

Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia  
Provincia di Pordenone  
**Comune di San Vito al Tagliamento**



**Piano Attuativo Comunale**  
**già Piano di Recupero del Borgo San Lorenzo**  
**Variante n. 2**

**RELAZIONE**

## 1. Premessa

L'Amministrazione Comunale di S. Vito al Tagliamento intende apportare alcune integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione finalizzate a precisare aspetti operativi legati: alle previsioni del cd. "Piano Casa" per le zone omogenee A (L.R. 19/2009 – artt. 58 e 59 e art. 39bis); agli interventi da ritenersi non invasivi rispetto alla tipologia e all'architettura del fabbricato interessato.

La L.R. 19/2009 al capo VII – *Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* – stabiliva che per le zone A e B0 (art. 58 co. 3) è ammesso concedere [in deroga agli strumenti urbanistici generali ed attuativi] *200 mc. di integrazione volumetrica purché si rispettino le specifiche disposizioni tipologico-architettoniche e di allineamento degli edifici previsti dagli strumenti urbanistici comunali; la sopraelevazione, se non espressamente vietata dagli strumenti urbanistici comunali, non può superare l'altezza massima delle costruzioni previste per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali.* Con la recente emanazione della L.R. 29/2017 di modifica alla L.R. 19/2009, pur rimanendo valide le disposizioni in deroga con efficacia temporale limitata (fino a dicembre 2017), è inserito l'art. 39bis che individua misure per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente introducendo in maniera permanente le possibilità di intervento già individuate dalla normativa in via temporanea.

Risulta pertanto necessario precisare, soprattutto per le categorie del restauro e del risanamento, quali siano le specifiche disposizioni tipologico-architettoniche e con riferimento ai valori espressi dall'edificato del centro storico.

Si tratta di riconoscere e quindi mantenere, negli interventi previsti, i caratteri legati alla tipologia edilizia storica e salvaguardare, nel contempo, i valori riferibili alla architettura; lo scopo è di evitare alterazioni e salvaguardare gli aspetti irrinunciabili del costruito storico.

Un altro tema che va affrontato riguarda le relazioni intercorrenti tra il bonus del "Piano Casa" e l'aumento volumetrico ammesso dalla variante n. 1; infatti, ai sensi dell'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e agli articoli 62 comma 1 e 39bis commi 5 e 6 della L.R. 19/2009, tali previsioni volumetriche non possono essere sommate.

## 2. Tipologia, architettura e morfologia urbana

Secondo i principi generali che sottendono agli interventi di valorizzazione e riuso del centro storico si può affermare che:

- i fabbricati inclusi nella categoria restauro e risanamento conservativo, costituiscono il patrimonio edilizio storico pervenutoci e da salvaguardare; gli interventi saranno orientati a mantenere i caratteri tipologici e le peculiarità architettoniche.
- i fabbricati da ristrutturare o di nuova edificazione dovranno inserirsi nel contesto edilizio rispettandone le linee compositive ( allineamento, altezza, conformazione planivolumetrica, ordine e dimensioni delle forometrie, materiali) evitando, nel contempo di configurare dei falsi storici.

Nell'intervenire di restauro, le prime verifiche da fare sono le seguenti:

- a quale tipologia edilizia l'edificio interessato dall'intervento, appartiene;
- a quale periodo di costruzione è da riferire l'impianto e le successive trasformazioni;

La prima questione ha implicazioni con il risultato architettonico d'insieme; la seconda con aspetti di finiture e uso di materiali.

Una abitazione minima in linea può appartenere ad un impianto medioevale o appartenere ad edilizia dell'ottocento e inizi del secolo ventesimo; ad ogni epoca corrisponde una diversa soluzione per la definizione dei fori di finestre e porte (archi gotici o ribassati rispetto alle piattabande); delle finiture (sporti con mensole, rispetto a linde in travi e tavole di legno; materiali (mattoni/sassi a vista rispetto ad intonaco di malta di calce).

Si evidenziano, nel centro storico di S. Vito, quattro principali tipi edilizi che nel loro aggregarsi danno forma agli isolati:

- case in linea di modeste dimensioni tipiche delle calli, nucleo più antico di S.Vito al Tagliamento, impianto riferibile ai sec. XII/XIII o appartenenti a saturazioni più recenti sec. XVIII- XIX, esempi si trovano su via Cesarini, via Anton Lazzaro Moro, via Fabrici;
- case in linea dotate di portico, passo carraio e cortile, definiscono piazza del Popolo e si prolungano verso via Bellunello e via Amalteo sec. XIII-XIV.
- Palazzi minori, di solito aggregati, dotati di giardino o comunque pertinenza, sec. XVI XIX, esempi in via Cesarini, Pantaleoni;
- Palazzi di maggiore dimensione, di solito isolati, dotati di giardino, parco, sec. XVI XIX esempi sono: palazzo Fancello, palazzo Altan e Altan Rota, palazzo Zuccheri, palazzo Senigaglia.

