

	Città di Codroipo
	AREA URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA ED AMBIENTE
Unità Operativa Urbanistica Ambiente e S.I.T.	P.tta G. Marconi, 3 - 33033 Codroipo (Ud) Fax 0432 824 643 Telefono 0432 824 621 - 622

DATA ELABORATO:

GIUGNO 2013

OGGETTO:

VARIANTE N. 8 AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO CODROIPO EST

**MODIFICHE CORRETTIVE ALLA ZONIZZAZIONE
E ALLA NORMATIVA RELATIVAMENTE
ALLE U.M.I NN. 38-39 E 155**

TAVOLA N.

01

A. RELAZIONE TECNICA
B. ESTRATTO TAVOLA P2 P.D.R. VIGENTE E
MODIFICATA
C. ESTRATTO TAVOLA P5 P.D.R. VIGENTE E
MODIFICATA
D. ASSEVERAZIONI
E. TESTO COORDINATO N.T.A. CON LA VAR. N. 8

PROGETTISTA:

Il titolare di Posizione Organizzativa
Arch. Tiziana Braidotti

**PROGETTISTI E
COLLABORATORI:**

Dr.ssa Alessandra Baldin

Geom. Ivan Cignola

VIDIMAZIONI:

CITTA' DI CODROIPO

CITTA' DI CODROIPO

Elaborato adottato con delibera di Giunta

Elaborato approvato con delibera di Giunta

Comunale n. del

Comunale n. del

A.

Piano e Varianti	Delibera di approvazione C.C. = consiglio comunale G.C. = giunta comunale	Pubblicazione sul BUR
PIANO DI RECUPERO seconda fase completamento isolati di zona omogenea A CODROIPO EST		
PDR	C.C. n. 132 del 20.12.00	n. 20 del 16.05.2001
Variante n. 1	C.C. n. 70 del 28.09.01	<i>n. 45 del 07.11.2001</i>
Variante n. 2	C.C. n. 82 del 19.12.02	<i>n. 6 del 05.02.2003</i>
Variante n. 3	C.C. n. 100 del 07.11.03	<i>n. 50 del 10.12.2003</i>
Variante n. 4	C.C. n. 87 del 16.11.05	<i>n. 47 del 23.11.2005</i>
Variante n. 5	C.C. n. 37 del 24.05.06	<i>n. 27 del 05.07.2006</i>
Variante n. 6	C.C. n. 15 del 15.02.08	<i>n. 18 del 30.04.2008</i>
Variante n. 7	G.C. n. 105 del 09.04.09	<i>n. 19 del 13.05.2009</i>
RIAPPROVAZIONE P.R.P.C.	G.C. n. 96 del 27.05.2013	n. 24 del 12.06.2013

A. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Codroipo ha incaricato l'Area Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente di elaborare una variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica del Centro Storico di Codroipo.

IL P. di R. del Centro Storico di Codroipo (II fase, completamento isolati di zona omogenea A – Codroipo EST) è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 132 del 20.12.00 ed è stato variato n. 7 volte.

È stato inoltre riapprovato il Piano in seguito alla sua scadenza.

Scopo della presente variante è quello di apportare, in seguito alle richieste presentate da privati cittadini, dei correttivi alle previsioni di intervento previste per le Unità Minime di Intervento (U.M.I.) n. 38-39 e 155.

Ciò al fine di favorire l'attuazione e la realizzazione di interventi di valorizzazione e recupero dei centri storici, sempre nel rispetto delle scelte di piano e delle sue finalità progettuali.

2. PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE

2.1 OBIETTIVI

La relazione del P. di R. vigente definisce principale obiettivo di Piano quello di innescare azioni di valorizzazione e recupero del nucleo storico di Codroipo.

Ulteriori obiettivi sono quelli di seguito elencati :

- definire le permanenze del tessuto edilizio ed urbanistico esistente e i valori di carattere storico, architettonico ed ambientale;
- assumere istanze progettuali che sappiano cogliere ed accentuare i caratteri propri del luogo con destinazioni d'uso compatibili e con scelte progettuali rivolte ad evidenziare i valori di unitarietà e/o propri della tradizione locale;
- delineare un piano attuativo che sappia coinvolgere gli eventuali operatori ed indirizzarli verso interventi di recupero e valorizzazione.

