

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA



COMUNE DI BICINICCO

# PIANO DI RECUPERO DELLE ZONE "A" DEL CAPOLUOGO E DELLE FRAZIONI

## VARIANTE N. 4

Le parti stralciate sono barrate.  
Le parti aggiunte sono in corsivo evidenziate.

**N**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



IL PROFESSIONISTA  
dott. pian. PAOLO DE CLARA

CONSULENTE PER GLI ASPETTI NORMATIVI  
p.i. GRAZIANO TRAVAINI

## CAPO PRIMO

### **Art. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO**

~~I presenti P.R.P.C. interessano~~ *Il presente Piano di recupero (PdR) interessa* le zone perimetrare ai sensi dell'art. 28 della L.N. N. 457 del 5.8.1978 dove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

La presente normativa, integra e precisa le norme di attuazione del P.R.G.C. comunale vigente.

### **Art. 2 OBIETTIVI GENERALI DEI P.R.P.C. RELATIVI DEL PdR RELATIVO ALLE AREE DEI CENTRI CON VALORE STORICO-AMBIENTALE.**

~~I presenti P.R.P.C. tendono~~ *Il presente PdR tende* a promuovere il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Questi interventi vengono regolati mediante una griglia normativa, scalare per livelli di specificazione secondo le necessità dei vincoli da imporre e precisamente:

- 2.1 azionamenti che definiscono le sottozone per i tipi di interventi concessi e le caratteristiche tecniche edilizie generali;
- 2.2 indicazioni di carattere edilizio e fondiario all'interno delle sottozone ove necessario definire con maggiore precisione i vincoli e le trasformazioni ammesse.

### **Art. 3 PROCEDURE DI ADOZIONE E DI APPROVAZIONE DEI P.R.P.C. RELATIVI DEL PdR RELATIVO ALLE AREE DEI CENTRI CON VALORE STORICO – AMBIENTALE.**

~~Le procedure sono definite dalla L.R. 52/91 capo secondo~~ *Ai sensi dell'articolo 25 della L.R. 5/2007 le procedure di adozione ed approvazione del PdR sono quelle definite dal medesimo articolo, dal relativo regolamento di attuazione, approvato con D.P.Reg. n. 086/2008, nonché dall'articolo 8 della L.R. 12/2008.*

## CAPO SECONDO

### Art. 4 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

~~Sono ammessi gli interventi di cui alla L.R. 52/91 art. 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72.~~

#### ~~**Interventi aventi rilevanza urbanistica**~~

~~L.R. 52/91 art. 61 Definizione~~

- ~~1. Sono interventi aventi rilevanza urbanistica quelli rivolti a modificare in modo sostanziale lo stato fisico e funzionale dei fabbricati e delle aree in rapporto:
  - a) alla potenzialità insediativa e produttiva;
  - b) alle relazioni funzionali esistenti o previste dalla strumentazione urbanistica vigente con l'intorno;
  - c) alle caratteristiche naturali e paesaggistiche dei luoghi.~~
  
- ~~2. Nella categoria di intervento di cui al comma 1 sono compresi:
  - a) gli interventi di nuova realizzazione di cui all'articolo 62;
  - b) gli interventi di ampliamento di cui all'articolo 63;
  - c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 64;
  - d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 65;
  - e) gli interventi di rilevanza urbanistico ambientale di cui all'articolo 66.~~
  
- ~~3. Le definizioni di cui al presente Capo prevalgono su quelle contenute negli strumenti urbanistici comunali e nei regolamenti edilizi.~~
  
- ~~4. Con deliberazione del Consiglio comunale, soggetto al solo controllo di legittimità, possono essere apportate modificazioni ai vigenti strumenti urbanistici e regolamenti edilizi per la specificazione degli interventi di cui agli articoli 62, 63, 64 e 65 e per la specificazione e l'eventuale integrazione degli interventi di cui all'articolo 66 (della L.R. 52/91), nei limiti della definizione di cui al comma 1 del presente articolo.~~

~~5. Copia degli atti relativi alla variante di cui al comma 4 sono inviati entro dieci giorni dalla deliberazione alla Direzione regionale della pianificazione territoriale.~~

~~L.R. 52/91 — Art. 62 Interventi di nuova realizzazione~~

~~1. Sono interventi di nuova realizzazione quelli rivolti alla utilizzazione edilizia ed infrastrutturale di aree libere con tradizionali metodi costruttivi o mediante l'uso di strutture componibili o prefabbricate.~~

~~L.R. 52/91 — Art. 63 Interventi di ampliamento~~

~~1. Sono interventi di ampliamento quelli volti alla creazione di nuovi spazi, in termini di volume o di superficie, ottenuti con l'aumento delle dimensioni delle costruzioni esistenti, anche mediante l'uso di strutture componibili o prefabbricate.~~

~~2. Sono parimenti interventi di ampliamento quelli volti al potenziamento di infrastrutture ed impianti esistenti, mediante integrazioni ed aggiunte.~~

~~L.R. 52/91 — Art. 64 Interventi di ristrutturazione urbanistica~~

~~1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio preesistente attraverso un insieme sistematico di interventi comunque preordinati al recupero urbanistico di una struttura insediativa.~~

~~L.R. 52/91 — Art. 65 Interventi di ristrutturazione edilizia~~

~~1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare, nel rispetto delle volumetrie preesistenti, gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente ed in particolare finalizzati:~~

~~a) alla riorganizzazione interna dell'edificio sia i termini di utilizzo delle superfici che dei volumi;~~

~~b) alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio che non rientrino tra gli interventi di manutenzione straordinaria.~~

~~2. Rientrano fra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli rivolti all'aumento del numero delle unità immobiliari e alla demolizione e ricostruzione dei singoli edifici.~~

~~L.R. 52/91— Art. 66 Interventi di rilevanza urbanistico ambientale~~

~~1. Sono interventi di rilevanza urbanistico ambientale quelli che, pur non rientrando negli interventi edilizi tradizionali, esplicano i loro effetti sull'equilibrio ambientale.~~

~~2. Essi sono rivolti principalmente:~~

- ~~a) allo sbancamento, al terrazzamento e al riporto di parti consistenti del territorio, anche se attuati al fine dell'esercizio dell'attività agricola;~~
- ~~b) alla realizzazione di serre, intese come impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da struttura stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente, con copertura o chiusura laterali abitualmente infisse;~~
- ~~e) alle operazioni sui corsi d'acqua dirette ad intervenire sulle sponde, sull'argine e nell'alveo.~~

~~Interventi aventi rilevanza edilizia~~

~~L.R. 52/91— art. 67 Definizione~~

~~a. Sono interventi di rilevanza edilizia quelli attuati sul patrimonio edilizio esistente rivolti a mantenere e migliorare lo stato fisico e funzionale dei fabbricati e quelli nuovi che, per consistenza, funzione e durata, non hanno rilevanza urbanistica.~~

~~2. Nella categoria di intervento di cui al comma 1 sono compresi:~~

- ~~a) gli interventi di manutenzione edilizia di cui all'articolo 68;~~
- ~~b) gli interventi di restauro di cui all'articolo 69;~~
- ~~e) gli interventi di conservazione tipologica di cui all'articolo 70;~~
- ~~d) gli interventi di risanamento conservativo di cui all'articolo 71;~~
- ~~e) i nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica di cui all'articolo 72.~~

- ~~3. Le definizioni di cui al presente Capo prevalgono su quelle contenute negli strumenti urbanistici comunali e nei regolamenti edilizi.~~
- ~~4. Con deliberazione del Consiglio comunale, soggetta al solo controllo di legittimità, possono essere apportate modificazioni ai vigenti strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi per la specificazione degli interventi di cui agli articoli 68, 69, 70, e 71 e per la specificazione e l'eventuale integrazione degli interventi di cui all'articolo 72, comma 1, nei limiti della definizione di cui al comma 1 del presente articolo.~~
- ~~5. Copia degli atti relativi alla variante di cui al comma 4 sono inviati entro dieci giorni dalla deliberazione alla Direzione regionale della pianificazione territoriale.~~

~~L.R. 52/91 art. 68 Interventi di manutenzione edilizia~~

- ~~1. Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non interessino le parti strutturali degli edifici, né comportino la realizzazione di manufatti accessori esterni ad essi.~~
- ~~2. Sono interventi di manutenzione straordinaria, soggetti a denuncia, le opere da realizzarsi sul patrimonio edilizio esistente, qualora rispettino le seguenti condizioni:
  - ~~a) non interessino la parte esterna dei muri perimetrali, ad eccezione delle ipotesi previste alla lettera e), non comportino modifiche alla sagoma dell'edificio, né aumento del numero di unità immobiliari, né la riorganizzazione totale dell'edificio, né modifiche alle destinazioni d'uso;~~
  - ~~b) consistano nella sostituzione di solai inter piano senza modificazioni della quota di imposta;~~
  - ~~e) non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'immobile e alla sicurezza sismica;~~~~

- ~~d) rispettino le originarie caratteristiche costruttive esterne qualora interessino gli immobili compresi nelle zone omogenee A o nelle zone od aree equiparate degli strumenti urbanistici comunali, adeguate al Piano urbanistico regionale, o gli immobili compresi nelle zone perimetrate ai sensi dell'articolo 21, secondo comma, delle norme tecniche di attuazione del Piano urbanistico regionale, ovvero ai sensi dell'articolo 17, quinto comma, della legge 6 agosto 1967, n. 765, nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici adeguati al medesimo Piano urbanistico regionale;~~
  - ~~e) consistano nel rifacimento totale dell'intonacatura e del rivestimento esterno degli edifici, purché vengano mantenute le caratteristiche e le colorazioni in essere, nella sostituzione dei serramenti esterni con mantenimento dell'aspetto tipologico e delle colorazioni in essere con cambiamento del tipo di materiali, o consistano nella integrazione e realizzazione di servizi igienico sanitari.~~
- ~~3. Sono interventi di manutenzione straordinaria soggetti ad autorizzazione, le opere da realizzarsi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano le condizioni di cui al comma<sup>2</sup>, qualora consistano:~~
- ~~a) nel rifacimento del rivestimento esterno degli edifici con cambiamento delle caratteristiche o con cambiamento delle coloriture;~~
  - ~~b) nella sostituzione dei serramenti esterni con modifiche dell'aspetto tipologico e delle coloriture;~~
  - ~~e) nello spostamento, apertura o soppressione di fori esterni;~~
  - ~~d) nella sostituzione di solai di copertura con cambiamento del tipo di materiale, sagoma e quota, dovuta quest'ultima a esigenze tecniche e senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;~~
  - ~~e) nella sostituzione di solai inter piano con modificazioni della quota d'imposta e senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;~~
  - ~~f) nella realizzazione di nuovi impianti tecnologici;~~

