

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI LATISANA

PIANO DI RECUPERO DELLE AREE
EDIFICABILI DI LATISANOTTA DEFINITE NEL
PIANO REGOLATORE GENERALE COME
ZONE "Ab".

LEGGE N. 457 DEL 5.08.1978.

NORME DI ATTUAZIONE

ISOLATO "L3"

Il progettista:



viale Venezia n. 60
33100 UDINE (UD)
tel.: 0432 234052
cell.: 335 8274206
meroimaurizio@tin.it

Il committente:

FRANCESCON Pierluigi

Latisana, Giugno 2017

ART .5 - ZONE OMOGENEE

Il piano di recupero suddivide le aree interne alle unità di intervento in zone omogenee, conformemente a quanto previsto dal Piano Urbanistico Regionale; in- particolare :

ZONA OMOGENEA "A1"

Comprende gli immobili soggetti a restauro conservativo.

Nei fabbricati appartenenti a codesta categoria, e' consentito il consolidamento, il risanamento e l'eventuale adeguamento antisismico delle strutture, conservando tutti gli elementi originali e comunque la tipologia strutturale; nel caso di parziale o totale sostituzione di alcuni degli elementi se irrimediabilmente deteriorati, tale sostituzione dovrà avvenire nel rispetto della tipologia di intervento e dei materiali originali.

Il progetto di restauro architettonico dovrà prevedere il recupero della struttura eliminando le eventuali superfetazioni con il riuso funzionale di elementi architettonici latenti o in disuso. L'intervento di restauro dovrà essere esteso a tutti gli elementi architettonici e di finitura dei prospetti e della copertura, nonché agli spazi ed ai manufatti esterni quali pavimentazioni ed elementi funzionali esterni, muri di recinzione con relativi ingressi pedonali e carrai. L'intervento di restauro sui paramenti esterni delle facciate dovrà essere per lo più rivolto al consolidamento delle rifiniture esistenti o al loro parziale rifacimento.

In particolare dovranno possibilmente essere riprodotte le tecniche originarie relative al rifacimento degli intonaci e nei casi di minima si ricorrerà all'intonaco civile di malta fine bastarda.

ZONA OMOGENEA "A2"

comprende gli immobili soggetti a conservazione tipologica.

Si tratta di fabbricati che hanno trasformato la struttura originaria interna o si presentano in notevole stato di degrado edilizio, ma con caratteri tipologici propri dell'insediamento rurale. In tali edifici, sono ammesse le modifiche architettoniche dettate da necessarie trasformazioni per un cambiamento d'uso dei locali o per adeguamenti strutturali, purché non alterino la tipologia originaria del fabbricato. Tali modifiche possono riguardare parzialmente anche alcuni elementi di facciata, purché vengano eseguite nel rispetto della sua composizione architettonica e dell'uso dei materiali originari.

Sulle parti dell'edificio non vincolate sono ammessi gli interventi a) b) c) d) previsti dall'art .31 della legge n.457 del 5/8/78.

Per eventuali prescrizioni di dettaglio, si fa riferimento all'articolo riguardante la regolamentazione analitica degli interventi.

ZONA OMOGENEA "A3"

Comprende gli immobili soggetti a ristrutturazione.

In tale zona sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art.31 della legge N 457 del 5/8/78 ai punti a) b) c) d), compresa la demolizione di parte dello stabile, l'ampliamento e la sopraelevazione dello stesso, con il solo mantenimento se esistente dell'allineamento del fabbricato verso la pubblica via, salvo particolari o diverse prescrizioni espresse nell'articolo riguardante la regolamentazione analitica degli interventi.

ZONA OMOGENEA "A4"

Comprende gli immobili soggetti a demolizione con ricostruzione.

Sugli immobili appartenenti a codesta categoria, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art 31 della legge n. 457 del 5/8/ 78 ai punti a) b) c) d) oltre alla completa demolizione e ricostruzione degli stessi su un sedime anche diverso dal precedente salvo diverse o particolari prescrizioni espresse negli articoli relativi agli interventi nelle unità minime.

ZONA OMOGENEA "A5"

Comprende gli immobili soggetti a demolizione senza ricostruzione.

Gli immobili appartenenti a questa categoria sono destinati ad essere demoliti, nell'ipotesi dell'esecuzione di interventi volti ad una riqualificazione edilizia dell'unità.

Di norma la loro volumetria può essere riutilizzata per l'ampliamento di fabbricati appartenenti a zone omogenee diverse dalla "A5" o su quelli di nuova costruzione, o anche nel sedime della stessa zona omogenea "A5", secondo quanto stabilito negli articoli relativi alla regolamentazione analitica delle unità minime di intervento.

Mancando un progetto di riqualificazione dell'unità, su tali fabbricati sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, senza cambiamento di destinazione d'uso né aumento della volumetria.

ZONA OMOGENEA "A6"

Costituita da aree libere edificabili.

Il piano individua all'interno dell'isolato, le aree libere edificabili.

Tali aree vengono intese come superfici di massimo ingombro dei fabbricati di nuova edificazione su di esse edificabili, i cui standards vengono di volta in volta precisati nell'articolo riguardante la regolamentazione analitica degli interventi e nell'allegato n.3: "Schedatura delle unità minime di intervento con l'indicazione delle relative superfici, dei volumi esistenti e di progetto dei fabbricati, l'indice volumetrico esistente e di progetto riferito all'unità".

Le aree contrassegnate con ■ indicano l'area di massimo inviluppo all'interno della quale potrà essere realizzata la volumetria prevista dalle tabelle dell'allegato n.1.

Le porzioni d'area delle zone omogenee "A6", che rimarranno libere, dopo la costruzione dei fabbricati dovranno essere inutilizzate come le aree omogenee "A7".

ZONA OMOGENEA "A7"

Costituita dalle aree libere inedificabili.

Queste aree individuate nelle tavole di progetto, sono inedificabili e saranno oggetto di uno studio progettuale che preveda la loro sistemazione a verde, con gli eventuali percorsi pedonali, passi carrai, muri di recinzione e quant'altro possa essere oggetto anche di arredo urbano.

Tutte le aree interne alle unità di intervento non coperte da fabbricati, compresi i sedimi delle componenti "A5", per i quali non sia prevista la ricostruzione, e le superfici non utilizzate delle zone omogenee "A6" fino a quando non si provvederà ad un loro successivo utilizzo vengono definite come zona omogenea "A7".

Il progetto edilizio dovrà provvedere anche alla loro sistemazione.

Queste zone possono contenere impianti, possibilmente sotterranei, transiti pedonali, transiti carrai.

Le sedi stradali pubbliche vengono conseguentemente definite come zone omogenee "A7"; la loro manutenzione e trasformazione viene demandata al Comune o a Enti pubblici e privati convenzionati con il Comune.

L'apertura e sistemazione di reti tecnologiche nella sede viaria esistente verrà autorizzata con la prassi in uso attualmente in simili casi.

L'eventuale edificazione nel sottosuolo delle zone omogenee "A7" di proprietà provata, per ricavare vani da adibirsi ad impianti tecnologici, cantine, depositi o altri locali di servizio, potrà essere autorizzata dagli organi competenti, purchè essa non comprometta future trasformazioni del terreno ad utilizzo pubblico ed una razionale sistemazione del fondo; in tale caso inoltre, la costruzione interrata non dovrà sporgere in alcun modo dal livello naturale del terreno e possibilmente dovrà avere il solaio di copertura impostato ad una quota tale da permettere a livello di terra la crescita dell'erba.