2.2 CRITERI INFORMATORI

Il Piano vigente definisce i seguenti criteri informativi :

- indirizzare interventi di risanamento e di conservazione dei valori ambientale e dei caratteri tipologici presenti nel tessuto edilizio storico ancora esistente;
- innescare interventi di rinnovo e di valorizzazione tramite l'individuazione degli edifici non coerenti da eliminare; tali volumi potranno essere recuperati e ristrutturati rispettando i valori organizzativi e compositivi rilevabili nel tessuto storico e di cui si propone la conferma e la riproposizione;
- definire le aree per nuove edificazioni a completamento del tessuto edilizio storico; lo scopo è di dotarsi degli edifici accessori che si rendono necessari o di realizzare nuovi alloggi;
- censire ed individuare gli elementi puntuali di valore decorativo architettonico, storico da salvaguardare e sono: lapidi, affreschi, formelle, pitture murali, particolari costruttivi ecc.

Il P.di R. vigente descrive quali sono i modi e le regole che hanno portato alla formazione della struttura urbana storica, consiglia di recuperare tali modi organizzativi e funzionali per utilizzarli nelle azioni di restauro e di rinnovo, delinea le soluzioni possibili e un risultato planivolumetrico dimostrativo.

Il P.di R. definisce le prescrizioni atte a garantire il risultato voluto e ammette altresì delle possibili modifiche e soluzioni alternative sottoposte a dimostrazione del risultato planivolumetrico.

2.3 ZONE OMOGENEE – CATEGORIE OPERATIVE D'INTERVENTO

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

- a) - Zona omogenea **A1** Restauro
- b) - Zona omogenea **A2** Conservazione tipologica
- c) - Zona omogenea **A3** Ristrutturazione edilizia
- d) - Zona omogenea **A4a,b** Demolizione con ricostruz. - Ripristino – Ed. recente
- e) - Zona omogenea **A5** Demolizione senza ricostruzione
- f) - Zona omogenea **A6a,b** Aree edificabili
- g) - Zona omogenea **A7** Aree inedificabili .

In recepimento delle disposizioni di cui alla L.R. 19/2009 e s.m.i. ("Codice Regionale dell'edilizia") gli interventi edilizi normati nel presente P.R.P.C. sono riconducibili alle seguenti categorie d'intervento:

- 1) **manutenzione ordinaria:** si rimanda alla legislazione vigente al momento di presentazione della pratica edilizia;
- 2) **manutenzione straordinaria:** si rimanda alla legislazione vigente al momento di presentazione della pratica edilizia;
- 3) **restauro e risanamento conservativo:** zone omogenee A1 e A2;
- 4) **ristrutturazione edilizia:** zone omogenee A3, A4a,b, A5;
- 5) **nuova costruzione e ampliamento:** zone omogenee A6a,b.

Nella tabella che segue vengono schematizzate le categorie operative d'intervento così come definite dalla L.R. 19/2009 e s.m.i., dal P.R.P.C. originario e dal P.R.P.C. come modificato con la variante n. 8.

Categorie operative d'intervento - L.R.19/2009	Categorie operative d'intervento - P.R.P.C. originario	Categorie operative d'intervento - P.R.P.C. modificato con variante n. 8
restauro e risanamento conservativo	zone omogenee A1 "restauro" e A2 "conservazione tipologica"	zone omogenee A1 e A2
ristrutturazione edilizia	zone omogenee A3 "ristrutturazione edilizia", A4a "demolizione con ricostruzione", A4a R "ripristino", A4b "edilizia recente", A5 "demolizione senza ricostruzione"	zone omogenee A3, A4a, A4a R, A4b, A5
nuova costruzione	zone omogenee A6a "aree di pertinenza degli edifici, corti" – A6b "ambito interessato alla nuova edificazione"	zone omogenee A6a e A6b
ampliamento	zone omogenee A6a "aree di pertinenza degli edifici, corti" – A6b "ambito interessato alla nuova edificazione"	zone omogenee A6a e A6b

Le modifiche apportate alle definizioni degli interventi edilizi sono volte ad aggiornare le stesse alla normativa vigente, mantenendo le prescrizioni originarie del P.R.P.C. in argomento.

2.4 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano di Recupero Comunale vigente 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) .

2.5 ELENCO ELABORATI

Il P.di R. vigente è costituito dalle tavole di Analisi A1 / A8 e dai sottoelencati elaborati di Progetto :

- Tav. **P1** Destinazione d'uso del suolo e degli edifici
- Tav. **P2** Categorie operative d'intervento
- Tav. **P3** Prospetti
- Tav. **P4** Assetto planivolumetrico dimostrativo
- Tav. **P5** Unità minime d'intervento
 - Relazione illustrativa
 - Norme Tecniche di Attuazione

- Elenco catastale delle proprietà .