- ~~g) nella realizzazione di verande, bussole o simili a chiusura totale o parziale di poggioli, terrazzi e ingressi;~~
- ~~h) altri interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche.~~

~~L.R. 52/91 art. 69 Interventi di restauro~~

~~1. Si configura quale intervento di restauro l'insieme sistematico di opere riguardanti un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso, finalizzato ad assicurare la funzionalità salvaguardando e valorizzando i particolari valori artistici, storici o documentali, ivi compresi quelli di matrice industriale, in esso presenti e desumibili dallo studio filologico contenuto nel progetto.~~

~~2. Tale intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.~~

~~L.R. 52/91 art. 70 Interventi di conservazione tipologica~~

~~1. Si configura quale intervento di conservazione tipologica l'insieme sistematico di opere riguardanti un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso appartenente a complessi urbanistici di interesse storico culturale o documentale, ivi compresi quelli di matrice industriale, finalizzato ad assicurare la funzionalità, la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici previsti dalla normativa urbanistica generale o particolareggiata.~~

~~2. Tale intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.~~



~~L.R. 52/91 — art. 71 Interventi di risanamento conservativo~~

- ~~1. Si configura quale intervento di risanamento conservativo l'insieme sistematico di opere volte a risanare e conservare un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso nel rispetto della sua distribuzione e funzionalità interna, purché non riguardino edifici sui quali, per le loro caratteristiche, si debba operare con gli interventi di cui agli articoli 69 e 70.~~
  
- ~~2. Tale intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio che non rientrino tra gli interventi di manutenzione straordinaria.~~

~~L.R. 52/91 — art. 72 Nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica~~

- ~~1. Sono principalmente da considerarsi nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica:~~
  - ~~a) la realizzazione di chioschi per la vendita, somministrazione, lavorazione di beni di consumo;~~
  - ~~b) le pertinenze di edifici esistenti;~~
  - ~~c) la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti;~~
  - ~~d) la realizzazione di manufatti per l'esercizio di servizi pubblici e per l'arredo urbano;~~
  - ~~e) la recinzione di fondi;~~
  - ~~f) l'occupazione del suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero;~~
  - ~~g) le demolizioni, i reinterri e gli scavi che non interessano la coltivazione di cave e che non siano preordinati alla realizzazione di interventi di rilevanza urbanistica;~~
  - ~~h) la realizzazione di cappelle, edicole e monumenti funerari;~~
  - ~~i) il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili;~~
  - ~~l) la collocazione di cartelli o affissi pubblicitari, di segnali indicatori, di monumenti;~~
  - ~~m) la collocazione di tende relative a locali d'affari ed esercizi pubblici.~~

*Gli interventi edilizi, come specificati, ammessi ed esclusi per ogni singola zona omogenea nel successivo Capo terzo, fanno riferimento alle definizioni di cui all'articolo 4 della L.R. 19/2009.*

## **Art. 5      AMBITI DI EDIFICAZIONE**

~~Gli ambiti di edificazione indicano le aree entro le quali dovranno essere contenute le masse degli edifici: all'esterno dei relativi perimetri saranno ammessi esclusivamente servizi ed accessori interrati con sporgenza dal piano di campagna preesistente non superiore a cm. 60 e copertura orizzontale, porticati e logge aperti fino ad una distanza dal limite esterno di colonne massima di mt. 2,50, pergolati con struttura in legno o ferro senza copertura fissa, scale di accesso a piani coperti con rampe in parallelo alla facciata e sottoscala chiuso in muratura, bussole di ingresso in legno o ferro e vetro o interventi su edifici esistenti propri della zona, esclusi ampliamenti, sopraelevazioni ricostruzioni, da realizzarsi pertanto all'interno.~~

*Gli ambiti di edificazione indicano le aree entro le quali dovranno essere contenute le masse degli edifici.*

*All'esterno dei relativi perimetri, nei limiti e prescrizioni previste dalla norma della zona in cui ricade l'intervento, sono ammessi:*

- *servizi ed accessori interrati con sporgenza dal piano di campagna preesistente non superiore a cm. 60 e copertura orizzontale;*
- *porticati e logge aperti fino ad una distanza dal limite esterno delle colonne massima di mt. 2,50;*
- *pergolati con struttura in legno o ferro senza copertura fissa;*
- *scale di accesso a piani coperti con rampe in parallelo alla facciata e sottoscala chiuso in muratura;*
- *bussole di ingresso in legno o ferro e vetro o interventi su edifici esistenti propri della zona.*

*All'esterno degli ambiti di edificazione, ad esclusione della zona A1, nei limiti e prescrizioni previste dalla norma della zona in cui ricade l'intervento, sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'articolo 39 bis della L.R. 19/2009.*

In zona **A** per Servizi e Attrezzature Collettive **privata** di indicazione le masse degli edifici potranno essere liberalmente distribuite nel lotto.

**Art. 6**      **UNITA' MINIME DI INTERVENTO**

L'unità minima di intervento corrisponde all'insieme dei fabbricati e delle pertinenze appartenenti ad una unica proprietà.

Se l'intervento edilizio interessa solo parte della proprietà il progetto deve essere accompagnato da un progetto planivolumetrico esteso a tutta la proprietà, *inteso quale rappresentazione tridimensionale dell'area, dalla quale emergano gli elementi dimensionali, tipologici e le funzioni previste dall'intervento edilizio proposto, quelli degli altri interventi edificatori ipotizzabili sull'area, nonché la sistemazione delle aree scoperte, il tutto teso a garantire un'organicità funzionale dell'intera area nel rispetto delle norme di zona e dei caratteri tipologico-formali della struttura insediativa circostante.*

*Il progetto planivolumetrico, garante del corretto inserimento dell'intervento progettato e di quelli futuri nel contesto insediativo, costituisce norma di indirizzo per i futuri interventi. In tal senso il planivolumetrico potrà contenere più soluzioni per il completamento degli interventi sull'area.*

*Gli elaborati sono quelli indicati all'articolo 20.*

## CAPO TERZO

### NORME URBANISTICHE DEL P.R.P.C. RELATIVI ~~DEL PdR RELATIVO~~ ALLE AREE DEI CENTRI CON VALORE STORICO-AMBIENTALE

#### **Art. 7** GENERALITA', SUDDIVISIONE ~~DEL P.R.P.C. DEL PdR~~

L'azzonamento è motivato:

- 7.1 dai tipi di interventi possibili;
  
- 7.2 dal regime operativo e consensuale ed è suddiviso in:
  - A1- zona ~~comprendenti gli~~ *costituita dagli immobili soggetti a* restauro e risanamento conservativo;
  - A2- zona ~~sogette~~ *costituita dagli immobili soggetti* a conservazione tipologica;
  - A3- zona ~~sogette~~ *costituita dagli immobili soggetti* a ristrutturazione edilizia;
  - A4- zona ~~sogette~~ *costituita dagli immobili soggetti* a demolizione con ricostruzione;
  - ~~A5~~ A4/a - zone di recente edificazione *inserite in ambiti di modesto valore storico - ambientale;*
  - A6- ~~aree~~ *zona costituita dalle aree* libere edificabili;
  - A7- ~~aree~~ *zona costituita dalle aree* libere inedificabili;
  - S1- viabilità – trasporti;
  - S2- culto – vita associativa;
  - ~~S3~~ *S3 – cultura*
  - ~~S5~~ *S5- ricreazione – verde;*
  - ~~S6~~ *S6- varie.*

#### **Art. 8** A1 – ZONA COSTITUITA DAGLI IMMOBILI SOGGETTEI A RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Interessa ambiti di rilevante pregio storico e/o ambientale.

##### 8.1 Attuazione

Intervento diretto.

Per gli edifici sottoposti ai vincoli previsti dalla ~~Legge 11.1.1939, n. 1089 e 29.6.1939, n. 1497~~ *parte II del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10*

della legge 6.07.2002, n. 137) è necessario il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti ovvero degli Organi competenti.

I progetti approvati dalla Soprintendenza ai Monumenti o dagli Organi competenti possono prevedere interventi e soluzioni in deroga alla presente normativa.

## 8.2 Destinazione d'uso

*Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'articolo 4 delle norme di attuazione del PRGC.*

Il cambio della destinazione d'uso originale, *in una destinazione consentita*, è ammesso solo a condizione che le nuove funzioni siano compatibili con l'originaria caratterizzazione spaziale degli edifici.

