro un raggio di 200 m di percorso;*
- b) Attività direzionale:
- parcheggi stanziali: *min 1 posto macchina / 2 addetti;*
 - parcheggi di relazione: *min 40% della superficie utile degli edifici, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile;*
- c) Residenziale (indice di utilizzazione capitario = 100 mc/ab):
- parcheggi di relazione: *min. 2,50 mq/ab.*

Articolo 5.4 Norme zona A7 (aree libere inedificabili)

La sottozona comprende aree prevalentemente inedificate di rispetto dei nuclei storico - ambientali e/o complementari ad essi per la loro valorizzazione, di particolare pregio paesaggistico per le quali il P.A.C prevede la tutela e la valorizzazione delle aree così classificate sia per la loro intrinseca funzione di pertinenza a corte, parco e/o giardino di fabbricati esistenti, sia per la loro funzione prospettico - paesaggistica verso le permanenze storiche architettoniche e ambientali di cui costituiscono parte integrante.

È ammessa l'utilizzo dei suoli come parchi e giardini, parcheggio **solo con materiali ecologici e drenanti che non prevedano l'impermeabilizzazione del suolo** (recepimento delle osservazioni contenute nel parere della Soprintendenza di data 30/09/2022, prot.n.0018312-P), sport all'aperto ovvero per usi agricoli, senza alterazione dell'assetto plano-altimetrico del terreno, salvo la deroga di cui alla successiva lettera c). Deve essere salvaguardata la vegetazione esistente e, ove necessario, sostituita e incrementata.

Prescrizioni per gli interventi ammessi:

- a) è rigorosamente vietata la costruzione di qualsiasi manufatto edilizio ed infrastrutturale;
- b) è vietato lo sbancamento dei terreni se non:

- per il passaggio delle sole reti tecnologiche interrato e con il ripristino dei luoghi;
 - per gli usi agricoli; in questo caso è consentito lo sbancamento di parti di territorio già interessate da colture agricole specializzate, con movimenti di terra complessivi inferiori a 2000 mc/ha, che non comportino alterazioni significative dei livelli di quota, garantendo comunque l'armonizzazione dei raccordi del terreno ai margini dell'intervento;
- c) sui fabbricati esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione, restauro e conservazione tipologica;
- d) per gli alberi monumentali/notevoli presenti nella zona la tutela, la gestione, il controllo e la vigilanza sono regolamentate ai sensi dell'art.82 della L.R.9/2007.

Articolo 6 Unità minime d'intervento

Nella tavola P1 sono perimetrate e numerate le Unità Minime di Intervento (U.M.I.) con le relative sottozone in cui sono suddivise. Nelle tavole P2, P3, P4, P5, P6 e P7 viene rappresentata in pianta, prospetto e sezione a titolo esemplificativo come avverrà il recupero dei fabbricati che compongono il borgo.

Articolo 7 Piano del colore e abaco dei materiale – elementi architettonici

Per poter conferire uniformità agli interventi, gli edifici dovranno essere ridipinti con i colori delle terre, utilizzando le pitture a base di calce in color rosso cotto esattamente come l'attuale osteria Sant'Andrea ad esclusione della torre maestra e dell'edificio adiacente che dovranno avere un colore in tonalità chiara, ma calda, così da sottolinearli.

In questo nuovo contesto cromatico sarà importante anche l'uso dei rivestimenti in pietra. Verrà evidenziata la pietra della casa che si affaccia sull'aia e di alcuni nuovi muri di contenimento posti ad Est in continuità con l'ampliamento della cantina. A completamento dei materiali utilizzabili, oltre alla pietra e agli intonaci colorati con tinte calde, troveremo anche il mattone faccia a vista.

Le aperture finestrate dovranno avere per lo più dimensioni ridotte, con la larghezza che non supera il metro, prevalentemente a taglio verticale. Potranno essere inseriti nei prospetti ovali a sviluppo orizzontale. Le cornici delle finestre potranno essere realizzate con pietra Piasentina, oppure semplicemente con intonaco a rilievo. I serramenti esterni saranno da preferire in legno per le finestre di dimensione limitata, mentre per le ampie vetrate a chiusura di archi o di altri grandi portali, si potrà utilizzare il ferro, recuperando quindi un materiale già presente e utilizzato nelle cancellate e nei parapetti storici (ferro battuto).

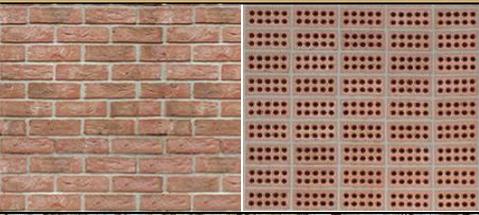
Per quanto riguarda le finiture esterne tutti gli elementi decorativi presenti dovranno essere mantenuti e, nel caso vadano sostituiti, andranno rifatti con i medesimi materiali e tecniche di lavorazione.