3. FINALITA' DELLA VARIANTE

La presente Variante al P.di R. ha come finalità quella di apportare dei modesti correttivi alle previsioni di intervento del P. di R. in seguito alle richieste di variante al Piano presentate da privati cittadini.

In particolare:

- a) **U.M.I. 38-39:** la variante n. 8 prevede la modifica della categoria d'intervento della porzione del prolungamento del fabbricato verso nord-est, distinto catastalmente al foglio 54 mapp. 284, da A2 ad ambito di nuova edificazione (L14b) consentendo inoltre un ampliamento pari a 200 mc, altezza massima pari a 3,00 ml, per fini igienico funzionali, riducendo pertanto di 200 mc la capacità edificatoria della L14 (inserita nella UMI 39) da mc 3.165,48 a mc 2.965,48. La variante prevede inoltre la ripermimetrazione delle U.M.I. 38 e 39 sulla base delle proprietà catastali, prolungando la previsione di corte comune da via Verdi fino alla fine della U.M.I. 39 al fine di garantire l'accesso a tale proprietà.
- b) **U.M.I. 155:** la variante n. 8 prevede di:
 - adeguare alla situazione esistente il fabbricato distinto catastalmente al foglio 54 mappale 436 come da progetti edilizi approvati (pratica n. 2000/536);
 - ampliare il perimetro dell'ambito di nuova edificazione L67 relativa all'immobile distinto catastalmente al foglio 54 mapp. 436 al fine di consentire la costruzione di una struttura coperta con funzione di veranda, funzionale all'attività commerciale per complessivi mc 300,00 (cubatura residua in seguito al progetto di ampliamento realizzato con pratica n. 2000/536: 487,21 mc cubatura massima di ampliamento consentita dal piano, di cui utilizzata nel progetto di ampliamento 187,5 mc) e altezza massima 3,00 m;
- c) **N.T.A.**
 - Con riferimento alla modifica sopra evidenziata vengono apportate le necessarie correzioni alle N.T.A. all'art.6 lett. F) relativamente alle nuove capacità edificatorie:
 - suddivisione della L14 in: **L14a** riduzione da mc 3.165,48 a mc 2.965,48
L14b altezza max 3,00 ml
 - adeguamento **L67**: mc 300,00 altezza max 3,00 ml
 - Adeguamento N.T.A. alla L.R. 19/2009 e s.m.i. e alla normativa vigente.

4. STANDARD URBANISTICI.

Si evidenzia che la variante non prevede un aumento di popolazione e quindi non comporta una modifica agli standard urbanistici esistenti.

5. VINCOLI E PREVISIONI DI SPESA.

La presente variante non prevede nuove opere pubbliche né nuove previsioni espropriative. La variante non comporta nuove opere e spazi pubblici pertanto non si è provveduto a modificare le previsioni di spesa contenute nel P. di R. vigente.

6. CONTENUTI DELLA VARIANTE

Le modifiche da apportare riguardano i seguenti elaborati di progetto:

- Tav. P2 Categorie operative d'intervento;
- Tav. P5 Unità minime d'intervento;
- Norme Tecniche di Attuazione.

7. APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

Per l'approvazione della variante valgono le procedure previste dall'art. 25 comma 1 e comma 3 lett. c) della L.R. 5/2007 e s.m.i. che stabiliscono che i piani attuativi comunali sono adottati e approvati dalla Giunta Comunale in seduta pubblica secondo le modalità previste nel regolamento comunale.

8. ELABORATI DELLA VARIANTE

La variante n. 8 è costituita dai seguenti elaborati:

TAVOLA 01	- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - ESTRATTO TAVOLA P2 P.D.R. VIGENTE E MODIFICATA - ESTRATTO TAVOLA P5 P.D.R. VIGENTE E MODIFICATA - ASSEVERAZIONI: - "Codice dei beni culturali e del paesaggio" D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004. - art. 10 comma 4 ter. della L.R. 27/1988 introdotto dall'art. 4 della L.R. 15/1992 ; - Compatibilità con il PRGC vigente; - TESTO COORDINATO N.T.A. P.D.R.. CON LA VARIANTE 8
TAVOLA 02	VERIFICA DELL'INCIDENZA SIGNIFICATIVA DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 8 AL P.D.R. CODROIPO OVEST SU SIC/ZPS
TAVOLA 03	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. AI SENSI DELL'ALLEGATO I DEL D.LGS. 4/2008

