

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.

RELAZIONE GENERALE

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

PREMESSE

La variante al Piano di Recupero, interessa in particolare le UMI 88 e 91, le quali hanno visto modificato l'assetto delle proprietà successivamente al censimento fatto in sede di stesura del PdiR risalente al lontano 1988.

Nello specifico, l'area retrostante la cortina edificata lungo via della Libertà, appartenente originariamente all'UMI 91 è stata ceduta al proprietario della UMI 88.

La nuova conformazione dell'UMI 88 rende possibile la ridefinizione dell'area destinata alla nuova edificazione già prevista dal PdiR, senza aumento di volumetrie e nel rispetto degli indirizzi del piano.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La variante al PdiC interviene sui fabbricati esistenti costituenti accessori dell'abitazione prospiciente via della Libertà.

Dal punto di vista urbanistico si interviene nel fronte edilizio secondario non visibile da via della Libertà e affrontato dal PdiC con minore importanza in quanto costituito da fabbricati accessori spesso in cattivo stato di manutenzione con caratteristiche rurali.

Il PdiC approvato prevede, nella UMI88, la demolizione di una porzione di fabbricato accessorio esistente indicato in planimetria con la lettera "C" e la ristrutturazione e ampliamento di un rustico contraddistinto con la lettera "B" fino a saturazione della volumetria prevista nella UMI. (Tav.8)

La presente variante si propone di modificare l'area su cui realizzare la volumetria prevista dal PdiC, tenendo conto della nuova conformazione delle proprietà, nel rispetto degli allineamenti delle sagome edilizie del costruito. In particolare l'area di inviluppo manterrà ad Ovest, l'allineamento con l'edificio esistente con via della Libertà, nel punto in cui la cortina edificata si interrompe per lasciar spazio all'ingresso alle corti, mentre a Sud, verrà mantenuto l'allineamento con gli edifici isolati costruiti nei lotti confinanti.

Con la variante proposta si intende dare risposta alle mutate esigenze dei proprietari degli immobili ricadenti in PdiR, mantenendo invariati i parametri edilizi ed urbanistici e nel rispetto delle caratteristiche imposte dal piano al fronte principale su via della Libertà.

Di seguito si riporta la relazione integrale del PdiR originale.

LO STATO DI FATTO

Il centro abitato di Latisanotta, si sviluppa nella sua parte più antica, lungo i due lati della strada che collega la provinciale Ronchis Latisana perpendicolarmente con l'argine del fiume Tagliamento.

L'abitato "storico" conserva sostanzialmente il tracciato urbano quale compare nelle mappe rinvenute nell'Archivio di Stato e datate 1831 e 1845.

L'edificazione più antica è posta in linea, lungo la strada principale (lato della chiesa) o all'interno dell'isolato (lato opposto alla chiesa).

Conseguentemente, la funzione agricola, se ricavata in un edificio diverso da quello adibito ad abitazione, nel primo caso ha trovato localizzazione all'interno degli isolati chiusi frontalmente dalla cortina degli edifici abitativi posti lungo la strada, nel secondo caso ha trovato localizzazione negli spazi rimasti liberi verso la strada .

Lo sviluppo edilizio nell'ultimo secolo, ha finito per confermare le tendenze urbane in atto; lungo la strada (lato chiesa), la nuova edificazione abitativa si è posta generalmente in continuità con quella esistente che peraltro ha subito trasformazioni e modifiche causate anche dalle inondazioni che periodicamente hanno sconvolto il centro abitato.

I rustici esistenti negli spazi più interni rispetto al fronte strada, se sopravvissuti al tempo e ai danni causati dalle acque, sono stati in genere affiancati da nuove costruzioni poste anche in maniera episodica, a volte erette con materiali precari, a soluzione di nuove funzioni diverse da quelle agricole (autorimesse, lavanderie, depositi ecc.).

Nell'isolato sul lato opposto della strada, la frammentarietà delle costruzioni, poste sul terreno in maniera discontinua, frammentate nelle loro funzioni, appare ancora più evidente in quanto la cortina degli edifici "storici" è arretrata rispetto alla via pubblica.

L'edificazione sul lato destro di Via Libertà entrando a Latisanotta, si presenta con un susseguirsi di fatti episodici determinati dalla presenza di edifici ad uso abitativo anche di recente costruzione alternati con spazi aperti e con altri edifici a volte abbandonati, posti nemmeno in linea tra di loro la cui funzione presente o passata era quella di deposito per lo più agricolo.