Gli interventi quindi non devono incidere sulla tipologia ed alterare/confondere il riconoscimento; ogni tipologia per altro, visti i diversi periodi di costruzione, ammettono tipi di finitura, forometrie, materiali rapportati al periodo del loro impianto.

L'accettazione della proposta di ampliamento prevista dal piano casa dipende dalla particolare situazione rilevabile per ogni singolo edificio, ci si deve pertanto confrontare con i valori espressi dal fabbricato e legati all'epoca di costruzione o all'epoca prevalente a cui riferire l'azione di restauro. Anche per i casi di ristrutturazione o nuova costruzione appare opportuno che il progetto di intervento motivi le scelte che dovranno consistere principalmente nel ricercare una soluzione che

sappia porsi in sintonia con l'edilizia storica circostante, escludendo il falso storico; ricercando temi che appartengono al linguaggio dell'edilizia tradizionale (impostazione planivolumetrica su forme semplici che rispettino altezze, profondità di fabbrica, tipo di copertura; ordine e dimensioni delle forometrie; finitura con intonaco civile con tinteggiature consone con le cromie prevalenti o neutre).

### **3. Attuazione del PRPC/PAC già Piano di Recupero del Borgo San Lorenzo**

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 29.12.2011 l'Amministrazione Comunale ha approvato la riadozione del Piano Attuativo Comunale – Piano di Recupero del Borgo San Lorenzo confermando la validità degli obiettivi e delle linee progettuali del Piano originario e riproponendoli per i prossimi 10 anni.

Successivamente all'entrata in vigore del PRPC/PAC riadottato è stata apportata una variante di revisione normativa con riferimento all'applicazione del bonus volumetrico derivante dal "Piano Casa" alle aree di ristrutturazione e nuova costruzione:

- variante n. 1: approvata con DCC n. 54 dell'17.09.2015.

Il Piano del Centro Storico di San Vito al Tagliamento individua le seguenti categorie operative di intervento per gli edifici e le aree inclusi del PAC:

- Restauro Categoria - categoria A1a;
- Risanamento conservativo - categoria A2a;
- Risanamento conservativo - categoria A2b;
- Ristrutturazione edilizia - categoria A3a;
- Ristrutturazione edilizia - categoria A3a;
- Ristrutturazione edilizia - categoria A4;
- Demolizione senza ricostruzione - categoria A5;
- Aree libere edificabili - ristrutturazione urbanistica - categoria A6;
- Aree libere inedificabili - categoria A7;

La variante n. 1 al PAC ha interessato le categorie operative di intervento previste dal PAC ad esclusione del Restauro (categoria A1a) e del Risanamento conservativo (categorie A2a e A2b). Per gli interventi di ristrutturazione e le aree edificabili l'indice di edificabilità viene incrementato, secondo le possibilità previste dal PRGC, da 2,5 a 3,75 mc/mq.

Tale aumento volumetrico, previsto con la variante n. 1 al PRPC/PAC, ai sensi dell'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e agli artt. 62 comma 1 e 39bis commi 5 e 6 della L.R. 19/2009, **comprende ma non esclude** i benefici in deroga ammessi dalla L.R. 19/2009 – art. 39bis e Capo VII (Piano Casa).

L'applicazione del bonus previsto dal Piano Casa rispetta la seguente casistica:

- per gli edifici compresi nelle categorie di restauro e risanamento conservativo, non interessate dall'incremento dell'indice di edificabilità di cui alla variante n. 3, è sempre ammesso utilizzare il bonus di 200 mc;
- per gli edifici e le aree compresi nelle altre categorie di intervento (ristrutturazione e nuova

costruzione), oggetto della variante n. 3, sussistono i seguenti casi:

- a. se l'applicazione dell'indice di 3,75 mc/mq, di cui alla variante n. 3, non ha determinato la possibilità di ampliamenti (lotto saturo) è concesso un incremento volumetrico massimo di 200 mc. di cui al Piano Casa (*esempio*: area 250mq # edificio 1000mc #  $250\text{mq} \times 3,75\text{mc/mq} = 937,50\text{mc}$  # volume ammesso in ampliamento max 200 mc);
- b. se l'applicazione dell'indice di 3,75 mc/mq, di cui alla variante n. 3, ha determinato la possibilità di un incremento da 1 a 200 mc è ammesso, per tutti casi, un ampliamento di 200 mc (*esempi*: 1) area 250mq # vol. edificio 800mc #  $250\text{mq} \times 3,75\text{mc/mq} = 937,50\text{mc}$  # volume ammesso in ampliamento max 200 mc  
2) area 250mq # vol. edificio 900mc #  $250\text{mq} \times 3,75\text{mc/mq} = 937,50\text{mc}$  # volume ammesso in ampliamento max 200 mc );
- c. se l'applicazione dell'indice di 3,75 mc/mq, di cui alla variante n. 3, ammette ampliamenti volumetrici superiori ai 200 mc non è ammesso alcun ulteriore incremento volumetrico ed è pertanto esclusa l'applicazione del bonus del Piano Casa (*esempio*: area 250mq # edificio 600mc #  $250\text{mq} \times 3,75 \text{ mc/mq} = 937,50$  # volume ammesso in ampliamento max 337,50 mc);

#### 4. Finalità e contenuti della variante

La presente variante n. 1 al PRPC/PAC del Borgo San Lorenzo di San Vito al Tagliamento apporta nuovi contenuti, in particolare attraverso l'introduzione di tre nuovi punti all'art. 7 – *attuazione del Piano*, lettera B, con le finalità di seguito esposte:

- Introduzione del nuovo punto 4) finalizzato a specificare le modalità di edificazione a confine;
- Introduzione del nuovo punto 5) *Applicazione del Piano casa – L.R. 19/2009 e altre prescrizioni* finalizzato a precisare quando sia possibile disporre del bonus del "Piano Casa" di cui alla L.R. 19/2009;
- Introduzione del nuovo punto 6) *Altre prescrizioni da osservare per l'intervento nel Centro Storico* finalizzato a precisare i limiti operativi di intervento

Si riporta di seguito l'art. 7 delle NTA del PRPC/PAC del Centro Storico con le modifiche evidenziate.

#### **Art. 7 Attuazione del piano** [testo coordinato fino alla variante n. 3 al PRPC/PAC]

Il piano di recupero si attua:

##### A) con l'intervento pubblico

L'Amministrazione Comunale, nel quadro dei programmi pluriennali di attuazione, stabilisce le priorità ed i tempi per la realizzazione delle previsioni di piano e riguardanti l'adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti a rete, gli interventi diretti sul patrimonio edilizio e quelli di rilevante e preminente interesse pubblico.

In particolare l'intervento pubblico riguarda:

- interventi di edilizia sovvenzionata, finalizzati al recupero del patrimonio edilizio degli Enti Pubblici anche avvalendosi degli Istituti Autonomi per le Case Popolari;
- interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con azioni dirette o mediante il convenzionamento con i privati;
- interventi di adeguamento delle urbanizzazioni;
- interventi d'ufficio in caso di inerzia dei privati nell'ambito delle unità minime di intervento e secondo quanto previsto dall'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

##### B) con l'intervento privato per :

- la realizzazione delle previsioni di piano ed inerenti le U.M.I. (unità minime d'intervento);
- gli interventi convenzionati e riguardanti gli ambiti da attuare e considerati di rilevante e preminente interesse pubblico.

L'intervento privato è disciplinato altresì dalle seguenti prescrizioni:

- 1) è consentito rilasciare autorizzazioni per interventi manutentori, esclusi solo gli edifici inclusi nella categoria A5 (demolizione senza ricostruzione), purché tali interventi siano orientati a perseguire le direttive specifiche di piano, per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria si intendono quelli definiti dall'art. 31 della legge 457/78;
- 2) è fatto obbligo che l'intervento edilizio-infrastrutturale interessi l'intera U.M.I. ed è possibile derogare a tale prescrizione solo nei casi di interventi manutentori di cui al punto precedente. Nel caso che in una U.M.I. siano compresi più proprietari, l'intervento potrà essere autorizzato anche per stralci relativi alle singole proprietà, nel rispetto del progetto di massima con i requisiti di cui al successivo punto 3 relativo alle facciate, su cui ci sia il consenso di tutti i proprietari. Nel caso in cui non sia acquisito il consenso di tutti i proprietari, l'Amministrazione Comunale è in facoltà di redigere ed approvare una definizione della facciata da rendere prescrittiva per i singoli interventi. Tale possibilità non è ammessa per gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

- 3) nel caso di autorizzazione preventiva, il progetto di massima dovrà essere composto da un numero di elaborati che sono da rapportare alla complessità progettuale dell'area interessata dall'intervento e sufficienti ad illustrare compiutamente le scelte effettuate. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere altresì ogni altro documento ed elaborazione ritenuta necessaria per una completa disamina dell'intervento e la stipula di atto d'obbligo per l'assunzione di impegni per l'esecuzione di infrastrutture da rendere di uso pubblico.