B. ESTRATTO TAVOLA P2 CATEGORIE OPERATIVE DI INTERVENTO VIGENTE E MODIFICATO

L15

L19

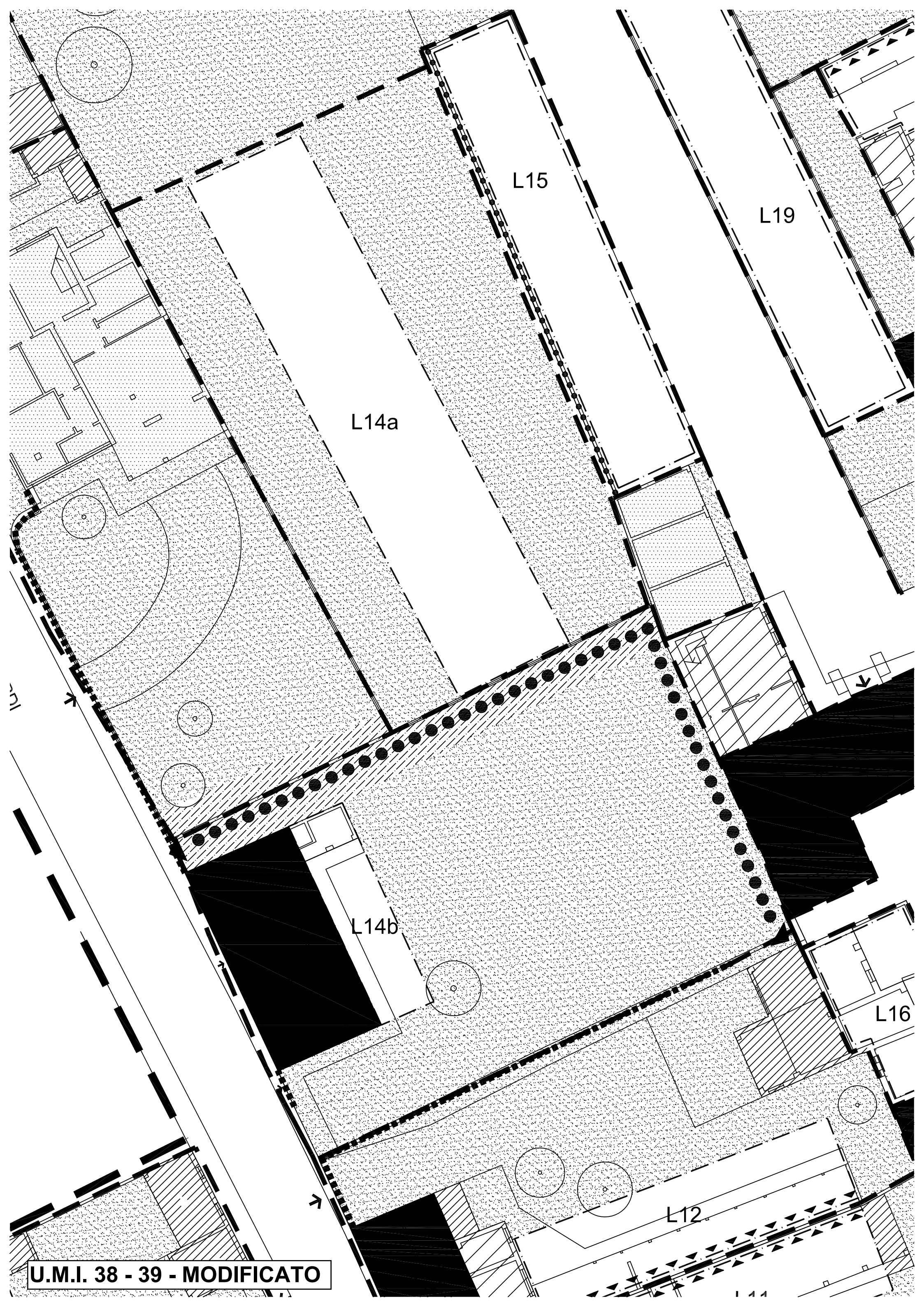
L14

L16

~~L12~~

111

U.M.I. 38 - 39 - VIGENTE
con perimetrazione punto di modifica



L15

L19

L14a

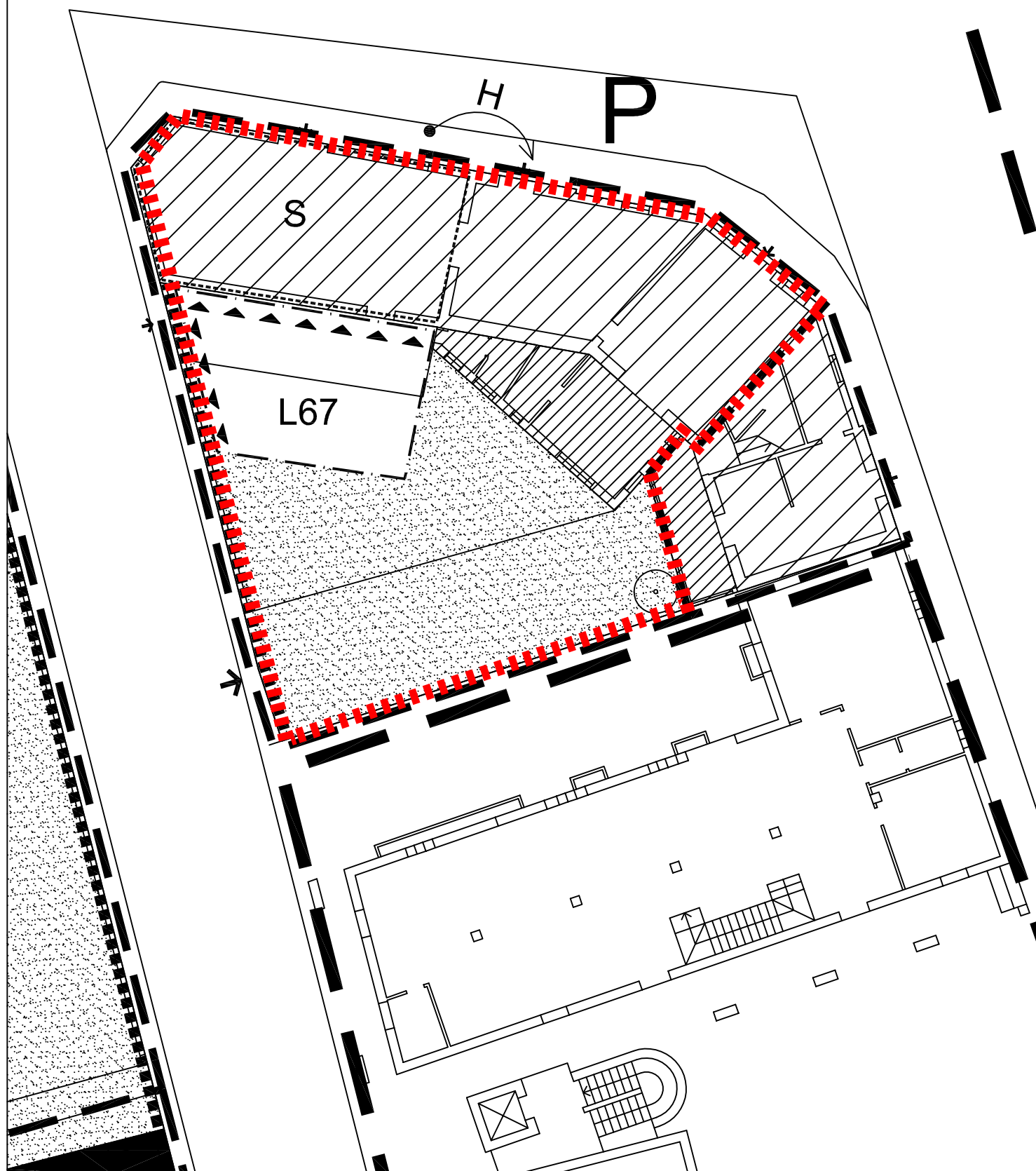
L14b

L16

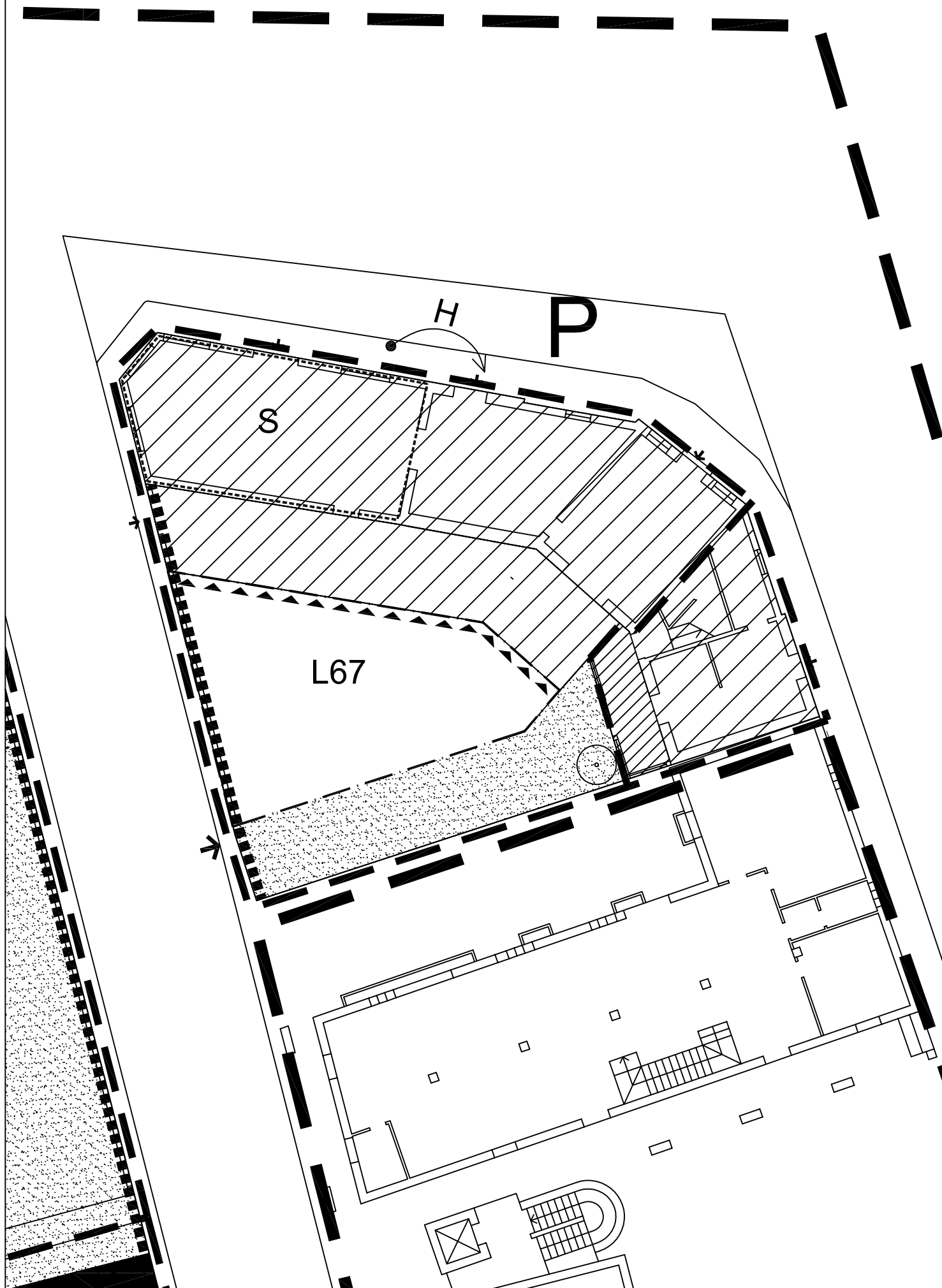
L12

U.M.I. 38 - 39 - MODIFICATO

U.M.I. 155 - VIGENTE
con perimetrazione punto di modifica

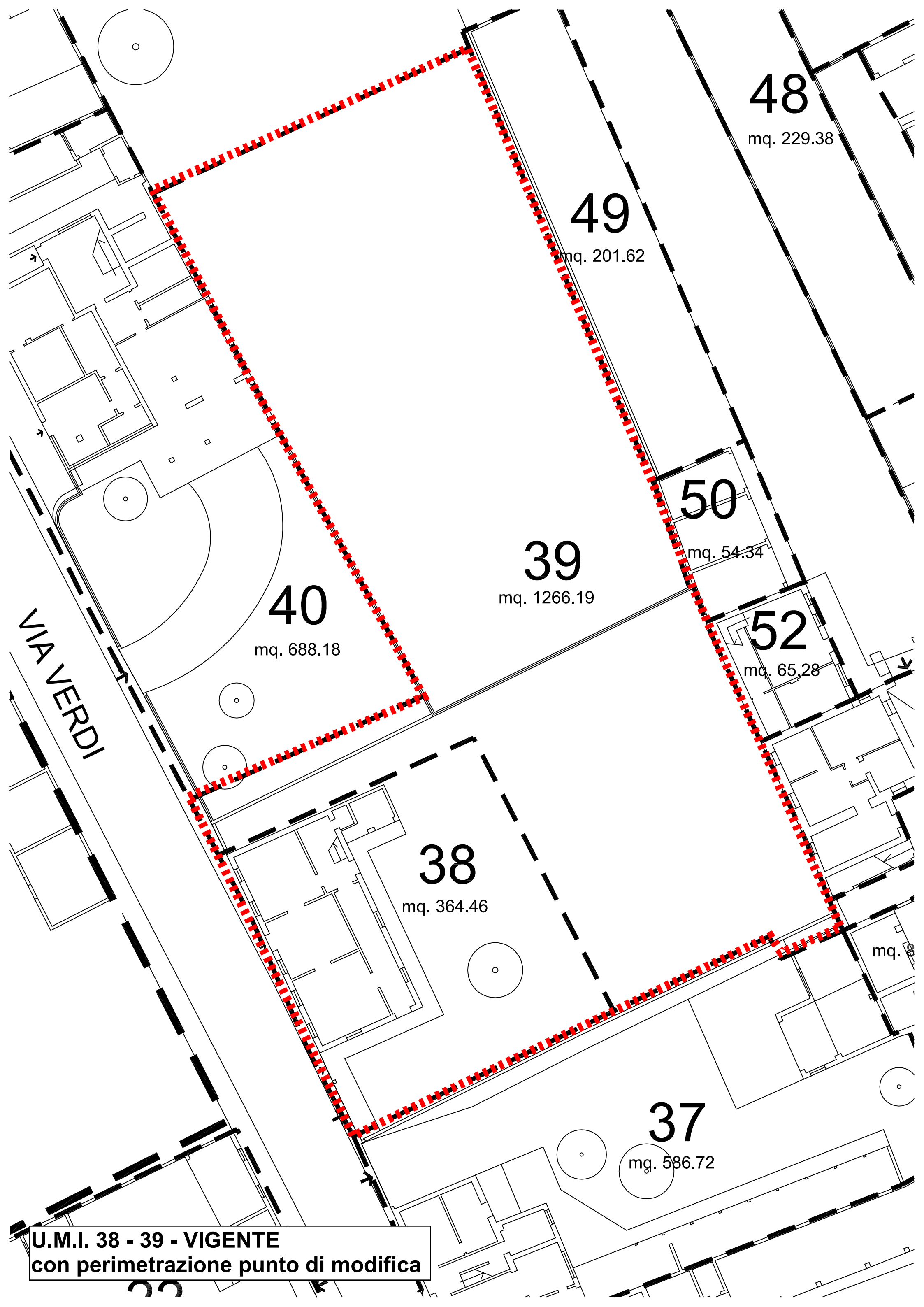


U.M.I. 155 - MODIFICATO



C. ESTRATTO TAVOLA P5 UNITA' MINIME DI INTERVENTO

VIGENTE E MODIFICATO



U.M.I. 38 - 39 - VIGENTE
con perimetrazione punto di modifica

48
mq. 229.38

49