## 8.3 Interventi ammessi

Sono ammessi interventi di restauro ~~intesi a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che non alterino la tipologia, gli elementi strutturali, i particolari decorativi.~~ *e risanamento conservativo di cui all'articolo 4, comma 2, lettera c) della L.R. 19/09, con esclusione di quelli riferibili alla tipologia della conservazione tipologica, nonché, per gli immobili vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6.07.2002, n. 137), gli interventi di restauro e risanamento conservativo come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e dall'articolo 29, comma 4 del D.Lgs. 42/2004.*

Tali interventi comprendono:

- a- consolidamento, ripristino, parziale rifacimento degli elementi costruttivi e decorativi;
- b- inserimento di impianti e locali tecnologici ed igienici secondo modi che non alterino gravemente la distribuzione planimetrica;
- c- abbattimento di superfetazioni deturpanti o poco significative;
- d- rimozione di particolari decorativi estranei o non funzionali alla migliore lettura storica e formale degli edifici;

- e- sistemazione delle recinzioni e delle aree scoperte con interventi che comportino un miglioramento estetico delle stesse ed una miglior utilizzazione funzionale;
- f- Nel caso di interventi su parti di facciate esterne gravemente alterate ovvero dove si prevede la demolizione di superfetazioni ridossate al fabbricato nel corso del tempo, la ricomposizione delle facciata, con apertura di nuovi fori, dovrà essere attuata nel rispetto dei moduli compositivi e delle finiture che caratterizzano le parti originali dell'edificio.
- g- *demolizione e rifacimento, conforme all'originale, di parti dell'edificio gravemente deteriorate, previa acquisizione di una perizia asseverata redatta da un tecnico abilitato al calcolo strutturale degli edifici che attesti che la struttura non può essere recuperata a causa dello stato di degrado o a causa della precarietà strutturale, ovvero redatta da un professionista abilitato a svolgere l'incarico di Responsabile della sicurezza che attesti che la struttura non può essere recuperata in condizioni di sicurezza.*
- h- *interventi di adeguamento alle norme antincendio, antinfortuni, o per l'eliminazione delle barriere architettoniche.*

Con le opportune cautele rivolte alla salvaguardia dell'esistente e del valore complessivo dell'ambiente, è ammesso utilizzare limitate porzioni dello scoperto per la formazione di aree ed impianti destinati ad attività ricreative collaterali alle funzioni assegnate agli immobili.

Sempre con le opportune cautele, è ammessa a titolo di esempio la formazione di piazzole per il pranzo all'aperto, piste per il ballo ovvero la formazione di impianti sportivi scoperti (tennis, piscine, bocce, ecc.) opportunamente dislocati e schermati da rilievi del terreno e/o da cortine arboree.

#### 8.4 Parcheggi e spazi scoperti pavimentati

Dovranno essere inghiaaiati e non asfaltati o pavimentati con acciottolati, lastricati di pietra o con altro materiale rifacente alla tradizione.

#### 8.5 Gli edifici ad uso non residenziale ma privi di significato storico o di recente costruzione (capannoni, tettoie, garages ecc.) qualora non

vengano demoliti, non possono subire trasformazioni nella destinazione d'uso, né ampliamenti, né altro intervento al di fuori della manutenzione edilizia.

8.6 In zona A1 sono ammessi interventi di ristrutturazione limitati alla possibilità di modificare il numero delle unità immobiliari esistenti.

8.7 ~~E' consentito il rialzo dei pavimenti dei piani terra,~~ *Per gli edifici* privi di valore storico-architettonico *è consentito il rialzo dei pavimenti dei piani terra* fino a cm. 5/15 sopra la quota del marciapiede, ed il conseguente rialzo delle aperture esterne con ricollocazione degli elementi preesistenti nel rispetto degli allineamenti in essere.

8.8 Nel caso di recupero ad altro uso di porzioni non residenziali dei fabbricati, i nuovi interventi dovranno essere realizzati nel sostanziale rispetto delle parti storiche. E' tuttavia ammessa la formazione di nuove aperture sulle facciate nel rispetto della logica compositiva originale.

A titolo d'esempio si citano gli edifici rurali destinati a stalla-fienile, formati da pilastri in mattoni e privi di tamponamenti perimetrali.

Gli eventuali tamponamenti di nuova costruzione dovranno mantenere l'evidenza della struttura storica (vetrate da pilastro a pilastro, arretramento rispetto al filo interno dei pilastri, ecc.)

8.9 Non è ammessa la formazione di porticati ridossati al corpo di fabbrica.

**Art. 9** **A2 – ZONEA COSTITUITA DAGLI IMMOBILI SOGGETTEI A CONSERVAZIONE TIPOLOGICA E MIGLIORAMENTI FUNZIONALI**

Interessa singoli edifici o gruppi di edifici di particolare interesse ambientale.

9.1 Attuazione  
Interventi diretto.

9.2 Destinazione d'uso

Sono ammesse le destinazioni compatibili con le previsioni del P.R.G.C. e nel rispetto delle caratteristiche formali e distributive degli edifici.

### 9.3 Interventi ammessi

Tutti gli interventi di cui all'art. 8 e inoltre tutti gli interventi rivolti alla conservazione, al ripristino, al miglioramento funzionale ed alla miglior lettura del tipo edilizio originale.

In particolare sono ammessi:

- a) modifiche anche sostanziali della distribuzione interna al fine di un miglior assetto funzionale;
- b) ~~demolizione e rifacimento, conforme all'originale, di parti dell'edificio gravemente deteriorate~~ (stralciato);
- c) apertura di nuovi fori sulle facciate solo se motivati da evidenti necessità funzionali o estetiche. E' consentita l'apertura di vetrine con larghezza non superiore a ml.1,60, a meno che non utilizzino portali (anche se chiusi nel corso del tempo).
- d) apertura di lucernai piani;
- e) ~~nel caso di interventi su parti di facciate esterne gravemente alterate ovvero dove si prevede la demolizione di superfetazioni ridossate nel corso del tempo, la ricomposizione della facciata, con apertura di nuovi fori, dovrà essere attuata nel rispetto dei moduli compositivi e delle finiture che caratterizzano le parti originali dell'edificio;~~(stralciato)
- f) ~~interventi di adeguamento alle norme antincendio, antinfortuni, o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;~~ (stralciato)
- g) in presenza di evidenti necessità funzionali, su parere unanime della Commissione Edilizia, è consentito, "una tantum", un ampliamento non superiore al 30% del volume e della S.C. esistenti e comunque non superiore a mc. 150,00 e la conseguente eventuale modifica del tetto per realizzarne la copertura. L'intervento è ammesso solo a ridosso di facciate interne e solo quando la facciata sia già parzialmente compromessa da interventi spuri. nel rispetto delle prescrizioni contenute nel successivo articolo 9.3.1, sono ammessi i seguenti interventi:

*1. all'interno dei perimetri degli "ambiti di edificazione", interventi di ampliamento, comprese le sopraelevazioni, di edifici esistenti,*



*con esclusione degli ampliamenti in corpo distaccato, salvo i casi di interventi interni ad “ambiti di edificazione” non contigui ad edifici esistenti”;*

2. *all'esterno dei perimetri degli “ambiti di edificazione”, gli interventi previsti dall'articolo 39 bis della L.R. 19/2009, con esclusione degli ampliamenti in corpo distaccato, nonché gli altri interventi previsti dal precedente articolo 5. Gli interventi di ampliamenti, comprese le sopraelevazioni, sono “una tantum”, con conseguente eventuale modifica del tetto per realizzarne la copertura. L'intervento è ammesso solo a ridosso di facciate interne e solo quando la facciata sia già parzialmente compromessa da interventi spuri, ovvero se la stessa sia priva di caratteristiche di valore riferibile alle caratteristiche tipologiche tradizionali locali.*

h) *al fine di consentire il raggiungimento dei requisiti minimi per l'altezza dei vani abitabili ~~ovvero quando si imponga la necessità di realizzare cordoli di collegamento sulla sommità delle murature, è consentita la sopraelevazione dei fabbricati non superiore a ml. 0,40,~~ usufruendo pure della deroga di cui all'articolo 39, comma 1, della L.R. 19/2009, è consentita la sopraelevazione dei singoli piani, con spostamento verticale dei fori, alle seguenti condizioni:*

*- l'altezza media dell'edificio non dovrà superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico e di pregio ambientale (zona A1);*

*- nell'ultimo piano (ex granaio) l'altezza all'imposta interna del solaio di copertura non potrà superare i ml. 1,70;*

*- i fori finestra dell'ultimo piano (ex granaio) devono essere quadrati, mantenendo le dimensioni originarie, con soglia inferiore posta ad un'altezza max di ml. 0,80 e con protezione esterna realizzata con ringhiera in ferro con forme desunte dalla tradizione locale.*

i) *al fine di mettere in sicurezza gli accessi prospettanti sulla via pubblica e quando non sia possibile risolvere altrimenti il problema è consentito l'arretramento del portone di accesso e la formazione di un androne antistante, largo non meno di ml. 2,00 finito da stipiti, architrave o arco in pietra naturale con disegno tradizionale;*

l) formazione di nuovi balconcini a protezione degli ingressi, con larghezza non superiore a ml. 1,20 e sporgenza non superiore a ml. 0,80 realizzati con disegno coerente col fabbricato e ripreso da esempi esistenti nelle tradizioni locali.

*l bis) è ammessa la possibilità di realizzare terrazze aggettanti sulle facciate rivolte verso i cortili interni, sporgenti non oltre m. 1,00 e lunghe non oltre m- 2,40. Il parapetto sarà realizzato in ferro con forme desunte dalla tradizione locale;*

m) sostituzione dei serramenti esterni a vetri con serramenti in alluminio, *p.v.c. o altri materiali* in color testa di moro o verde scuro o bianco. Gli scuretti dovranno essere *di foggia tradizionale*, in legno, ~~di foggia tradizionale~~, trattati con vernici trasparenti o tinteggiati in color verde scuro o marrone o bianco. ~~La messa in opera di scuretti in materiale diverso dal legno è consentita su parere unanime della Commissione Edilizia,~~ *ovvero in p.v.c. con le stesse tinte ammesse per il legno;*

n) *nelle aree scoperte delle attività di pubblico esercizio è ammessa la realizzazione di pergole o altre strutture leggere in legno o in ferro senza copertura fissa, destinate ad una migliore fruizione dello spazio esterno.*

o) *è consentita la messa in opera di pannelli solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nel tetto dell'edificio, purché i pannelli, la cui posizione deve essere evidenziata nel progetto, non compromettano l'estetica dell'edificio. Se la falda interessata è visibile dal fronte strada, il pannello dovrà:*

*a. avere la forma geometrica di un parallelepipedo regolare;*

*b. essere disposto lungo l'asse centrale della falda;*

*c. posato sulla superficie alla medesima quota delle tegole a canale, risultando così "incassato" quasi nel manto dei coppi;*

*d. mantenere una fascia di almeno quattro file di coppi per i lati verticali e almeno due file di coppi tra il colmo del tetto e il pannello;*

p) *gli interventi di riduzione dell'altezza dei fabbricati posti sul fronte strada, o per interventi su edifici aventi caratteristiche riconducibile all'edilizia rurale tradizionale del centro storico,*

*visibile dalla stessa, sono ammessi limitatamente alla eliminazione dell'eventuale terzo piano.*

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia intesi solo come possibilità di modificare il numero delle unità immobiliari esistenti.

