

**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE**

COMUNE DI CODROIPO

**PIANO REGOLATORE PARICOLAREGGIATO COMUNALE
ISOLATI DI ZONA OMOGENEA A
IUTIZZO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I

ASPETTI GENERALI

Art. 1 Ambito del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale

Le aree soggette alle presenti norme, individuate nelle planimetrie di piano, tav. P1, P2, con perimetro continuo a tratteggio, sono gli isolati o parte degli isolati compresi nelle zone omogenee A del centro abitato di Iutizzo come definiti dal Piano Regolatore Generale Comunale.-

Art. 2 Contenuti

Il presente Piano indica le destinazioni d'uso consentite (tav.**P1**), le categorie d'intervento (tav.**P2**) e individua le aree da riservare alla viabilità, al parcheggio, al verde attrezzato, ai servizi ed alle attrezzature di interesse collettivo.-

In particolare il P.R.P.C. contiene:

- la delimitazione delle aree interessate dal piano;
- la determinazione delle destinazioni d'uso delle singole aree con l'individuazione delle unità minime d'intervento;
- la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi con le relative indicazioni planivolumetriche;
- l'eventuale individuazione delle aree e degli edifici da espropriare che risultino indispensabili per assicurare il raggiungimento degli obiettivi del piano;

Art. 3 Elementi

Il P.R.P.C. è costituito da:

- una relazione illustrativa contenente: gli obiettivi; i criteri informatori; i contenuti; la previsione di spesa; i tempi di attuazione e le priorità;
- tavole P1, P2, P3, P4, P5 di progetto con evidenziazione dei contenuti di piano;
- le norme tecniche di attuazione;
- gli elenchi catastali degli edifici e delle aree comprese nel piano.
- tavole di analisi A1÷A8;

CAPO II

PRESCRIZIONI DI PIANO

Art.4 Disposizioni di carattere generale

Le nuove costruzioni o ricostruzioni dovranno rispettare i rapporti compositivi, organizzativi e dimensionali desunti dalle tipologie e dalle aggregazioni presenti nel nucleo storico e come evidenziate e descritte, a solo valore indicativo, rispettivamente negli elaborati A7 e A8 e nel presente articolo.

In particolare si evidenziano, dall'esame del costruito storico, i seguenti caratteri ricorrenti:

Principali tipologie edilizie ed aggregazioni

- *case aggregate a schiera*: l'unità edilizia tipo è costituita da un fabbricato principale ad uso residenziale edificato sulla via pubblica ed un fabbricato accessorio posto nel limite opposto della pertinenza, la dotazione del passo carraio va rapportata alla dimensione del cortile o corte interna;
- *edifici aggregati a corte*: costituiti da un'insieme di unità abitative ed edifici accessori aperti su una corte comune comunicante con lo spazio pubblico tramite passo carraio;

Accessibilità:

- l'edificio abitativo o accessorio si presenta accessibile direttamente dallo spazio pubblico. Ciò accade soprattutto nei casi in cui risulti dotato di modesto spazio di pertinenza o addirittura ne risulti privo e pertanto privo di passo carraio;
- l'accessibilità e l'apertura dell'edificio avviene, in alcuni casi esaminati, sulla corte interna, dove vengono costruiti anche collegamenti esterni, quali porticati, scale e ballatoi.

Forometria:

- essenziale e ordinata verso lo spazio pubblico, con variazioni nel modulo compositivo verso lo spazio interno, con presenza anche di portici, androni, logge;

Riferimenti costruttivi e dimensionali:

- prevale il corpo edilizio di forma semplice, un parallelepipedo a base rettangolare che si eleva su due piani più sottotetto, (riferimenti dimensionali indicativi: altezza mt.7,50, profondità di fabbrica mt.5,00/ 6,00);
- il volume si posiziona sul limite dello spazio pubblico e se arretrato rispetto a questo, un alto muro o una cortina di edifici accessori, garantisce la continuità edilizia del fronte sulla via pubblica ed un'opportuna schermatura verso l'esterno;
- i fori di porte e finestre seguono allineamenti e ritmi compositivi semplici e regolari; il rapporto base/altezza dei fori delle finestre non supera il rapporto 1/2 (base cm.70/cm.90); il rapporto base/altezza dei fori delle porte non superano il rapporto 1/3 (base cm.80/100);
- le strutture orizzontali e di copertura sono in legno, le strutture verticali in muratura mista di sassi e mattoni; il manto di copertura in coppi;
- il tetto a due falde o a padiglione (pendenza 25% -30%);

Materiali e finiture:

- le pareti degli edifici di più antico impianto appaiono finite a faccia a vista con tessitura di sassi o sassi e mattoni disposti in file regolari; le pareti degli edifici più recenti risultano in prevalenza intonacate con malta di calce;
- i fori mostrano piattabande in mattoni e nel caso di passi carrai, emergono delle arcate in mattoni ribassate e provviste di concio in chiave e capitelli ;
- la struttura dello sporto di linda è costituito da travi in legno con parte terminale decorata con motivo mistilineo; negli edifici più rappresentativi le travi sono sostenute da mensole. Il manto di copertura è eseguito in coppi e il sottomanto è formato da correntini, pianelle;
- i muri di recinzione, utilizzati per chiudere le proprietà rispetto allo spazio pubblico, sono costruiti con file regolari di sassi interi, in alcuni casi sono finiti con malta di calce con frapposto un frammento di cocci a coprire gli interstizi; il coprimuro è formato da una fila continua di coppi posti in sommità oppure disposti ortogonalmente ed inclinati a formare una o due falde ;
- gli scuri di forma semplice, a due ante, sono realizzati con tavole di legno, disposte nel senso verticale verso l'esterno e nel senso orizzontale, a scandole, verso l'interno;
- gli infissi sono dotati di listelli fermavetro e mostrano specchiature regolari;

Art. 5 Destinazioni d'uso del suolo e degli edifici

La planimetria di piano, tav. **P1**, indica le destinazioni d'uso consentite per le aree e gli edifici compresi nel perimetro di piano e riguardano la viabilità, il parcheggio, il verde, le aree destinate ai servizi ed alle attrezzature di interesse collettivo, le aree destinate alla residenza, alle attività commerciali ed artigianali.

Il piano prevede la seguente classificazione:

A Zone di uso pubblico e di interesse generale

A1 -Zone per la viabilità veicolare e pedonale; il parcheggio; il verde attrezzato, parco:

Sono le aree riservate alla viabilità veicolare, pedonale, al parcheggio, al verde attrezzato ed a parco.

Nel rispetto delle norme di cui al successivo art. 8 punto G, è compito dei progetti generali ed esecutivi d'intervento definire e precisare i singoli spazi da riservare alla viabilità, al parcheggio ed al verde, fermo restando le scelte generali assunte ed esposte nelle tav. P1,P2,P3;

B Zone con prevalente destinazione residenziale e/o commerciale.

B1 - Aree per la residenza:

Tali zone comprendono i locali di abitazione, i locali accessori e le aree libere di pertinenza.

Sono altresì consentite le seguenti destinazioni: uffici pubblici e privati; sedi per società; sedi per organizzazioni; sedi per associazioni per la cultura e la vita associativa; studi professionali; artigianato di modeste dimensioni e compatibile con la residenza.

L'uso degli ambienti per attività commerciali è ammissibile limitatamente a modeste attività che richiedano una dotazione non superiore a due posti macchina per assolvere allo standard del parcheggio nel rispetto delle direttive di cui al D.P.G.R. 20 aprile 1995 N°0126/Pres.e applicando la riduzione di cui al punto 2 dell'art.16.

B3 - Verde privato:

Comprende le aree libere da edificazione, destinate: a giardino; parco; orto.

Per la loro posizione e i contenuti ambientali, sono assoggettate al mantenimento delle destinazioni esistenti o ad assumerne altre comunque compatibili.

In tali aree sono consentiti i seguenti usi:

- culturale e per il mantenimento degli orti, vigneti, frutteti;
- giardino - parco;
- prato con alberature;
- attrezzature per il gioco, lo sport ed il tempo libero,
- altre destinazioni comunque orientate ad accentuare i valori ambientali espressi.

Art. 6 Zone omogenee - Categorie operative d'intervento

Ai fini dell'intervento edilizio-infrastrutturale, il piano individua, tav.P2, le seguenti categorie operative d'intervento:

A -Zona omogenea A2 Conservazione tipologica

Tale categoria riguarda gli edifici di interesse storico - culturale o documentale. Parti morfologiche di primario interesse, significativi esempi tipologici da salvaguardare.

L'intervento si configura come insieme sistematico di opere finalizzate ad assicurarne la funzionalità, nonché la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici desumibili dagli elaborati di piano e/o dallo studio filologico contenuto nel progetto.