Attualmente un notevole numero di fabbricati rustici agricoli, risulta abbandonato o sottoutilizzato. Solo una parte degli abitanti che occupano gli edifici oggetto del nostro studio sono occupati nell'agricoltura; la trasformazione agricola dei fondi, la meccanizzazione dell'agricoltura in genere, il cambiamento delle colture e dei metodi di coltivazione, rappresentano alcune delle tante cause che hanno provocato la trasformazione ed in alcuni casi l'abbandono dei fabbricati nati per ospitare l'operatore agricolo, lo stoccaggio dei prodotti, il ricovero degli attrezzi, l'allevamento del bestiame.

Superata la zona degli edifici ad uso abitazione e quella dei rustici agricoli, si aprono ampi spazi di campagna utilizzata ad orti coltivati in maniera artigianale, in proprietà tagliate quasi sempre su fronti molto ristretti e molto allungati.

Gli edifici del nucleo storico di Latisanotta, se si escludono quelli di più recente costruzione o di recente restauro, si presentano in genere in uno stato di consistenza edilizia precaria: privi o quasi di opere fondazionali adeguate, costruiti con muratura in pietrame non squadrato, con solai in legno vetusti e coperture sconnesse, denunciano uno stato di degrado a volte assai elevato. L'umidità nelle murature causata dalla mancanza di opere di difesa e dalle periodiche alluvioni, ha reso gli edifici più antichi malsani e bisognosi di radicali opere di restauro .

Dall'indagine effettuata negli isolati oggetto del presente piano di recupero, è emersa la seguente situazione edilizia:

ISOLATO "L1"

Volumetria esistente (comprensiva di quella appartenente agli eventuali piani di recupero già operanti): mc . 49.578

Composta da: mc . 14.947

Edifici senza necessità di intervento edilizio:
Corrispondenti al 30 % del totale della volumetria;

Edifici con necessità di intervento edilizio: mc . 21.030
Corrispondenti al 42 % del totale della volumetria;

Edifici con necessità radicale di intervento edilizio: mc . 13.601
Corrispondenti al 28 % del totale della volumetria;

ISOLATO "L2"

Volumetria esistente (comprensiva di quella appartenente agli eventuali piani di recupero già operanti): mc . 17.591

Composta da: mc . 5.884

Edifici senza necessità di intervento edilizio:
Corrispondenti al 33 % del totale della volumetria;

Edifici con necessità di intervento edilizio: mc . 7.362
Corrispondenti al 42 % del totale della volumetria;

Edifici con necessità radicale di intervento edilizio: mc . 4.345
Corrispondenti al 25 % del totale della volumetria;

ISOLATO "L3"

Volumetria esistente (comprensiva di quella appartenente agli eventuali piani di recupero già operanti): mc . 22.504

Composta da:

mc . 10.989

Edifici senza necessità di intervento edilizio:
Corrispondenti al 49 % del totale della volumetria;

Edifici con necessità di intervento edilizio: mc . 5.485
Corrispondenti al 24 % del totale della volumetria;

Edifici con necessità radicale di intervento edilizio: mc . 6.030
Corrispondenti al 27 % del totale della volumetria;

DATI RIFERITI AI TRE COMPARTI "L1", "L2", "L3"

VOLUMETRIA ESISTENTE : mc . 89.673

Composta da:

mc . 31.820

Edifici senza necessità di intervento edilizio:
Corrispondenti al 35 % del totale della volumetria;

Edifici con necessità di intervento edilizio: mc . 33.887
Corrispondenti al 38 % del totale della volumetria;

Edifici con necessità radicale di intervento edilizio: mc . 23.976
Corrispondenti al 27 % del totale della volumetria;

IL PROGETTO

Gli obiettivi finali che questo piano si propone di realizzare, volti al recupero del patrimonio edilizio esistente e ad una ricomposizione edilizia negli isolati, con l'eliminazione di tutti quei fabbricati non recuperabili per la loro localizzazione o per il loro eccessivo degrado edilizio, sono stati verificati con i dati emersi dalle indagini eseguite sul patrimonio edilizio degli isolati "L1", "L2", ed "L3", appartenenti alle ZONE RESIDENZIALI "Ab" del Piano Regolatore Generale di Latisana definite come "Borgate storiche rurali".