Di minima, il progetto di massima, sarà composto dai seguenti elaborati:

- relazione illustrativa dei criteri informativi del progetto e dei valori dimensionali;
- planimetria con l'indicazione della sagoma planivolumetrica degli edifici;
- prospetti dei fronti insistenti su spazi pubblici;
- pianta al piano terra degli edifici con l'indicazione della sistemazione prevista per le aree libere, nonché; la dimostrazione dell'assolvimento dello standard per il parcheggio.

- 4) **Per l'intervento nelle U.M.I. valgono le norme sovraordinate e le distanze previste dal Codice Civile con le seguenti precisazioni ed integrazioni nel caso di nuove costruzioni a confine con proprietà privata: i nuovi fabbricati posizionati a confine non potranno superare in altezza mt. 3,00; altezze maggiori sono ammissibili alla distanza minima di mt. 5,00 dal confine e sono comunque fatti salvi: i volumi preesistenti; le sopraelevazioni e le nuove previsioni plani volumetriche previste nelle tavole di PAC; convenzioni tra privati o nel caso di progetti unitari di intervento; i casi in cui si applicano le direttive e/o le prescrizioni di cui al precedente art.6; l'edificazione a confine su preesistente parete o derivata dalle possibilità operative del presente articolo.**

- 5) **Applicazione del Piano casa – L.R.19/2009 e altre prescrizioni. Preso atto che:**

- la variante n. 1 al PAC, approvata con Delib. Cons.Com. n°54 del 17 09 2015 BUR n°43 del 28 10 2015, ha modificato l'indice di edificabilità, per alcune categorie di intervento ( ristrutturazione e nuova edificazione), da 2,5 a 3,75 mc/mq;
- il volume in incremento, ai sensi dell'art.12 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. e articoli 62 comma 1 e 39bis commi 5 e 6 della L.R. 19/2009, riduce fino ad assorbire l'aumento volumetrico previsto dal piano casa (L.R. 19 2009).

Si precisa che per i casi in cui

- a) il volume esistente superi il volume derivante dall'applicazione dell'indice aumentato di cui alla variante n. 1;
  - b) il volume che deriva dall'applicazione dell'indice 3,75 non raggiunga il volume incrementale previsto dal piano casa;
  - c) l'intervento riguardi categoria non interessata dall'aumento di indice di cui alla variante n. 1;
- è ammesso concedere l'aumento previsto dalla Legge Regionale 19/2009, art. 39bis e Capo VII che esclude, nel caso del precedente punto b), l'incremento derivante dalla variante n. 1.

- 6) **Altre prescrizioni da osservare per l'intervento.**

**Gli aumenti volumetrici previsti dal PAC e quelli ammessi dalla L.R.19/2009 di cui al precedente punto si concedono solo nel caso vi siano le condizioni per poter realizzare l'intervento (presenza d una pertinenza libera, possibilità ammesse di sopraelevazione, ...) nel rispetto delle seguenti condizioni e precisazioni:**

- non sono ammesse sopraelevazioni che superino i limiti altimetrici indicati dal PAC o delle specifiche disposizioni di norma contenute nelle categorie di intervento;
- non è ammesso aumentare lo sviluppo lineare e/o la profondità del fabbricato esistente che costituisca alterazione tipologica e di impianto, fatti salvi quelli indicati dagli elaborati di PAC o gli ampliamenti in addossamento o in corpo staccato su spazi interni che rispettino, nel loro

impianto, i tradizionali aggregazioni edilizie che vanno a formare le corti interne storicamente confermate;

- l'impostazione originaria del tetto va salvaguardata e sono fatte salve le modifiche per l'inserimento di abbaini o raccordi tra falde che rispettino le linee compositive dei tetti tradizionali e non siano visibili dagli spazi pubblici; per tali interventi non sussistono le limitazioni all'aumento delle unità immobiliari di cui alla definizione dell'art. 4) lett. A);
- è ammesso mantenere gli abbaini di impianto storico e aprirne di nuovi verso spazi interni comunque non visibili dallo spazio pubblico;



## **5. Approvazione**

Il PAC può essere adottato e approvato con le procedure di cui all'art. 25 della L.R. 5/2007 e del relativo regolamento di attuazione DPREg. 086/Pres 20 marzo 2008.

## **6. Elenco elaborati**

- > Relazione illustrativa;
- > Norme Tecniche di Attuazione (estratto art. 7) con evidenziazione delle modifiche
- > Asseverazioni
  
- > Valutazione degli aspetti paesaggistici;
- > Rapporto preliminare VAS (All. I p. II D. Lgs. 152/2006) – Piccole aree a livello locale;
- > Verifica di incidenza significativa su SIC/ZPS