L'intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino documentato di parti demolite o alterate; il rinnovo degli elementi costitutivi di cui sia dimostrato lo stato di alterazione e degrado; l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso; l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

L'intervento dovrà garantire il massimo fattore di reversibilità per le nuove opere ammesse e valgono altresì le seguenti prescrizioni e possibilità operative:

1 - inserimento di strutture e realizzazione di opere atte ad assicurare l'idoneità statica dell'edificio, anche tramite la puntuale sostituzione degli elementi costitutivi o che versano in uno stato di irreversibile degrado;

2 - costruzione interna all'edificio di servizi igienici, vano scala ed ascensore in posizioni tali da non costituire fattore di grave alterazione ai caratteri distributivi originari;

3 - costruzione di divisorì interni, eseguiti con strutture leggere, e legate alle nuove destinazioni d'uso ammesse;

4 - restauro dei fronti con ripristino dei fori originari ove alterati o tamponati e possibilità di integrare le aperture originarie rispettandone gli allineamenti e le soluzioni composite;

5 - risanamento e recupero, ove possibile, dell'impianto strutturale orizzontale e di copertura, con conseguente recupero di travi, tavolato, arcarecci, pianelle, coppi, ecc.;

6 - risanamento, ripristino, ove possibile, dei collegamenti originari, quali: scale, ballatoi, androni, portici e loro caratteristiche costruttive e di finitura,

7 - conservazione dell'impianto strutturale verticale con la possibilità di modificare i fori sulle pareti interne e limitatamente alle nuove esigenze organizzative.

8 - obbligo di eliminare le superfetazioni, intese come parti aggiunte e prive di interesse;

9 - la possibilità di modeste sopraelevazioni solo nei casi evidenziati negli elaborati di P.R.P.C. (tav.P2, tav.P3), per tale possibilità potranno essere utilizzati i volumi disponibili all'interno della U.M.I.(superfetazioni cat.A2-A3, cat A4a; cat A5; volume o parte del volume previsto per l'ambito interessato dalla nuova edificazione cat.A6b, l'integrazione volumetrica prevista all'art. 9 punto3);

B -Zona omogenea **A3** Ristrutturazione edilizia

Per l'intervento di ristrutturazione edilizia, si intende quello rivolto a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente.

Gli interventi ammessi sono orientati a riproporre le forme e le finiture degli edifici della tradizione di cui costituiscono, nella maggior parte dei casi , esempi di edilizia storica demolita e ricostruita o sostanzialmente alterata. Gli interventi comprendono:

- la riorganizzazione interna dell'edificio sia in termini di utilizzo delle superfici che dei volumi;
- il ripristino documentato di parti edilizie demolite;
- la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio rispettandone l'impianto planivolumetrico;
- l'uso dei materiali della tradizione;
- la modifica della forometria, nel rispetto degli allineamenti e dei parametri compositivi della tradizione o riproponendo quelli alterati, nel caso trattasi di parte di edificio storico o di unità edilizia aggregata;

- eliminazione delle superfetazioni, intese come parti aggiunte e prive di interesse;
- la possibilità di modeste sopraelevazioni solo nei casi evidenziati negli elaborati di P.R.P.C. (tav.P2, tav.P3), per tale possibilità potranno essere utilizzati i volumi disponibili all'interno della U.M.I.(superfetazioni cat.A2-A3, cat A4a; cat A5; volume previsto per l'ambito interessato dalla nuova edificazione, cat.A6b, l'integrazione volumetrica prevista all'art.9 punto3);

Per gli edifici perimetrali con linee continue a tratteggio, edificati prevalentemente agli inizi del XX secolo, è richiesto il mantenimento della finitura faccia a vista e l'ordine delle bucature. Eventuali modifiche possono essere consentite comunque nel rispetto degli allineamenti dei fori esistenti.

C -Zona omogenea A4a,b Demolizione con ricostruzione- Ripristino - Edilizia recente

Sono classificati nella categoria A4a, gli edifici di cui si prevede la demolizione o la demolizione con ricostruzione.

Per i fabbricati compresi in tale categoria sono possibili pertanto i seguenti interventi:

1- demolizione dei volumi ricadenti in tale categoria per destinare l'area a spazio scoperto;

2- la riprogettazione sulla stessa area occupata dai fabbricati esistenti con la possibilità: di procedere alla demolizione e ricostruzione; di introdurre delle modifiche planivolumetriche necessarie per adeguarli alle norme di cui al successivo art.8.

3- la riprogettazione tramite un intervento di demolizione di tutto o di parte dei fabbricati esistenti e di ricostruzione con la definizione di un nuovo disegno planivolumetrico e una nuova ubicazione.

Per l'intervento è consentito utilizzare tutti i volumi o superfici coperte disponibili all'interno dell'U.M.I.(superfetazioni cat.A2-A3, cat A4a; cat A5; in tutto o in parte la possibilità edificatoria prevista per l'ambito interessato dalla nuova edificazione, cat.A6b, l'integrazione volumetrica prevista all'art.9 punto3).

L'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto di massima come descritto al punto 4 dell'art.9 delle presenti norme che dovrà essere esteso all'intera U.M.I. e approvato dalla Commissione Urbanistica.