Le indagini che sono allegate al progetto sotto forma di piante tematiche o di tavole riassuntive, vengono di seguito sommariamente elencate :

- Indagine sulla stratificazione edilizia formatasi in Latisanotta nelle varie epoche eseguita su mappe risalenti all'anno 1831 e 1845.(TAV.2).
- Indagine sugli edifici definiti come area di pertinenza, superficie, volume, stato di degrado, destinazione d'uso per piano, altezza del fabbricato, ed ovviamente grado di valore ambientale .

I singoli fabbricati sono stati definiti per l'eventuale recupero:

- senza necessità di intervento edilizio
- con necessità di intervento edilizio
- con necessità di un intervento edilizio radicale.

Tutti questi dati sono stati visualizzati nella Tavola n.5 del progetto e nell'allegato N. 1.

Per quanto riguarda il valore ambientale da assegnarsi agli edifici ed alle aree di pertinenza, si è ritenuto opportuno adeguarsi alla normativa prevista dal Piano Urbanistico Regionale per le zone omogenee "A", prevedendo una specifica normativa di intervento per ogni sottozona.

ZONA OMOGENEA "A1": definita da quei fabbricati di particolare valore architettonico, per i quali sono permessi i soli interventi edilizi volti al restauro conservativo dell'immobile.

ZONA OMOGENEA "A2": definita da quei fabbricati che, pur non possedendo i requisiti di quelli appartenenti alla zona omogenea "A1", mantengono dei valori tipologici che negli interventi edilizi dovranno essere conservati.

ZONA OMOGENEA "A3": definita da quei fabbricati per i quali è permessa la ristrutturazione anche con variazioni di volume e di dimensioni.

ZONA OMOGENEA "A4": definita da quei fabbricati per i quali è permessa la demolizione e la ricostruzione.

ZONA OMOGENEA "A5": definita da quei fabbricati per i quali è prevista la demolizione senza la

ricostruzione .

ZONA OMOGENEA "A6": definita dalle zone di nuova edificazione.

ZONA OMOGENEA "A7": definita dalle zone non edificabili.

Sono state definite le UNITA' MINIME DI INTERVENTO, quali superfici minime alle quali deve essere esteso l'intero intervento progettuale.

Nei limiti consentiti da una razionale progettazione edilizia, le unità minime di intervento, sono state fatte coincidere con le singole proprietà, in modo da agevolare l'intervento di recupero.

Solo nei casi in cui per una complessa distribuzione delle proprietà, l'intervento edilizio non è possibile, o non è tale da garantire risultati architettonici adeguati, l'unità minima di intervento è stata estesa a più proprietà o a parti di esse.

L'indagine ha permesso di stabilire tra l'altro, a parte il vincolo su alcuni edifici di tipologia "A2", di definire gli allineamenti dei corpi di fabbrica in progetto od esistenti, rispetto alla strada, limitando le altezze degli stessi per l'ottenimento di due o tre piani abitativi a servizio della residenza.

I fabbricati vetusti che non rappresentano un particolare valore ambientale, episodici in un tessuto urbano, in buona parte alterato, modesti nel loro impianto architettonico, in cattive o pessime condizioni di manutenzione, sono stati definiti appartenenti alle tipologie "A3", o "A4", o "A5", secondo la localizzazione degli stessi, la convenienza o la possibilità di recupero.

Per alcuni edifici di recente costruzione, giudicati non validamente inseriti nell'ambiente urbana per la loro architettura e per alcune parti di essi, è stato previsto l'obbligo di intervento edilizio per una "ricomposizione architettonica" degli stessi, solo nell'ipotesi che sugli stessi venga richiesta dagli aventi diritto la concessione edilizia per opere di radicale trasformazione o recupero; ciò per una scelta realista, in quanto è pensabile che il privato possa dar corso a costose trasformazioni architettoniche solo se comprese in una generale opera di ristrutturazione dello stabile.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI:

Il piano regolatore generale, pone come massima volumetria edificabile, quale indice territoriale: 1,5 mc/mq (unovirgolacinque metricubi su metroquadrato).

Il piano di recupero si è tenuto entro i limiti previsti dal piano regolatore generale. Gli indici all'interno delle singole unità minime di intervento, sono diversi in relazione alle esigenze singole e alle reali possibilità edificatorie e alle necessità degli abitanti.