mq. 201.62

50
mq. 54.34

39
mq. 1266.19

52
mq. 65.28

40
mq. 688.18

38
mq. 364.46

37
mq. 586.72

mq. 8

U.M.I. 38 - 39 - MODIFICATO

VIA VERDI

D.1 - ASSEVERAZIONE D.LGS 42/2004

**REGIONE AUTONOMA FRIULI - VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE
COMUNE DI CODROIPO**

**OGGETTO: VARIANTE N° 8 AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO
STORICO CODROIPO EST.**

I sottoscritti arch. Tiziana Braidotti, dr.ssa Alessandra Baldin e geom. Ivan Cignola nella qualità di estensori della variante n. 8 al piano in oggetto,

ASSEVERANO

che nell'ambito territoriale interessato P.d.R. in oggetto sono presenti beni sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004; l'area ricade parzialmente entro la fascia di rispetto di 150 m dell'acqua pubblica denominata Roggia San Odorico, ma dato atto che alla data del 6 settembre 1985 era delimita negli strumenti urbanistici (ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444) come zona territoriale omogenea A non è soggetta alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004, ai sensi dell'art. 142 c. 2 lettera a) del decreto stesso.

I PROGETTISTI

Arch. Tiziana Braidotti

Dr.ssa Alessandra Baldin

Geom. Ivan Cignola

D.2 - ASSEVERAZIONE PARERE GEOLOGICO

**REGIONE AUTONOMA FRIULI - VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE
COMUNE DI CODROIPO**

**OGGETTO: VARIANTE N° 8 AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO
STORICO CODROIPO EST.**

I sottoscritti arch. Tiziana Braidotti, dr.ssa Alessandra Baldin e geom. Ivan Cignola nella qualità di estensori della variante n. 8 al piano in oggetto,

ASSEVERANO

che non è necessario il parere degli artt. 10 e 11 della L.R. 27/88, come sostituiti dagli artt. 4 e 5 della L.R. 15/92, in quanto già reso in sede di redazione della variante generale allo strumento urbanistico generale ed ottemperato alle disposizioni di cui all'art. 12 della L.R. 09.05.88 n° 27.