### 9.3.1 Caratteristiche degli interventi

*Sono prescritte le seguenti soluzioni:*

a) *finitura delle facciate in intonaco e pittura oppure in sasso tondo a vista secondo i modelli tradizionali;*

b) *le finestre di forma rettangolare con altezza prevalente sulla larghezza, oppure quadrate, avranno la larghezza netta non superiore a cm. 100 e altezza non superiore a cm. 170. Le vetrine dovranno avere una larghezza non superiore a cm. 160, a meno che non si utilizzino portali esistenti o di nuova formazione;*

c) *nel caso di recupero di fabbricati aperti (tettoie, fienili, ecc.) dove opportunamente si voglia conservare o riprodurre l'originale struttura formale caratterizzata da pilastri e impalcati in legno, si potranno utilizzare tamponamenti formati da pareti vetrate estese da pilastro a pilastro oppure in materiale ligneo oppure in altro materiale, arretrati in modo da evidenziare la struttura originale;*

d) *inserimento di riquadri in pietra (sezione non inferiore a cm. 15x15) alle finestre ed alle porte esterne di forma rettangolare o quadrata prospettanti o visibili da spazi pubblici.*

*Non si ha obbligo di inserire i riquadri in pietra quando il progetto interessa edifici, privi di riquadri, tipici dell'architettura minore e di cui si proponga un recupero conservativo del disegno delle facciate sporti di gronda con travi a vista in legno e tavelle in cotto o cornice sagomata secondo i profili tradizionali;*

f) *mantello di copertura in coppo tradizionale con falde semplici con pendenza compresa tra il 35% e il 45%;*

g) *restauro o reimpiego di elementi architettonici di particolare pregio;*

h) *la formazione di scale esterne al corpo di fabbrica e di percorsi pensili aggettanti è consentita solo ove non sia possibile risolvere altrimenti i problemi di accessibilità alle nuove unità immobiliari. L'intervento deve comunque interessare solo le parti rivolte verso i cortili interni;*

- i) *le torrette di camino avranno il cappello in coppo laterizio, ovvero saranno desunte da esempi tipici presenti nel territorio;*
- j) *le grondaie dovranno avere sezione tonda; i pluviali sezione circolare;*
- k) *gli ampliamenti di cui al precedente articolo 9.3, punto g), osservano i seguenti limiti e prescrizioni:*
  - I) *sul fronte strada, o per interventi su edifici aventi caratteristiche riconducibile all'edilizia rurale tradizionale del centro storico, visibile dalla stessa, l'ampliamento si sviluppa su due o tre piani, con terzo piano ad altezza ridotta, copertura a falda e manto di copertura in coppi, il tutto in sintonia con l'edificio esistente, riprendendo composizione, allineamento e dimensione dei fori, nonché le finiture che caratterizzano le parti originali.*
  - II) *per interventi interni al fronte strada, il progettato ampliamento, tenuto conto delle necessità d'uso, ricerca il migliore inserimento planimetrico e tipologico nei confronti dell'edificio esistente che si intende ampliare, tenuto conto anche dell'eventuale visibilità dell'intervento dalla pubblica via;*

#### 9.4 Interventi non ammessi

Fatte salve le eccezioni descritte al punto precedente, non sono ammessi interventi che comportino un aumento della volumetria e delle altezze esistenti e che, in generale, comportino gravi alterazioni dell'aspetto originale degli edifici.

In particolare non è ammesso:

- a) *formazione di terrazze a sporgere, ovvero ricavate entro la falda del tetto;*
- b) *formazione delle strutture del tetto con materiale diverso dal legno;*
- c) *messa in opera di coperture in lamiera, eternit, tegole cementizie o altro materiale diverso dal laterizio (coppo o similare);*
- d) *costruzione di abbaini sulle falde del tetto;*
- e) *rivestimento delle facciate con piastrelle, marmi o altro materiale diverso dall'intonaco tinteggiato con idropittura o diverso dai*

materiali di finitura esistenti. E' ammessa la formazione di uno zoccolo in lastre di pietra naturale;

f) *formazione di finestre a nastro;*

g) *oscuri a rotolante;*

#### 9.5 Parcheeggi per esercizi commerciali al minuto e uffici

Entro il lotto di pertinenza degli esercizi commerciali e/o degli uffici di progetto, ovvero entro un raggio di 200,00 ml., dovranno essere ricavate aree destinate a parcheggio di relazione in misura non inferiore al 30% della superficie di vendita e/o degli uffici.

#### 9.6 Parcheeggi privati e/o autorimesse

Nel progetto dovranno essere indicati i posti macchina, coperti e/o scoperti, in ragione di almeno n. 1 posto macchina per ogni alloggi di progetto.

#### 9.7 Edifici rustici inclusi in zona A2

Salvo diversa indicazione in cartografia gli edifici con carattere stabile adibiti ad uso non residenziale inclusi in zona A2 possono essere trasformati ad uso residenziale.

La trasformazione potrà essere attuata mediante recupero dell'esistente ovvero previa demolizione e nuova edificazione, riproponendo le forme e gli elementi tipici degli edifici rustici demoliti. A tal fine i nuovi tamponamenti potranno essere costituiti da pareti vetrate, disposte tra i pilastri a sezione rettangolare, tipici dei fienili, oppure da tamponamenti murari arretrati rispetto ad essi.

In assenza di altre indicazioni e fatti salvi i diritti di terzi, è ammesso modificare la superficie coperta ed il volume del fabbricato esistente incrementandola fino ad un max del 20%.

*In tale edifici è consentita la sostituzione della copertura con utilizzo di strutture leggere e manto con aspetto simile al coppo.*

#### 9.8 Spazi scoperti pavimentati

Vale quanto previsto per le **zona** A1.

#### 9.9 Recintazioni

*Si fa obbligo di conservare, riparare e completare tutte le recintazioni in pietra a vista esistenti.*

*Sul fronte strada sono ammesse nuove recintazioni realizzate in:*

- *pietra naturale a vista;*
- *ringhiere e cancellate in ferro con semplice disegno desunto dalla tradizione su zoccolo con altezza max. di cm. 50;*
- *intonaco.*

*Le recinzioni interne potranno essere realizzate in :*

- *siepe;*
- *rete metallica su zoccolo in c.a..*

*In caso di completamento di recinzioni esistenti o di una miglior armonizzazione con esse è consentito adottare soluzioni in deroga alle presenti norme.*

**Art. 10 A3 -ZONA COSTITUITA DAGLI IMMOBILI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Interessa:

- 1) immobili che a seguito di interventi hanno perduto le originarie caratteristiche;
- 2) immobili che pur mantenendo alcune caratteristiche originali son in grave stato di degrado;
- 3) immobili che pur in buono stato di conservazione hanno modesto o nullo significato storico e ambientale;
- 4) immobili destinati a fienili, stalle ecc. di cui si ammette il recupero ad uso residenziale o ad altri usi consentiti dal P.R.G.C.

10.1 Attuazione

~~Concessione edilizia diretta~~ *Intervento diretto.*

10.2 Destinazione d'uso

Sono ammesse le destinazioni compatibili con le previsioni del P.R.G.C.

10.3 Interventi ammessi

Tutti gli interventi descritti in art. 4 9 ed inoltre tutti gli interventi rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un edificio in parte diverso dall'originale.

In particolare sono ammessi i seguenti interventi:

- a) demolizione e rifacimento dell'edificio;
- b) modifica, nuovo disegno delle facciate;

- c) formazione di logge;
- d) formazione di portici con larghezza netta non inferiore a ml. 1,80;
- e) messa in opera di pannelli solari non sporgenti rispetto alle falde del tetto;
- f) ampliamenti.
- g) *nelle aree scoperte delle attività di pubblico esercizio è ammessa la realizzazione di pergole o altre strutture leggere in legno o in ferro senza copertura fissa, destinate ad una migliore fruizione dello spazio esterno.*

#### 10.4 Caratteristiche degli interventi

Sono prescritte le seguenti soluzioni:

- a) finitura delle facciate in intonaco e pittura ~~oppure in sasso tondo a vista secondo i modelli tradizionali;~~
- b) le finestre di forma rettangolare con altezza prevalente sulla larghezza, oppure quadrate, ~~avranno la larghezza netta non superiore a cm. 100 e altezza non superiore a cm. 170. Le vetrine dovranno avere una larghezza non superiore a cm. 160, a meno che non si utilizzino portali esistenti o di nuova formazione;~~
- c) ~~nel caso di recupero di fabbricati aperti (tettoie, fienili, ecc.) dove opportunamente si voglia conservare o riprodurre l'originale struttura formale caratterizzata da pilastri e impalcati in legno, si potranno utilizzare tamponamenti formati da pareti vetrate estese da pilastro a pilastro oppure in materiale ligneo oppure in altro materiale, arretrati in modo da evidenziare la struttura originale;~~  
*(stralciato)*
- d) ~~inserimento di riquadri in pietra (sezione non inferiore a cm. 15x15) alle finestre ed alle porte esterne di forma rettangolare o quadrata prospettanti o visibili da spazi pubblici.~~  
~~Non si ha obbligo di inserire i riquadri in pietra quando il progetto interessa edifici, privi di riquadri, tipici dell'architettura minore e di cui si proponga un recupero conservativo del disegno delle facciate;~~  
*(stralciato)*
- e) sporti di gronda con travi a vista in legno e tavelle in cotto o cornice sagomata secondo i profili tradizionali;
- f) mantello di copertura in coppo tradizionale con falde semplici con pendenza compresa tra il 35% e il 45%;