La proposta d'intervento dovrà porsi in sintonia con le finalità e le proposte planivolumetriche dimostrative indicate dal P.R.P.C. o comunque dimostrare soluzioni di ottimale inserimento e nel rispetto dei modi costruttivi appartenenti alla tradizione locale e storicamente consolidatisi e valgono le seguenti prescrizioni e possibilità operative:

- l'altezza non potrà superare quelle degli edifici adiacenti o circostanti;
- le aree inedificabili, cat.A7, non potranno essere interessate dalle nuove costruzioni;
- è consentito coinvolgere nella nuova proposta le previsioni planivolumetriche riguardanti gli ambiti interessati dalla nuova edificazione, cat.A6b, apportandone le eventuali modifiche o l'esclusione;
- la superficie coperta consentita non potrà superare quella esistente che va comunque sommata a quella prevista dal P.R.P.C. per gli ambiti interessati dalla nuova edificazione, cat.A6b.

Il P.R.P.C. individua, categoria A4a con lettera R (ripristino), le entità per le quali è ammessa la ricostruzione o riproposizione dei volumi di impianto storico demoliti o alterati.

La ricostruzione o demolizione di parti aggiunte recentemente è da ritenersi facoltativa e dovrà rispettare l'altezza indicata negli elaborati di piano (tav. P2 e tav.P3) o dove non indicata dovrà:

- essere motivata da documentazione e indagine storica o da tracce rilevabili nell'edilizia adiacente;
- riferirsi alla volumetria storica superstite.

Il P.R.P.C. individua, categoria A4b , gli edifici di recente edificazione per i quali non si prevedono, nell'arco di validità del piano, opere di radicale ridefinizione .

Per gli edifici compresi in questa categoria sono possibili i seguenti interventi:

- l'ampliamento per utilizzare l'integrazione volumetrica prevista all'art.9 punto3;
- adeguamento alle prescrizioni di cui al successivo art.8;
- la riprogettazione dell' esistente tramite un intervento di demolizione di tutto o di parte del fabbricato e di ricostruzione con la definizione di un nuovo disegno planivolumetrico.

Per l'intervento è consentito utilizzare tutti i volumi e i valori di superficie coperta disponibili all'interno della U.M.I. (superfetazioni cat.A2-A3, cat A4a; cat A5; in tutto o in parte la possibilità edificatoria prevista per l'ambito interessato dalla nuova edificazione, cat.A6b, l'integrazione volumetrica prevista all'art.9 punto3).

L'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto di massima, come descritto al punto 4 dell'art.9 delle presenti norme, che dovrà essere preventivamente approvato dalla Commissione Urbanistica.

La proposta d'intervento dovrà porsi in sintonia con le finalità e le proposte planivolumetriche dimostrative indicate dal P.R.P.C. o comunque dimostrare soluzioni di ottimale inserimento e nel rispetto dei modi costruttivi appartenenti alla tradizione locale e storicamente consolidatisi

D -Zona omogenea A5 Demolizione senza ricostruzione

Sono classificati in questa categoria edifici cui si prevede la demolizione senza ricostruzione.

Per i fabbricati ricadenti in tale categoria è ammesso il recupero o la traslazione del volume e delle superfici coperte da demolire nelle aree ammesse ad edificazione (aree libere edificabili, sopraelevazioni consentite, interventi di riprogettazioni di volumi da demolire e ricostruire) ; l'area interessata dal volume sarà pavimentata o sistemata secondo la destinazione d'uso prevista per l'ambito in cui risulta incluso.

E -Zona omogenea A6a,b Aree edificabili

Il piano indica con apposita campitura (tav.P2) le aree di pertinenza degli edifici (cat.A6a1). Le superfici interessate possono essere pavimentate e utilizzate come corti interne ai fabbricati o possono essere occupate dalle nuove edificazioni consentite dal P.R.P.C..

Il Piano indica con apposita campitura (tav. P2) gli ambiti interessati dalla ristrutturazione, nuova costruzione di ballatoi (cat.A6a2).

Nella progettazione dei ballatoi è fatto obbligo rispettare le caratteristiche costruttive, dimensionali e di finitura presenti nella tradizione locale ed è ammessa la chiusura ai vari piani, escluso il piano terra, con tamponamenti in legno, vetro nonché l'uso di materiali di coibentazione e parti strutturali in acciaio.

I volumi disponibili e da utilizzare per la realizzazione dei ballatoi sono quelli indicati al successivo punto (cat. A6b)

Si allega scheda tecnica indicativa e dimostrativa delle possibili soluzioni progettuali.