La volumetria assegnata dal piano regolatore generale per le zone "Ab" di Latisanotta, pur essendo eccessivamente ridotta, più tipica di zone estensive che di un centro abitato, si sono avute in

alcuni casi difficoltà a soddisfare le pur modeste necessità di incremento edilizio nelle unità minime di intervento, mantenendo la media territoriale di 1,5 mc/mq, di fatto tiene conto della struttura urbana delle Borgate rurali, composte da vasti spazi liberi utilizzati ad orti che devono sostanzialmente essere rispettati, sino a quando nuove esigenze edilizie, causate da una mutata richiesta economica locale o da incrementi demografici non prevedibili attualmente, costringeranno ad un diverso rapporto tra le aree libere e quelle edificate.

Si ritiene che il recupero urbano debba avvenire attualmente nel confermato rispetto di questo rapporto; gli incrementi volumetrici di questo piano di recupero risultano modesti se riferiti alla scala territoriale e ciò sia pur nel rispetto di una struttura urbana che non può certo essere mummificata alla ricerca di un mondo contadino che se è mai esistito, certamente oggi non esiste più.

POSSIBILITA' DI VARIANTI AL PIANO DI RECUPERO .

Un piano di recupero tuttavia, per quanto progettato con particolare attenzione alla necessità della Comunità e del singolo cittadino, può risultare sempre, per alcune scelte, inadeguato, astratto o superato .

In alcuni casi le possibilità di utilizzo di un'area possono essere molteplici, e la scelta effettuata dal piano di recupero può non corrispondere alle reali necessità del singolo o di più proprietari, in altri casi possono essere mutate le esigenze.

Si è ritenuto quindi di dare la possibilità agli aventi diritto, singoli o riuniti in consorzio di procedere ad un piano di recupero, o ad una lottizzazione convenzionata in variante al presente strumento, variante che il Comune potrà con una semplice delibera consigliare adottare se la riterrà meritevole di approvazione.

LE DESTINAZIONI D'USO DEI LOCALI.

Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso dei locali dal settore agricolo a quello commerciale o abitativo o artigianale, possono venire concessi salvo differenti indicazioni fornite dalle norme di dettaglio del presente piano di recupero, con l'autorizzazione delle commissioni competenti compatibilmente con il rispetto di tutte le norme di igiene, sicurezza, antinquinamento esistenti al momento della richiesta.

QUADRO ECONOMICO E PREVISIONI DI SPESA

L'attuazione del presente piano di recupero, non comporta oneri economici a carico dell'Ente Pubblico, in quanto la zona è completa di opere di urbanizzazione primaria e non sono previste

opere soggette ad esproprio

- GLI ELABORATI CHE COMPONGONO IL PIANO DI RECUPERO .
- Il piano di recupero delle zone "Ab" di Latisanotta è composto dai seguenti elaborati:
- TAV.1 - MAPPA CATASTALE ED ESTRATTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE, SCALA 1:500 e 1:2000.
- TAV. 2 - MAPPE STORICHE RIFERITE AGLI ANNI 1831 E 1845.
- TAV. 3 - PLANIMETRIA IN SCALA 1:500 CON LA NUMERAZIONE FOTOGRAFICA.
- TAV. 4 – LEGENDA.
- TAV. 5 - STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI, STRUTTURA DELLE PROPRIETA', ELENCO DEI PROPRIETARI. SCALA 1:250.
- TAV . 6 - PLANIMETRIA IN SCALA 1:500 CON L'INDICAZIONE DELLA RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA, ELETTRICA, TELEFONICA .
- TAV. 7 - PLANIMETRIA IN SCALA 1:500 CON L'INDICAZIONE DELLA RETE FOGNARIA, DEL METANO, IDRICA.
- TAV. 8 - PLANIMETRIA DI PROGETTO DELL'ISOLATO OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO, SCALA 1:250.
- TAV. 9 – PLANIVOLUMETRICO. SCALA 1:500.
- ALLEGATO N.1 – SCHEDATURA DELLE PROPRIETA' CON L'INDICAZIONE DELLE RELATIVE SUPERFICI DEI FABBRICATI DEFINITI COME SUPERFICIE, NUMERO DI PIANI, ALTEZZE, VOLUMI, DESTINAZIONI D'USO.
- ALLEGATO N.2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON ALLEGATA TAVOLA DI RIFERIMENTO IN SCALA 1:500.
- ALLEGATO N.3 - SCHEDATURA DELLE UNITA' 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'UNITA'
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- NORME DI ATTUAZIONE.