- g) ~~restauro o reimpiego di elementi architettonici di particolare pregio;~~  
*(stralciato)*
- h) ~~serramenti esterni vetriati in legno verniciato con pitture trasparenti o tinteggiati in colore bianco oppure in alluminio o in altro materiale color bronzo scuro, testa di moro, bianco o verde scuro;~~  
*(stralciato)*
- i) ~~oscuri di finestre del tipo ad ante e porte in legno verniciato con pitture trasparenti o nei colori bianco o verde scuro. La messa in opera di scuretti in materiale diverso dal legno è consentita su parere unanime della Commissione Edilizia.~~ *(stralciato)*
- l) ~~sulle facciate verso strada è ammessa la formazione di balconcini solo a protezione delle porte di ingresso, con larghezza non superiore a ml. 1,20 e profondità non superiore a ml. 0,80 e forme desunte da esempi tipici presenti nel territorio. È ammessa la possibilità di realizzare terrazze aggettanti sulle facciate rivolte verso i cortili interni, sporgenti non oltre m. 1,00 e lunghe non oltre m. 2,40. Il parapetto sarà realizzato in ferro con forme desunte dalla tradizione locale;~~ *(stralciato)*
- m) ~~la formazione di scale esterne al corpo di fabbrica e di percorsi pensili aggettanti è consentita solo ove non sia possibile risolvere altrimenti i problemi di accessibilità alle nuove unità immobiliari. L'intervento deve comunque interessare solo le parti rivolte verso i cortili interni;~~ *(stralciato)*
- n) le torrette di camino avranno il cappello in coppo laterizio, ovvero saranno desunte da esempi tipici presenti nel territorio;
- o) le grondaie dovranno avere sezione tonda; i pluviali sezione circolare.
- p) *è consentita la messa in opera di pannelli solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nel tetto dell'edificio, purché gli stessi, la cui posizione deve essere evidenziata nel progetto, non compromettano l'estetica dell'edificio. Se la falda interessata è visibile dal fronte strada, il pannello dovrà:*
- a. avere la forma geometrica di un parallelepipedo regolare;*
  - b. essere disposto lungo l'asse centrale della falda;*
  - c. posato sulla superficie della medesima quota delle tegole a canale, risultando così "incassato" quasi nel manto dei coppi;*



*d. mantenere una fascia di almeno quattro file di coppi per i lati verticali e almeno due file di coppi tra il colmo del tetto e il pannello.*

In particolare non sono ammessi i seguenti interventi:

- a) formazione di terrazze ricavate entro la falda del tetto;
- b) formazione di finestre a nastro;
- c) oscuri a rotolante;
- d) rivestimenti in piastrelle.

#### 10.5 Indici edilizi

I.F.: È ammesso un ampliamento della volumetria complessiva esistente pari al 20% ~~del~~ *nel* rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria massima di 3,00 mc./mq.

Qualora il rifacimento dell'edificio comporti la demolizione di minuti corpi di fabbrica, isolati, e destinati a garages, pollai e servizi in genere, è ammesso l'accorpamento della cubatura demolita al corpo di fabbrica principale.

È ammesso, sempre nel rispetto dello stesso I.F. e del limite di incremento volumetrico fissato all'interno dei P.R.P.C., l'ampliamento delle attività agricole esistenti fino ad un massimo del 30% della superficie coperta dei fabbricati agricoli esistenti.

S.C. La proiezione sul terreno delle murature perimetrali dell'edificio di progetto dovrà essere contenuta entro l'involuppo degli ambiti di edificazione con un incremento non superiore al 30% della S.C. esistente.

H.: Non superiore all'altezza degli edifici circostanti *di carattere storico-artistico e di pregio ambientale (zona A1)* e comunque non superiore a ml. 9,50.

D.E.: Se inferiore a ml. 10,00, le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e di pregio ambientale.

D.C.: Quella preesistente o secondo Codice Civile.

D.S.: Quella preesistente se inferiore a ml. 3,00. È ammessa deroga nel caso di completamento di cortine edilizie e in presenza di allineamenti preesistenti.

*In deroga ai soli parametri IF e SC, sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 39 bis della L.R. 19/2009.*

Parcheggi per esercizi commerciali al dettaglio e uffici:

Entro il lotto di pertinenza degli esercizi commerciali e/o degli uffici di progetto ovvero entro un raggio di 200,00 ml., dovranno essere ricavate aree destinate a parcheggio di relazione in misura non inferiore al 30% della superficie di vendita e/o degli uffici.

Parcheggi privati e/o autorimesse min:

1 mq. Di parcheggio e/o autorimessa ogni 10,00 mc. di volume edificato ad uso residenziale.

#### 10.6 Locali interrati

È ammessa la costruzione di locali interrati anche esterni al perimetro del fabbricato.

Le distanze dai confini dovranno rispettare le norme del Codice Civile.

### **Art. 11 A4-ZONA COSTITUITA DA IMMOBILI SOGGETTEI A DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE**

*Costituita da edifici di modeste dimensioni e funzioni accessorie alla residenza o all'attività agricola, per i quali ~~Interessa ambiti dove~~ è consentita la demolizione dei fabbricati esistenti e la successiva ricostruzione.*

#### 11.1 Attuazione

Intervento diretto.

#### 11.2 Destinazione d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso compatibili con le previsioni del P.R.G.C..

#### 11.3 Interventi ammessi

a) Manutenzione;

- b) conservazione tipologica, risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione e ampliamento;
- d) demolizione con ricostruzione.

#### 11.4 Indici

Per gli interventi b), valgono le norme previste in art. 9 (zone soggette a conservazione tipologica).

Per gli interventi c), valgono le norme previste in art. 10 (zone soggette a ristrutturazione edilizia).

Per gli interventi d), valgono le norme previste in art. 13 (aree libere edificabili); *è comunque consentita la ricostruzione del volume e della superficie coperta dell'edificio preesistente.*

### **Art. 12 ~~A5~~ A4/a - ZONE DI RECENTE EDIFICAZIONE INSERITE IN AMBITI DI MODESTO VALORE STORICO-AMBIENTALE**

Interessa edifici di recente costruzione a destinazione residenziale, produttiva, commerciale, agricola, inseriti ai margini di zone storiche di modesto valore ambientale.

#### 12.1 Attuazione

Intervento diretto.

#### 12.2 Destinazione d'uso

È ammessa la destinazione d'uso in essere, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e le destinazioni previste dal P.R.G.C. .

Nel caso di demolizione totale, salvo diversa indicazione riportata in cartografia, valgono le norme della zona A6.

#### 12.3 Indici edilizi

Per interventi di manutenzione, restauro *e risanamento conservativo*, ristrutturazione, ampliamento:

H. max.: non superiore all'esistente anche per gli ampliamenti, salvo diversa indicazione riportata in cartografia.

S.C: max.: entro l'ambito di edificazione è ammesso un incremento non superiore al 30% della S.C. esistente, salvo diversa indicazione riportata in cartografia.

I.F.:max.: è consentito un incremento max. del 30% del volume esistente.

D.C.: ml. 5,00 oppure a confine.

D.E.: ml.: 10,00 oppure a contatto.

Parcheggi privati e/o autorimesse a servizio della residenza:

1 mq./10,00 mc.

Parcheggi per esercizi commerciali al dettaglio e uffici:

entro il lotto di pertinenza degli esercizi commerciali e/o degli uffici dovranno essere ricavate aree destinate a parcheggio in misura non inferiore al 30% della sup. di vendita e/o degli uffici.

Per interventi che comportano la demolizione totale e la ricostruzione valgono le norme della zona A6.

#### 12.4 Caratteristiche degli edifici

In presenza di interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione, ampliamento degli edifici esistenti è ammessa la riproposizione delle caratteristiche costruttive in essere.

~~In presenza di demolizione totale del fabbricato e ricostruzione valgono le norme della zona A6.~~

### **Art. 13 A6- ZONA COSTITUITA DALLE AREE LIBERE EDIFICABILI**

Interessa aree inedificate.

#### 13.1 Attuazione

Intervento diretto

#### 13.2 Destinazione d'uso

Sono ammesse le destinazioni compatibili con la previsioni del P.R.G.C.

Il volume destinato ad attività commerciali, a laboratori artigianali di servizio e ad uffici non potrà superare il ~~40~~**60**% della volumetria totale.

#### 13.3 Indici edilizi

I.F. max: nel rispetto delle previsioni del P.R.G.C. vigente e comunque non superiore a 1,5 mc./mq..

S.C. max.: 50% del lotto di pertinenza.

H. max.: ml. 7,50 e comunque non superiore a quella degli edifici di zona A1 circostanti *di carattere storico-artistico e di pregio ambientale.*

D.C. min.: ml. 5,00 oppure a confine.

D.E. min.: ml. 10,00 o a contatto.

Parcheggi per esercizi commerciali al dettaglio e uffici:

Entro il lotto di pertinenza degli esercizi commerciali e/o degli uffici di progetto ovvero entro un raggio di 200,00 ml., dovranno essere ricavate aree destinate a parcheggio di relazione in misura non inferiore al 30% della superficie di vendita e/o degli uffici.

Parcheggi privati e/o autorimesse min:

1 mq. di parcheggio e/o autorimessa ogni 10,00 mc. di volume edificato ad uso residenziale.

#### 13.4 Caratteristiche degli interventi

##### 13.4.1 Coperture

Nelle nuove costruzioni le coperture saranno del tipo a falda o a padiglione con pendenza compresa tra il 35% ed il 45% ~~eseguite con struttura lignea.~~

Gli sporti di gronda non saranno superiori a metri 1,20 e dovranno essere realizzati: *con strutture in legno a vista e sottotegola in tavelline di cotto.*

~~a) con strutture in legno a vista e sottotegola in tavelline di cotto;~~

~~b) con cornice sagomata secondo disegni tradizionali.~~

Non è consentita la costruzione di abbaini, se non già presenti sul fabbricato. Non è consentito di interrompere la continuità delle falde per ricavare terrazze.