Il piano perimetrà (tav. P2) gli ambiti interessati dalle nuove edificazioni, cat.A6b e possono essere superfici libere da volumi o superfici che comprendono volumi e superfici coperte di cui si prevede la demolizione e ricostruzione; i valori di volume da demolire vanno sommati a quelli assegnati per le nuove edificazioni e saranno quindi utilizzati per la definizione planivolumetrica del nuovo intervento; complessivamente i volumi disponibili da utilizzare nell'ambito interessato dalla nuova edificazione sono:

- le superfetazioni cat.A2-A3;
- i fabbricati delle cat A4a; cat A5;
- l'eventuale volume previsto per l'ambito interessato dalla nuova edificazione (cat.A6b) va sommato al volume esistente che insiste nell'ambito stesso e di cui si prevede la demolizione;
- l'integrazione volumetrica prevista all'art.9 punto 3.

Nel caso in cui l'U.M.I. contenga più ambiti interessati dalle nuove edificazioni è ammesso il trasferimento, in tutto o in parte delle possibilità edificatorie assegnate, da un ambito all'altro e sempre nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche e delle possibili variazioni alle stesse ammesse dalle presenti norme tecniche di attuazione (estensione planimetrica dell'ambito interessato dalla nuova edificazione; altezza max.)

Il piano particolareggiato individua l'ambito interessato dalla nuova edificazione con lettera **L** e con i numeri di seguito elencati ed ammette le seguenti possibilità edificatorie:

- L1a/b	mc.: volumi da demolire	L1a/b	h. max. 3.00 ml;
- L2a/b/c	mc.: 457,18 + volumi da demolire	L2a L2b/c	h. max. 3.00 ml; h. max. 6.00 ml;
- L3	mc.: 1181,86		h. max. 7.00 ml;
- L4	mc.: 12,48 + volumi da demolire		h. max. 3.00 ml;
- L5a/b	mc.: 918,56 + volumi da demolire	L5a L5b	h. max. 3.00 ml; h. max. 6.00 ml;
- L6a/b	mc.: 850,27 + volumi da demolire	L6a L6b	h. max. come edifici adiacenti h. max. 3.00 ml;
- L7a/b/c	mc.: volumi da demolire	L7a/b L7c	h. max. 3.00 ml; h. max. come edifici adiacenti
- L8a/b	mc.: 960,39	L8a/b L8b	h. max. 3.00 ml; h. max. come edifici adiacenti
- L9	mc.: volumi da demolire		h. max. 3.00 ml;
- L10	mc.: solo <i>Art. 9 punto B comma 3</i>		h. max. 3.00 ml;
- L11a/b	mc.: 277.84	L11a/b	h. max. 3.00 ml;
- L12a/b	mc.: 1117,97 + volumi da demolire	L12a/b	h. max. 3.00 ml;
- L13	mc.: volumi da demolire		h. max. 3.00 ml;
- L14 a/b	mc. : volumi da demolire	L14a/b	h. max. 3.00 ml;
- L15	mc.: volumi da demolire		h. max. 3.00 ml;
- L16	mc.: 726,54 + volumi da demolire		h. max. come edifici adiacenti;
- L17	mc.: 471,56		h. max. 5.00 ml;
- L18a/b	mc.: 614,90	L18a	h. max. 3.00 ml;

		L18b	h. max. come edifici adiacenti;
- L19	mc.: volumi da demolire		h. max. come edifici esistenti;
- L20a/b	mc.: 799.07 + volumi da demolire	L20a	h. max. come edifici adiacenti;
		L20b	h. max. 3.00 ml;
- L21a/b	mc.: volumi da demolire	L21a	h. max. come edifici esistenti;
		L21b	h. max. come edifici esistenti;
- L22a/b	mc.: solo <i>Art. 9 punto B comma 3</i>	L22a	h. max. come edifici adiacenti;
		L22b	h. max. 3.00 ml;
- L23	mc.. 50,58		h.max. 3.00 ml.

Per gli ambiti interessati dalle nuove edificazioni, il valore massimo di superficie coperta coincide con l'estensione dell'ambito stesso.

G) -Zona omogenea **A7** Aree inedificabili

Le tavole di piano classificano inedificabili le aree di seguito elencate sulle quali non è ammesso realizzare volumi edilizi in genere, fatti salve attrezzature provvisorie ed autorizzate, a tempo, dall'Amministrazione Comunale; le aree inedificabili mantengono comunque la potenzialità edificatoria ammessa dal P.R.G.C. e potrà essere utilizzata nelle aree adiacenti secondo le scelte generali e specifiche assunte dal P.R.P.C. e dalle successive varianti.

a) aree a verde per giardini, prati, orti ecc.