Le coperture dovranno essere di tipo a falde prevalentemente a capanna con sporti di linda non superiori a 1,50 m, in struttura lignea. Se presenti cornici e fregi andranno mantenuti o ripristinati. Le falde dovranno essere coperte in coppo tradizionali, recuperando se possibile il manto originale. Sarà possibile, nelle falde correttamente esposte, installare impianti fotovoltaici integrandoli nella copertura, **solo se cromaticamente compatibili con la stessa (pigmentati nella tonalità del rosso o marrone, simile ai coppi), con un basso coefficiente di riflettanza al fine di limitare interferenze visive dovute a superfici lucide e riflettenti, e preferibilmente se non visibili da spazio pubblico** (*recepimento delle osservazioni contenute nel parere della Soprintendenza di data 30/09/2022, prot.n.0018312-P*), per contenere il consumo energetico. La possibile installazione, sarà valutata in fase di istruttoria del permesso di costruire, con riferimento all'impatto estetico dell'inserimento, che sarà dimostrato attraverso l'uso di viste tridimensionali dall'esterno.

Le recinzioni, che rappresentando un aspetto rilevante sotto il profilo storico-culturale del Borgo, dovranno essere realizzate con ciottoli spaccati e regolarizzati o pietra grossolanamente squadrate.

È ammessa nelle aree scoperte la realizzazione di piscine interrate o seminterrate di forma rettangolare con rivestimenti in pietra per mitigare l'impatto estetico sul contesto circostante.

TABELLA DEI MATERIALI DELLE FACCIATE

	<p>PITTURA A CALCE COLOR ROSSO COTTO</p>
	<p>PITTURA A CALCE COLOR BIANCO CALDO</p>
	<p>PITTURA A CALCE COLOR GIALLO</p>
	<p>MATTONE / FORATI FACCIA A VISTA</p>
	<p>RIVESTIMENTO IN PIETRA</p>
	<p>LEGNO COPERTURE SERRAMENTI</p>
	<p>STRUTTURE IN FERRO GRIGIO ANTRACITE</p>

Articolo 7 Sistemazione degli spazi esterni e del verde

Gli spazi esterni pavimentati dovranno garantire una coerenza con i materiali degli edifici Borgo. In tal senso andranno distinti i percorsi per i mezzi di trasporto da quelli per i pedoni, che dovranno essere pavimentati in pietra, in blocchetti o a lastre. Le aree a parcheggio ricomprese nella zona A2/7 dovranno essere realizzate in materiale drenante, così da garantire un più regolare deflusso delle acque. Nell'area interna saranno realizzate aiuole e spazi verdi volti a schermare – dividere le diverse funzioni insediate.

La scelta della vegetazione da inserire nell'area dovrà essere improntata alla semplicità, sia come impatto estetico, sia come manutenzione. Nello specifico si elenca di seguito le specie previste:

- *Carpinus betulus pyramidalis* (Carpino)
- *Quercus ilex* (Leccio)
- *Fagus sylvatica* (Faggio)
- *Cercis siliquastrum*
- *Quercus Frainetto*
- *Fagus sylvatica rhoanii*
- *Photinia fraseri red robin* (siepe)
- *Betula utilis* (betulla)
- *Cipressus* (cipresso)

I sistemi di illuminazione dovranno garantire sia il risparmio energetico che minimizzare l'inquinamento luminoso, garantendo la corretta illuminazione per mettere in risalto anche di sera le caratteristiche architettoniche del Borgo.

Articolo 8 Efficacia dei contenuti del P.A.C.

Le presenti norme tecniche di attuazione sono vincolanti. Gli elaborati grafici sono vincolanti limitatamente ai criteri informativi del P.A.C. . I contenuti di dettaglio vengono definiti in sede di progetto edilizio.

Articolo 9 Durata del P.A.C.

In base all'art. 7 comma 5 del D.P.Reg. 20.03.2008 n.086/Pres., la durata del P.A.C. è fissata in anni 10 dalla data di entrata in vigore del piano stesso.

Articolo 10 Rinvio

Per tutto quanto non contemplato nelle presenti norme si deve fare riferimento alle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente (*in particolare l'art.8 "Zona omogenea A"*) e ad ogni specifica norma regionale e nazionale di settore vigente; il Regolamento Edilizio Comunale è applicabile per le sole parti non in contrasto con le presenti norme specifiche.