Il mantello di copertura deve essere realizzato in laterizio (coppo o simile) escludendo in particolare le seguenti soluzioni: tegola canadese, lamiera, lamiera verniciata, mantolamina, eternit, tegole cementizie.

~~È consentita la messa in opera di pannelli solari purché i pannelli, la cui posizione deve essere chiaramente evidenziata nel progetto, non compromettano l'estetica dell'edificio.~~

*È consentita la messa in opera di pannelli solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nel tetto dell'edificio, purché i pannelli, la cui posizione deve essere evidenziata nel progetto, non compromettano l'estetica dell'edificio. Se la falda interessata è visibile dal fronte strada, il pannello dovrà:*

- a) avere la forma geometrica di un parallelepipedo regolare;*
- b) essere disposto lungo l'asse centrale della falda;*
- c) posato sulla superficie della medesima quota delle tegole a canale, risultando così "incassato" quasi nel manto dei coppi;*
- d) mantenere una fascia di almeno quattro file di coppi per i lati verticali e almeno due file di coppi tra il colmo del tetto e il pannello.*

*Nelle aree scoperte delle attività di pubblico esercizio è ammessa la realizzazione di pergole o altre strutture leggere in legno o in ferro senza copertura fissa, destinate ad una migliore fruizione dello spazio esterno.*

#### 13.4.2 Torrette di camino

Il cappello avrà forme desunte dalla tradizione locale ovvero sarà formato da due o quattro falde in coppo laterizio.

#### 13.4.3 Facciate

Finitura in intonaco tinteggiato nei colori delle terre, ~~oppure in sasso tondo a vista conforme alle tipologie tradizionali.~~

È consentito l'inserimento di zoccolature, lesene, marcapiani in pietra naturale o in altro materiale, secondo forme presenti nell'architettura locale.

#### 13.4.4 Terrazze e logge

È ammessa la formazione di logge.

Sulle facciate rivolte verso i cortili interni è ammessa la costruzione di terrazze con una sporgenza max. di ml. 1,00 ed una larghezza max. di ml. 2,40.

I parapetti delle logge ~~delle terrazze~~ saranno continui con le facciate e rifiniti con lo stesso materiale ovvero saranno in ferro con disegno desunto dalla tradizione locale.

Superiormente il parapetto potrà essere finito con un elemento orizzontale in legno, oppure con elementi in pietra, ovvero con altro elemento di semplice fattura.

Sulle facciate prospettanti su spazi pubblici è ammessa la costruzione di piccoli poggiosi, con forme e dimensioni desunte dalla tradizione, solo a protezione delle porte d'accesso, con larghezza non superiore a ml. 1,20 e profondità non superiore a ml. 0,80 e con disegno desunto dalla tradizione locale.

#### 13.4.5 Serramenti a vetri

È ammesso l'uso dei serramenti in alluminio, *p.v.c.* o altro materiale nei colori bronzo scuro, testa di moro, bianco, verde scuro.

#### 13.4.6 Oscuri

Sono obbligatori oscuri del tipo a scuretto, in legno a vista o tinteggiati in color bianco o verde scuro, *ovvero in p.v.c. con le stesse tinte ammesse per il legno.* ~~La messa in opera di scuretti in materiale diverso dal legno è consentita su parere unanime della Commissione Edilizia.~~

L'impiego dei rotolanti è ammesso solo per le vetrine al piano terra.

Il tipo e la tinteggiatura deve essere uguale per tutti gli oscuri di una stessa unità di intervento.

#### 13.4.7 Vano finestra

~~Il vano finestra dovrà essere o quadrato o avere l'altezza maggiore della larghezza con dimensioni non superiori a cm. 100 x 170. Sulle facciate prospettanti su spazi pubblici i vani finestra e le porte dovranno essere riquadrate con elementi di pietra di sez. non inferiore a cm. 15x15.~~

Al piano terra i vani delle vetrine e degli accessi ai negozi dovranno avere una larghezza non superiore a ml. 1,60.

#### 13.4.8 Portici *(stralciato)*

~~I portici d'uso pubblico, ricavati entro il volume del fabbricato, dovranno avere una larghezza netta non inferiore a ml. 2,50.~~

~~I porticati di uso privato dovranno avere una larghezza netta non inferiore a ml. 1,80.~~

#### 13.4.9 Grondaie e pluviali

In lamiera preverniciata o in rame a sezione tonda.

#### 13.4.10 Recintazioni

~~Si fa obbligo di conservare, riparare e completare tutte le recintazioni in pietra a vista esistenti.~~

Sul fronte strada sono ammesse nuove recintazioni realizzate in:

- pietra naturale a vista;
- ringhiere e cancellate in ferro con semplice disegno desunto dalla tradizione su zoccolo con altezza max. di cm. 50;
- intonaco.

Le recintazioni interne potranno essere realizzate in :

- siepe;
- rete metallica su zoccolo in c.a..

In caso di completamento di recinzioni esistenti o di una miglior armonizzazione con esse è consentito adottare soluzioni in deroga alle presenti norme.

### **Art. 14 A7 - ZONEA COSTITUITA DALLE AREE LIBERE INEDIFICABILI**

Interessa aree di proprietà privata, su cui si vieta l'edificazione.

#### 14.1 Destinazione d'uso

Sono destinate a verde (parchi, colture ortive), parcheggi, attrezzature sportive di uso privato che non impegnano più del 20% dell'area e attrezzature similari.

#### 14.2 Norme

Deve essere salvaguardata la piantumazione esistente, sostituita ed incrementata dove necessario.

I.F.: 0,00 mc./mq.



**Art. 15**      **EDIFICI E MANUFATTI AD USO AGRICOLO IN ZONA A**

*Sono compresi in questa categoria tutti gli edifici e manufatti che, indipendentemente dall'uso attuale, sono stati realizzati per l'uso agricolo, mantenendone le caratteristiche formali e costruttive.*

L'uso agricolo esistente è ammesso a condizione che vengano rispettate le norme igienico sanitarie atte a renderlo compatibile con la residenza.

~~Sono ammessi, con intervento diretto, tutti gli interventi precisati dal P.R.G.C. e intesi a razionalizzare le attività agricole esistenti (tettoie, depositi, stalle, ecc.), con un incremento "una tantum" della superficie coperta non superiore al 30% della superficie degli edifici ed accessori ad uso agricolo esistenti.~~

*Per tali edifici e manufatti sono ammessi gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo edilizia di cui all'articolo 4, comma 2 della L.R. 19/2009, con esclusione di quelli rientranti nell'edilizia libera ma classificabili pure come nuova costruzione.*

*Sono pure ammessi interventi tesi a razionalizzare gli edifici e manufatti agricoli esistenti (tettoie, depositi stalle, ecc.), con ampliamento "una tantum" della superficie coperta non superiore al 30% della superficie degli edifici e manufatti accessori ad uso agricolo esistenti interessati dalla razionalizzazione.*

*Salvo diversa indicazione in cartografia gli edifici agricoli con carattere stabile possono essere trasformati ad uso residenziale.*

~~Le modifiche e gli ampliamenti dovranno rispettare le norme del P.R.P.C..~~

Le serre, concimaie, silos orizzontali, bomboloni del gas e simili dovranno essere occultati alla vista da spazi pubblici mediante siepi ed alberature ovvero mediante recinzazioni in muratura.

**Art. 16**      **ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE**

La zona S1, Viabilità-Trasporti, è riservata a parcheggi (a). Questi dovranno essere recintati con siepe e dotati di essenze latifoglie di medio fusto con una densità minima di 10 per 1000 mq. La nuova viabilità indica le aree di costruzione di nuove strade e marciapiedi o di adeguamento delle esistenti. La sezione delle nuove strade dovrà corrispondere a quella prescritta dal Regolamento Edilizio.

La zona S2, Culto – Vita Associativa, è riservata ad edifici per il culto (a), per i Diritti Democratici e la Vita Associativa (b), e per Centro Civico e Sociale (c), con l'osservanza del rapporto di copertura max. del 60%. Nell'ambito degli edifici per i Diritti Democratici e la Vita Associativa (b) potranno essere ammessi alloggi per categorie di popolazione bisognosa di protezione sociale.

La zona S56, Ricreazione – Verde, è riservata a Nucleo Elementare (a).

Nell'area dovranno essere poste a dimora essenze tipiche locali di medio – alto fusto con una densità minima di 20 per 1000 mq. e potranno essere realizzati edifici e attrezzature per attività ricreative con l'osservanza del rapporto di copertura max. del 10%.

La zona S67, Varie, è riservata a Deposito (b) e Pesa Pubblica (c).

Al solo fine della disciplina degli interventi gli edifici di pregio storico-artistico-ambientale o le superfetazioni presenti in Zone per Servizi ed Attrezzature Collettive sono classificati rispettivamente come Zona A1 e come Zona A4 e seguono le norme di cui all'art. 8 e 11.

In nessun caso sopraelevazioni, nuove costruzioni, ampliamenti o ricostruzioni potranno superare l'altezza di eventuali edifici o parti di edifici classificati Zona A1 circostanti *di carattere storico-artistico e di pregio ambientale (zona A1)*.

## **Art. 17      RECINZIONI IN MURATURA**

In generale tutti i muri di recinzione di valore storico-ambientale dovranno essere conservati, restaurati e se necessario integrati e completati con materiali e tecniche costruttive uguali all'esistente.

La realizzazione di nuove aperture è ammessa su parere unanime della Commissione Edilizia.

### **17.1      Muri da conservare**

Interessa muri storici nei quali dovranno essere consolidati o ripristinati tutti gli elementi a vista originari, senza modifiche od aggiunte, salvo il completamento nella forma originaria o la creazione di nuovi accessi per comprovate esigenze funzionali.

### **17.2      Muri di ricostruzione**

I muri di ricostruzione indicano le linee lungo le quali muri esistenti dovranno essere arretrati, mediante demolizione e ricostruzione con forma, elementi e tipo di finiture uguali all'originale.