Per tali aree, destinate ad uso privato, dovranno essere mantenute o riproposte le alberature di alto fusto esistenti ed ogni modifica dovrà essere orientata alla valorizzazione ed alla accentuazione dei contenuti ambientali espressi. E' ammesso realizzare le attrezzature e gli impianti di cui alle destinazioni d'uso ammesse al precedente art.5 punto B4.

b) aree per la viabilità pedonale, veicolare e per il parcheggio.

Le aree destinate alla viabilità ed al parcheggio unitamente alle aree verdi ad uso pubblico, con la possibilità di modifica rispetto alla differenziazione assegnata, costituiscono un ambito unitario riservato all'assolvimento delle necessità di infrastrutturazione primaria e saranno pavimentate utilizzando materiali consoni con l'ambiente storico.-

c) corti comuni e pertinenze non edificabili

Le aree evidenziate negli elaborati di P.R.P.C. riguardano le corti di pertinenza dei fabbricati , per tali superfici si prevedono opere di pavimentazione e di arredo escludendo la possibilità di edificare volumi e superfici coperte .

Art. 7 Disposizioni varie

Le planimetrie di piano prevedono le seguenti ulteriori prescrizioni:

A) Planimetrie tav.P1,P2,

Nelle planimetrie risultano evidenziate le seguenti indicazioni a carattere prescrittivo:

- 1 - perimetrazione dell'unità minima d'intervento (U.M.I.);
- 2 - muri di recinzione da conservare, ripristinare, restaurare: propri del modo edificatorio dei borghi friulani; si dovrà perseguire il loro mantenimento ed il restauro con l'uso di materiali e dei metodi costruttivi tradizionali;
- 3 - muri di recinzione da edificare, ricostruire: riguarda recinzioni da ritenersi non coerenti con il costruito storico o perimetri privi di recinzione per i quali è ammessa e non obbligatoria la costruzione di muri come da tradizione locale; nel caso di realizzazione ci si dovrà attenere alle forme, ai materiali, ai metodi costruttivi di cui ai muri interessati dall'intervento di mantenimento/restauro;
- 4 - sottopassi e accessi carrai e pedonali esistenti e di uso privato : si auspica il mantenimento che è da rapportare alle previsioni riguardanti le categorie di intervento in cui l'edificio risulta incluso ;
- 5 - indicazione del limite per il posizionamento di un nuovo accesso carraio: indica dove appare ammissibile e non obbligatorio il posizionamento di un nuovo sottopasso o accesso carraio ed in ragione alle previsioni progettuali di P.R.P.C.;

6 - delimitazione dell'ambito interessato dalla nuova edificazione (cat. A6b) con evidenziazione del limite di posizionamento obbligatorio del nuovo volume: definiscono rispettivamente la superficie entro la quale è possibile sviluppare la pianta del nuovo fabbricato e il lato verso il quale esso deve obbligatoriamente posizionarsi.

E' comunque ammissibile concedere delle modeste variazioni a queste previsioni planivolumetriche e nella misura massima del 20% sia per quanto riguarda la superficie dell'ambito interessato dalla nuova edificazione sia per quanto riguarda l'altezza e fermo restando il volume ammesso e l'eventuale previsione di limite altimetrico massimo consentito (tav.P3);

7 - alberature d'alto fusto esistenti per le quali si chiede il mantenimento: l'eventuale motivato abbattimento è sottoposto a preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale;

8 - Sopraelevazioni: negli elaborati di piano sono perimetrati ed evidenziati, con apposito simbolo (S) gli edifici per i quali sono ammesse le sopraelevazioni; l'altezza da utilizzare è quella indicata nelle tav.P2 e P3. Il volume da utilizzare è quello disponibile nell'U.M.I. interessata (superfetazioni cat.A2-A3, cat. A4a; cat. A5; volume o parte del volume previsto per l'area edificabile cat.A6b, l'integrazione volumetrica prevista all'art.9 punto3).

9 - Altezza da utilizzare nelle sopraelevazioni: indica, con riferimento agli edifici adiacenti, il riferimento di altezza obbligatorio nel caso di sopraelevazione o di nuovo volume;

10 - individuazione di particolare costruttivo di pregio architettonico ed ambientale di cui si prevede un intervento di risanamento conservativo;

11 - individuazione di elemento puntuale significativo da conservare e sono :

n°1 Dipinto raffigurante Sacra famiglia, tempera su intonaco sec. XIX;

n°2 Dipinto raffigurante Sacra famiglia e angeli, affresco sec. XVIII;

n°3 Dipinto raffigurante Madonna con Bambino, tempera su intonaco sec. XX;

n°4 Dipinto raffigurante Madonna con Bambino, tempera su intonaco sec. XX;

n°5 Statua raffigurante L'Immacolata gesso dipinto sec. XX;

n°6 Dipinto raffigurante Madonna del Sacro Cuore, carta e legno sec. XX;

B) Prospetti tav.P3

Le tavole dei prospetti indicano le trasformazioni consentite e da relazionare alla categoria d'intervento in cui risulta incluso l'edificio e/o l'area interessata.

Risultano definiti i seguenti tipi di intervento:

- 1 - delimitazione edifici inclusi nella categoria A1, restauro;
- 2 - delimitazione edifici inclusi nella categoria A2, conservazione tipologica;
- 3 - individuazione edifici appartenenti alle categorie A3, A4a, A4b per i quali si chiedono interventi di ridefinizione progettuale;
- 4 - sopraelevazioni: negli elaborati dei prospetti (tav.P3) sono campite le superfici interessate dalle sopraelevazioni; l'altezza da utilizzare è quella indicata nelle tav.P2 e P3. Il volume da utilizzare è quello disponibile nell'U.M.I. interessata (superfetazioni cat.A2-A3, cat.A4a; cat.A5; volume o parte del volume previsto per l'area edificabile cat.A6b, l'integrazione volumetrica prevista all'art.9 punto3).
- 5 - delimitazione ambito da riservare all'edificazione del nuovo fronte, inteso come spazio entro il quale potrà essere collocato il nuovo intervento edilizio;
- 6 - limite altimetrico da rispettare nei casi di intervento di risanamento, ristrutturazione;
- 7 - limite altimetrico massimo consentito nei casi di ridefinizione progettuale o nuovo intervento edilizio;
- 8 - muri di recinzione da conservare, ripristinare, restaurare, compresi gli elementi architettonici, decorativi, funzionali presenti;
- 9 - muri di recinzione da edificare, ricostruire usando forme e materiali della tradizione e comunque ai muri da restaurare;
- 10 - altezza da definire in sede progettuale per i muri di recinzione da edificare o ricostruire;
- 11 - sottopassi esistenti di uso privato da mantenere o comunque da rapportare alle prescrizioni riguardanti la categoria d'intervento in cui l'edificio risulta incluso;
- 12 - delimitazione U.M.I. (Unità Minime d'intervento).

C) Assetto Planivolumetrico dimostrativo tav.P4

La tavola P4 non ha valore prescrittivo e ha lo scopo di dimostrare una possibile soluzione organizzativa e planivolumetrica per i volumi e le aree comprese negli isolati interessati.

D) Unità Minime d'Intervento

La tavola P5 elenca le U.M.I. definite dal P.R.P.C. per le quali valgono le disposizioni di cui al successivo art.9.

Art. 8 Materiali e finiture esterne

Per l'intervento nelle aree interessate dal Piano valgono le prescrizioni di seguito indicate:

A) Bucature ed infissi

Nei casi in cui è consentito realizzare nuove bucature, esse dovranno inserirsi nei rapporti compositivi del fronte interessato e nel caso di nuova costruzione si dovranno rispettare le dimensioni ed i rapporti vuoto/pieno della tradizione locale nonché tener conto del contesto in cui il fronte va ad inserirsi.

Gli infissi dovranno essere in legno e l'oscuramento sarà ottenuto tramite imposte di tipo tradizionale a due ante o a libro, in legno tinteggiato.

I portoni, le porte, sempre in legno, dovranno avere trattamento cromatico e di finitura analogo alle imposte.

B) Inferriate

Per le inferriate ci si dovrà attenere a forme semplici e/o ispirate ai tipi della tradizione locale.

C) Finiture esterne e decorative

Per l'intervento di restauro - risanamento è fatto obbligo di mantenere tutti gli elementi architettonici in pietra, quali lesene, davanzali, mensole, cornici, ecc. e nel caso di necessarie sostituzioni od integrazioni dovranno essere usati gli stessi materiali e le stesse modalità di lavorazione.

Per gli altri casi potranno essere realizzate parti decorative quali stipiti, cornici, ecc. con rilevato di intonaco o tramite diversa tinteggiatura.

Per i davanzali, soglie ed altri elementi funzionali e decorativi si consiglia l'uso di pietra bianca con finitura a taglio di sega o bocciardata.

Sono da evitare finiture e rivestimenti di pareti in marmo o tipo marmo od in pietra scura.

D) Intonaci e colori

Per gli interventi in cui è richiesto il restauro dei fronti si consiglia il restauro dell'intonaco antico o di riproporre l'intonaco di malta di calce nella fattura e nel colore originario e rapportato all'epoca di impianto dell'edificio o di quella prevalente che l'intervento propone ed è possibile, ove presente, la conservazione o riproposizione della muratura a faccia a vista eseguito come da tradizione locale.