**Art. 18** **ALBERATURE** *(stralciato)*

~~Le alberature indicano le linee lungo le quali andranno di preferenza poste a dimora le essenze vegetali.~~

**Art. 19** **INSEGNE**

Le insegne di attività produttive, commerciali o di servizio, dovranno essere installate in modo da non deturpare le facciate. ~~Non~~

*In particolare, salvo disposizioni di grado sovraordinato, non* sono ammesse:

- *insegne a cassonetto;*
- *insegne luminose o con superfici traslucide o comunque riflettenti;*
- *l'uso di colori sgargianti in genere;*
- *laminati metallici;*
- *legno non verniciato;*

*Sono invece ammesse:*

- *insegne con illuminazione indiretta;*
- *insegne a pannello o a lettere singole;*
- *vetrofanie;*
- *tendaggi con iscrizioni.*

**Art. 20** **ELABORATI MINIMI A CORREDO DEL PROGETTO**

~~Il progetto edilizio dovrà essere composto dai seguenti elaborati:~~

- ~~1) Estratto della mappa catastale.~~
- ~~2) Estratto del P.R.G.C..~~
- ~~3) Estratto del Piano di recupero.~~
- ~~4) Rilievo dello stato di fatto:~~
  - ~~a) planimetria in scala 1:200, comprendente l'indicazione degli accessi, di eventuali alberature di pregio e delle reti tecnologiche.~~
  - ~~b) Piante quotate in scala 1:100 di tutti i piani e del tetto.~~
  - ~~e) Sezioni quotate in scala 1:100 contenenti la quota del marciapiede pubblico.~~
  - ~~d) Prospetti scala 1:100.~~

~~e) Documentazione fotografica d'insieme e dettaglio.~~

~~5) Progetto:~~

~~a) Planimetria in scala 1:200 contenente distacchi da fabbricati e da confini, sistemazioni dell'area, accessi, parcheggi, percorsi, reti tecnologiche, ecc..~~

~~b) Piante quotate di tutti i piani e del tetto, in scala 1:100 contenenti:~~

~~— destinazione d'uso dei locali;~~

~~— superficie dei locali;~~

~~— altezza netta;~~

~~— rapporto di aerazione (sup. apribile/sup. netta locale);~~

~~— scarichi acque bianche e nere e rete fognante.~~

~~e) Sezioni quotate in scala 1:100.~~

~~d) Prospetti in scala 1:100.~~

~~e) Dettagli in scala 1:20 o maggiore, degli elementi più significativi (balconcini, terrazze, opere in pietra, seuretti, torrette di camino, cancelli, recinzioni, ecc.).~~

~~6) Progetto per il superamento delle barriere architettoniche.~~

~~7) Relazione tecnica contenente:~~

~~— notizie storiche.~~

~~— Descrizione funzionale e tecnica dello stato di fatto.~~

~~— Descrizione degli interventi e delle finiture.~~

~~— Tabelle di calcolo della S.C. e del volume esistente e di progetto.~~

~~Se l'intervento interessa solo parte del "Unità Minima di Intervento" il progetto dovrà essere corredato da un progetto planivolumetrico composta da n. 2 tavole grafiche e da una relazione descrittiva con i seguenti contenuti:~~

~~1) TAV. N. 1 Stato di fatto.~~

~~2) TAV. N. 2 Progetto.~~

~~Contenenti:~~

~~a) Planimetria di tutta l'U.M.I., in scala 1:500 o 1:200 con le seguenti indicazioni:~~

~~— Ingombro quotato dei fabbricati, distacchi tra fabbricati e dai confini.~~

~~— Destinazione d'uso dei fabbricati e degli scoperti.~~

— Sezioni schematiche, quotate, in scala 1:200.

— Tabelle di calcolo con:

— Superfici dell'U.M.I.

— Sup. coperta dei fabbricati e S.C. totale.

— Volume dei fabbricati e volume totale.

— Confronto con gli indici urbanistici.

### 3) RELAZIONE TECNICA

Contenente:

— descrizione dello stato di fatto e degli interventi.

— Documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio.

*A corredo della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività, da presentarsi utilizzando i modelli regionali, è allegata tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente in materia che comunque comprende:*

a) *attestazione riguardante il diritto di eseguire le opere;*

b) *elaborati progettuali di livello definitivo contenenti la rappresentazione dello stato di fatto e la proposta progettuale;*

c) *asseverazione del progettista circa la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie vigenti, a quelle igienico-sanitarie e le altre norme che incidono sull'attività edilizia, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia;*

d) *questionari statistico redatto sulla base del modello predisposto dall'ISTAT.*

*Gli elaborati progettuali sono presentati in duplice copia in formato piegato nelle dimensioni di cm. 21 per 29,7. Nel caso sia necessario richiedere il parere di competenza dell'A.S.S. sono allegati ulteriori 2 copie.*

*Il progetto è corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente:*

a. *una descrizione finalizzata alla comprensione del progetto ed alla verifica del rispetto delle indicazioni e prescrizioni della strumentazione urbanistica. In particolare deve illustrare le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazioni d'uso, tipo edilizio, piani etc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali fondazioni, elementi portanti verticali e orizzontali, coperture etc.), quelle*

degli impianti tecnologici (idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento etc..). Nel caso l'intervento riguardi solo parte dell' "Unità Minima si Intervento" la descrizione riguarda tutta l'area di proprietà;

b. la scheda degli elementi urbanistici contenente, con riferimento al progetto ed in quanto necessari, i seguenti dati con relativo calcolo analitico:

- superficie di rilievo dell'area oggetto dell'intervento;
- rapporto di copertura;
- volume utile, superficie utile, superficie coperta, altezza dell'edificio, altezza utile dell'unità immobiliare;
- indice di fabbricabilità fondiaria;
- superficie destinata a sosta e parcheggio di autoveicoli;
- eventuali altri dati e standard richiesti dalla strumentazione urbanistica;
- superficie imponibile ai fini della determinazione del contributo di costruzione;

c. nel caso di interventi soggetti al contributo di costruzione e realizzabili attraverso la presentazione della SCIA, la scheda è completata dalla determinazione del contributo di costruzione.

d. le soluzioni adottate per l'eliminazione delle barriere architettoniche

e. la descrizione dettagliata dei sistemi costruttivi e tipologia dei materiali;

f. nel caso di edifici destinati ad attività produttive, illustrazione del processo produttivo con definizione degli obblighi ai quali il concessionario si sottopone in relazione all'isolamento termoacustico, agli scarichi, alla prescrizione antinfortunistica nonché al rapporto tra gli spazi di lavoro e gli ambienti di servizio ed il numero di addetti;

Alla relazione sono allegati le asseverazioni del progettista di conformità del progetto in materia di:

- a) eliminazione delle barriere architettoniche;
- b) impianti elettrici, idrosanitari e di riscaldamento;
- c) scarichi civili o industriali;

- d) inquinamento acustico e atmosferico;
- e) contenimento dei consumi energetici;
- f) eventuali vincoli presenti nella zona di intervento.

La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto contiene:

- a) estratto di mappa o tipo di frazionamento rappresentante la situazione catastale al momento della domanda e contenente gli elementi necessari a identificare le particelle oggetto di intervento. Tale estratto è esteso fino a comprendere un tratto di strada pubblico e le particelle delle proprietà confinanti;
- b) una planimetria di rilievo dello stato di fatto, in scala 1:200 oppure in scala 1:500, estesa a tutto il lotto d'intervento e ai terreni ad esso circostanti, per una profondità di almeno ml 20 dai confini, sempreché le proprietà di tali aree diano il proprio consenso al rilievo e alla rappresentazione grafica. La planimetria indica:
  - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche del terreno (idonee alla definizione geometrica del lotto) e dei manufatti esistenti;
  - Il caposaldo fisso, individuato sulla strada pubblica più prossima in corrispondenza del lotto o del suo accesso;
  - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
  - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
  - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze;
  - presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
  - rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 13 x 17) dell'area e del suo contesto. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono documentati fotograficamente i particolari costruttivi e decorativi, i prospetti e gli interni. Le foto contengono gli elementi per la valutazione delle esatte dimensioni e comprendono gli edifici contigui, e l'intorno in cui va a inserirsi l'intervento;
  - Il rilievo dei fabbricati esistenti (eseguito in scala 1:100) è quotato e comprensivo di tutti i piani, delle sezioni e dei

*prospetti e con indicazione della destinazione d'uso delle unità immobiliari e dell'utilizzo dei locali.*

*Nel caso l'intervento riguardi solo parte dell' "Unità Minima di Intervento" gli elementi di cui sopra riguardano tutta l'area di proprietà.*

*La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto nel caso di interventi su edifici esistenti ricadenti in zona omogenea A1 e A2, contiene, oltre a quanto sopra elencato: il rilievo geometrico, strutturale e dei materiali del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativamente a tutti i piani interessati direttamente o indirettamente dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura e le eventuali pertinenze. In particolare:*

- a. le tavole dei prospetti riportano le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, delle modanature, dei marcapiani, e di altri eventuali elementi architettonici rilevanti;*
- b. le sezioni rappresentano in modo preciso e significativo la tipologia costruttiva del manufatto;*
- c. ogni elemento rilevante dal punto di vista naturalistico, storico e artistico che è evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.*

*La documentazione relativa alla proposta progettuale contiene:*

- a) la planimetria generale di progetto, redatta in scala minima 1:200, orientata ed estesa a tutto il lotto di intervento; comprendente l'inserimento dell'opera progettata e la rappresentazione di tutti gli elementi atti a caratterizzarla. Per gli spazi scoperti del lotto sono indicati:*
  - le quote di calpestio (misurate rispetto alla quota del caposaldo fisso);*
  - l'utilizzo, esemplificazione degli elementi di arredo, le pavimentazioni, le recinzioni e i muri di sostegno;*
  - i percorsi e gli accessi carrai e pedonali. Per questi ultimi è indicata l'eventuale adozione di percorsi tattilopiantari;*
  - la sistemazione a verde dell'area non interessata dall'edificazione, con indicazione del verde estensivo e delle essenze di nuova piantumazione.*



b) *le piante di progetto, redatte in scala minima 1:100, orientate, rappresentano ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto e la copertura. Le piante sono quotate e indicano:*

- *la dimensione complessiva dell'opera;*
- *la destinazione d'uso delle unità immobiliari e l'utilizzo dei locali, le relative misure di superficie netta;*
- *la dimensione delle aperture, il rapporto tra superficie finestrata e superficie del pavimento di ciascun locale;*
- *le scale, i vani ascensore;*
- *gli arredi fissi, l'ingombro degli apparecchi igienicosanitari;*
- *le canne fumarie (specificandone il tipo), le condotte di ventilazione e di scarico;*
- *lo spessore delle pareti, la dimensione e il materiale delle strutture portanti;*
- *i riferimenti alle sezioni richieste;*
- *gli spazi per la sistemazione dei contenitori necessari alla detenzione separata dei rifiuti e ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto.*

c) *le sezioni, almeno due nelle due direzioni principali dell'edificio, di cui una in corrispondenza delle scale, in scala minima 1:100. Sono aggiunte inoltre tutte le altre sezioni necessarie per la comprensione del progetto, in relazione alle caratteristiche intrinseche dello stesso.*

*Nelle sezioni sono indicati: le altezze nette dei piani, lo spessore dei solai, dei vespai e delle coperture, l'altezza delle parti al di sopra della linea di gronda, l'ingombro dei volumi tecnici e degli elementi aggettanti, le altezze delle fronti. Le sezioni riguardano anche i vani degli edifici esistenti in aderenza all'edificio in progetto e con esso comunicanti.*

*I prospetti, in scala minima 1:100, riportano le quote significative e riferite alla quota zero. Sono rappresentati schematicamente anche i prospetti degli edifici in aderenza e di quelli esistenti a distanza inferiore all'altezza del fabbricato progettato.*

*Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono evidenziate in rosso le parti da realizzare ex novo, in giallo per quelle da demolire.*

*I dettagli, in scala 1:50 o 1:20 rappresentano i principali particolari costruttivi o decorativi del fabbricato.*

*Per interventi riguardanti muri di cinta e cancellate ricadenti in zona omogenea A1 e A2, le medesime sono messe in relazione con strade, fossi, manufatti di urbanizzazioni primarie, e ogni altro significativo elemento edilizio al contorno.*

*Nel caso l'intervento riguardi solo parte dell' "Unità Minima di Intervento" la proposta progettuale contiene il progetto planivolumetrico dell'intera UMI avente i contenuti e le caratteristiche di cui all'articolo 6.*

*E' facoltà dell'Amministrazione Comunale chiedere ulteriori elaborati, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planovolumetrici e ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera.*

*Elenco non esaustivo della ulteriore documentazione da allegare al progetto, nei casi previsti dalla legge, tra cui quella relativa:*

- a) alle norme per la sicurezza dei lavori in quota e per la prevenzione di infortuni conseguenti al rischio di cadute dall'alto;*
- b) alla valutazione della qualità energetica e ambientale dell'edificio o dell'intervento progettato;*
- c) alla progettazione degli impianti installati;*
- d) alla valutazione di impatto acustico o di quella previsionale del clima acustico;*
- e) alla verifica preliminare sul rispetto delle disposizioni sismiche relativa alle opere strutturali, nonché idonee informazioni su indagine geologica e/o geotecnica del terreno sul quale saranno realizzate le opere;*

*Autorizzazioni, nulla-osta e pareri:*

- a) autorizzazione in deroga al vincolo idrogeologico;*
- b) adempimenti relativi alle norme in materia di prevenzione incendi;*
- c) nulla-osta della Competente Soprintendenza Archeologica e per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici del Friuli Venezia Giulia, nel caso di edifici soggetti a vincolo in quanto di interesse artistico, storico archeologico o etnoantropologico;*
- d) autorizzazione paesaggistica nel caso gli interventi ricadono in aree soggette al vincolo paesaggistico previsto dalla legge;*

e) *autorizzazione dell'Ente proprietario per l'apertura o alla modifica di accessi e passi carrai sulle strade statali, regionali e provinciali fuori dei centri abitati;*

f) *eventuali altri pareri di Uffici pubblici o Enti aventi competenza su specifiche tematiche (Direzione regionale delle foreste; Magistrato per gli usi civici etc.), ovvero aventi specifiche competenze tecnico-gestionali sul territorio (Consorzio di Bonifica, Demanio marittimo etc.).*

*Per i progetti di edifici di nuova costruzione e i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti la legge prevede l'integrazione energetica da fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento.*

*Quando ricorrano particolari condizioni ambientali o di inserimento architettonico, il Responsabile dell'Ufficio tecnico ha la facoltà di richiedere, con provvedimento motivato, ulteriore documentazione tecnica specificandone i contenuti al fine di consentire una migliore valutazione degli elaborati progettuali (plastici, prospettive, campionature materiali, ecc.).*

## **Art. 21 INTERVENTI PROSPICIENTI LA ROGGIA DI PALMA**

Gli interventi sulle sponde e sulle aree contermini dovranno essere ispirati alla conservazione degli aspetti naturalistici, paesaggistici e storico ambientali tipici della zona: *salvo prescrizioni di grado sovraordinato:*

- 1) È fatto divieto di scaricare acque fognanti. Lo scarico di acque meteoriche è consentito.
- 2) È vietata la trasformazione dei salti d'acqua esistenti in corrispondenza dei molini.
- 3) Eventuali derivazioni sono consentite solo quando tali interventi non alterino il carattere paesaggistico del corso d'acqua.
- 4) È consentita la pulizia anche attraverso la "messa in asciutta".
- 5) La realizzazione di opera di difesa deve essere di minimo impatto e tale da ben integrarsi col paesaggio esistente.
- 6) L'inclinazione delle scarpate dovrà essere conforme all'andamento morfologico naturale e ove non sia possibile mantenere la finitura esistente, si dovranno cercare soluzioni di

minimo impatto, possibilmente ispirate a soluzioni storicamente adottate lungo la roggia.

7) I lavatoi, le chiuse e gli altri manufatti di origine storica, dovranno essere restaurati e conservati.

8) È consentita la formazione di ponticelli in legno per le viabilità pedonale e agricola anche se non segnate in cartografia.

I ponti per la viabilità meccanica di progetto, dovranno essere progettati in modo da ben integrarsi con l'ambiente e adottando, nei limiti del possibile, materiali naturali.

9) La recinzione dei fondi privati, fatte salve alterazioni e più restrittive prescrizioni del P.R.G., dovrà mantenere una distanza minima di mt. 4,00 dal ciglio della scarpata, in modo da consentire la manutenzione delle sponde.

L'altezza della recinzione non potrà essere superiore a mt. 1,50.

Sono ammesse solo le seguenti soluzioni:

- rete metallica fino a terra e siepe;
- staccionata in legno;
- muretto in pietra naturale a vista anche con soprastante staccionata in legno.

10) I boschetti e la vegetazione ripariale, dovranno essere conservati tranne i casi di riconosciuta impossibilità (es. linee alta tensione).

11) L'attraversamento delle reti tecnologiche dovrà essere interrato.

È consentito l'attraversamento con utenze private in corrispondenza dei ponticelli inserendo la tubazione entro gli stessi, o, quando ciò non fosse possibile, e ad esclusione della fognatura, a lato degli stessi. Sono consentiti gli attraversamenti in cavo aereo.

Sono fatte salve le ulteriori limitazioni imposte dal P.R.G..

Le cabine e gli edifici a servizio delle reti tecnologiche compresi i bomboloni per G.P.L. fuori terra, non potranno essere realizzati ad una distanza inferiore a mt. 50 dalla roggia.

Ove non fosse possibile, per comprovati motivi, il rispetto di tale distanza, i manufatti suddetti dovranno essere ubicati in siti defilati rispetto al canale e schermati con barriere di siepe sempreverde, nonché progettati con tipologie consone all'ambiente.

## INDICE

### CAPO PRIMO

Art. 1	Campo di applicazione del Piano	pag.	1
Art. 2	Obiettivi generali dei P.R.P.C. relativi del Pdr relativo alle aree dei centri con valore storico architettonico ambientale	pag.	1
Art. 3	Procedure di adozione e di approvazione dei P.R.P.C. del Pdr relativo alle aree dei centri con valore storico-ambientale	pag.	1

### CAPO SECONDO

Art. 4	Definizione degli interventi	pag.	2
Art. 5	Ambiti di edificazione	pag.	9
Art. 6	Unità minime di intervento	pag.	10

### CAPO TERZO

Norme urbanistiche dei P.R.P.C. del PdR relativo alle aree dei centri con valore storico-archeologico ambientale.

Art. 7	Generalità, suddivisione dei P.R.P.C. del PdR	pag.	11
Art. 8	A1 – Zona costituita da immobili soggette a restauro e risanamento conservativo	pag.	11
Art. 9	A2 – Zona costituita da immobili soggette a conservazione tipologica	pag.	14
Art. 10	A3 – Zona costituita da immobili soggette a ristrutturazione edilizia	pag.	21
Art. 11	A4 – Zona costituita da immobili soggette demolizione con ricostruzione	pag.	25
Art. 12	A5 A4/a – Zone di recente edificazione inserite in ambiti di modesto valore storico-ambientale	pag.	26
Art. 13	A6 – Zona costituita dalle Aree libere edificabili	pag.	27
Art. 14	A7 – Zona costituita da aree libere inedificabili	pag.	31

<b>Art. 15</b>	<b>Edifici e manufatti ad uso agricolo in zona A</b>	pag.	32
<b>Art. 16</b>	<b>Zonea per servizi ed attrezzature collettive</b>	pag.	32
<b>Art. 17</b>	<b>Recinzioni in muratura</b>	pag.	33
<b>Art. 18</b>	<b>Alberature (stralciato)</b>	pag.	34
<b>Art. 19</b>	<b>Insegne</b>	pag.	34
<b>Art. 20</b>	<b>Elaborati minimi a corredo del progetto</b>	pag.	34
<b>Art. 21</b>	<b>Interventi prospicienti la Roggia di Palma</b>	pag.	42