Il colore da usare per la tinteggiatura a calce degli edifici, dovrà essere valutato in ragione alla gamma dei colori che caratterizzano l'ambiente storico o comunque nell'ambito in cui l'edificio è inserito, dovrà pertanto essere presentata una campionatura all'ufficio tecnico comunale per il benestare.

E) Coperture

La copertura degli edifici dovrà essere eseguita secondo la tradizione locale, a falda doppia, a padiglione ed utilizzando i valori di pendenza presenti nel Centro Storico e comunque sempre da rapportare a quella degli edifici eventualmente contermini.

Il manto di copertura dovrà essere eseguito in tegole curve di laterizio (coppie) e qualora possibile dovrà essere recuperato, anche parzialmente, il manto originale.

La struttura della copertura, dove consentito, potrà essere eseguita in laterocemento e/o acciaio con l'esclusione dello sporto di linda che dovrà essere realizzato con travature in legno del tipo semplice o composito e finitura di tipo tradizionale in tavole o con correntini e pianelle.

E' obbligatorio il mantenimento/ripristino di cornici o fregi dove esistenti. Le gronde dovranno avere sezione semicircolare con possibilità di prevedere i terminali dei pluviali in ghisa.

F) - Camini

E' fatto obbligo mantenere in loco, restaurare ogni camino di pregio decorativo o semplicemente proprio della tradizione locale.

Nuovi camini dovranno essere realizzati utilizzando materiali, forme e dimensioni della tradizione locale e dovranno porsi in sintonia con l'edificio ed il tipo di copertura; il progetto dovrà contenere il particolare costruttivo dell'eventuale nuovo camino da costruire.

G) - Pavimentazioni esterne

Per le pavimentazioni esterne anche site in corti private e d'uso pubblico, si consiglia l'uso di pietra grigia od acciottolato, selciato in genere, terra consolidata e comunque soluzioni legate alla tradizione locale.-

Art. 9 Attuazione del piano

Il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale si attua:

A) Con l'intervento pubblico:

- per la realizzazione delle previsioni di piano e riguardanti l'adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti a rete, gli interventi diretti sul patrimonio edilizio e quelli di rilevante e preminente interesse pubblico.

B) Con l'intervento privato per:

- la realizzazione delle previsioni di piano inerenti la U.M.I. (Unità Minime d'intervento);

L'intervento privato è disciplinato altresì dalla seguente prescrizione:

1 - è fatto obbligo che l'intervento edilizio infrastrutturale interessi l'intera U.M.I. ed è possibile derogare a tale prescrizione nei casi di interventi soggetti a denuncia o manutentori purchè tali interventi siano orientati a perseguire le direttive specifiche di piano. e sono esclusi gli edifici compresi nella categoria A5 (demolizione senza ricostruzione);

2 - nel caso in cui nell' U.M.I. siano compresi più proprietari, l'intervento potrà essere autorizzato anche per stralci relativi alle singole proprietà, nel rispetto del progetto di massima con i requisiti di cui al successivo punto 4;

3 - Per ogni U.M.I. è ammesso concedere una integrazione volumetrica di 150 mc per comprovate necessità d'ordine igienico o funzionali; La volumetria potrà essere utilizzata :

- per le sopraelevazione consentite dal P.R.P.C.;
- negli ambiti interessati dalle nuove edificazioni, cat. A6b;
- a sommatoria del volume risultante dalle demolizioni o demolizioni ricostruzioni e per definire un nuovo volume sottoposto al parere preventivo di cui all'art.6 cat. A4a.

4 - nel caso di autorizzazione preventiva, il progetto di massima dovrà essere composto da un numero di elaborati da rapportare alla complessità progettuale dell'intervento e comunque sufficienti ad illustrare compiutamente le scelte effettuate.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere ogni altro documento ed elaborato che riterrà necessario per un completo esame dell'intervento e la stipula di un atto d'obbligo per l'assunzione di impegni per l'esecuzione di infrastrutture da rendere d'uso pubblico.

Il progetto di massima , sarà composto dai seguenti elaborati:

- relazione illustrativa dei criteri informatori del progetto e dei valori dimensionali;
- planimetria con l'individuazione della sagoma planivolumetrica degli edifici;
- prospetti dei fronti insistenti su spazi pubblici;
- pianta al piano degli edifici con l'indicazione della sistemazione prevista e la dimostrazione , ove necessario, dell'assolvimento dello standard.

ALLEGATO N° 1

SCHEDA TECNICA DIMOSTRATIVA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Zona A Zompicchia



Zona A Beano



Zona A Beano



Zona A Beano



Zona A Iutizzo



Zona A Iutizzo



Zona A Iutizzo