I PROGETTISTI

Arch. Tiziana Braidotti

Dr.ssa Alessandra Baldin

Geom. Ivan Cignola

D.3 - ASSEVERAZIONE COMPATIBILITA' CON P.R.G.C.

**REGIONE AUTONOMA FRIULI - VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE
COMUNE DI CODROIPO**

**OGGETTO: VARIANTE N° 8 AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO
STORICO CODROIPO EST.**

I sottoscritti arch. Tiziana Braidotti, dr.ssa Alessandra Baldin e geom. Ivan Cignola nella qualità di estensori
della variante n. 8 al piano in oggetto,

ASSEVERANO

Che la variante n. 8 al piano in oggetto è conforme al P.R.G.C. vigente.

I PROGETTISTI

Arch. Tiziana Braidotti

Dr.ssa Alessandra Baldin

Geom. Ivan Cignola

E. TESTO COORDINATO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PDR CON LA VARIANTE N. 8

Modifiche introdotte con la variante n. 8

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI CODROIPO

PIANO di RECUPERO del CENTRO STORICO

II FASE COMPLETAMENTO

ISOLATI DI ZONA OMOGENEA A

CODROIPO EST

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**TESTO COORDINATO
NTA PRPC CODROIPO EST
VARIANTE 8**

Piano e Varianti	Delibera di approvazione	Pubblicazione sul BUR
PDR Centro storico Codroipo EST	C.C. n. 132 del 20.12.00	n. 20 del 16.05.2001
<i>Var. 1 PDR Centro storico Codroipo Est</i>	<i>C.C. n. 70 del 28.09.01</i>	<i>n. 45 del 07.11.2001</i>
<i>Var. 2 PDR Centro storico Codroipo Est</i>	<i>C.C. n. 82 del 19.12.02</i>	<i>n. 6 del 05.02.2003</i>
<i>Var. 3 PDR Centro storico Codroipo Est</i>	<i>C.C. n. 100 del 07.11.03</i>	<i>n. 50 del 10.12.2003</i>
<i>Var. 4 PDR Centro storico Codroipo Est</i>	<i>C.C. n. 87 del 16.11.05</i>	<i>n. 47 del 23.11.2005</i>
<i>Var. 5 PDR Centro storico Codroipo Est</i>	<i>C.C. n. 37 del 24.05.06</i>	<i>n. 27 del 05.07.2006</i>
<i>Var. 6 PDR Centro storico Codroipo Est</i>	<i>C.C. n. 15 del 15.02.08</i>	<i>n. 18 del 30.04.2008</i>
<i>Var. 7 PDR Centro storico Codroipo Est</i>	<i>G.C. n. 105 del 09.04.09</i>	<i>n. 19 del 13.05.2009</i>
RIAPPROVAZIONE P.R.P.C.	G.C. n. 96 del 27.05.2013	n. 24 del 12.06.2013

Indice

CAPO I - ASPETTI GENERALI	2
Art. 1 Ambito del Piano di Recupero	2
Art. 2 Contenuti.....	2
Art. 3 Elementi	2
CAPO II - PRESCRIZIONI DI PIANO.....	3
Art.4 Disposizioni di carattere generale	3
Art.5 Destinazioni d'uso del suolo e degli edifici	5
A Zone di uso pubblico e di interesse generale	5
B Zone con prevalente destinazione residenziale e/o commerciale.	6
C Altre informazioni	7
Art. 6 Zone omogenee - Categorie operative d'intervento.....	7
A) Zona omogenea A1 Restauro	8
B) Zona omogenea A2 Conservazione tipologica	9
C) Zona omogenea A3 Ristrutturazione edilizia	10
D) Zona omogenea A4a,b Demolizione con ricostruzione Ripristino – Edilizia recente	11
E) Zona omogenea A5 Demolizione senza ricostruzione	13
F) Zona omogenea A6a,b Aree edificabili	13
G) D) Zona omogenea A7 Aree inedificabili.....	18
Art. 7 Disposizioni varie.....	19
A) Planimetrie tav.P1,P2	19
B) Prospetti tav.P3.....	20
C) Assetto Planivolumetrico dimostrativo tav.P4	21
D) Unità Minime d'Intervento	21
Art. 8 Materiali e finiture esterne	21
Art. 9 Attuazione del piano.....	23
Art. 10 Disposizioni in materia di rinvenimenti archeologici o storico artistici.....	26

CAPO I

ASPETTI GENERALI

Art. 1 Ambito del Piano di Recupero

Le aree soggette alle presenti norme, individuate nelle planimetrie di piano, tav. P1, P2, con perimetro continuo a tratteggio, sono gli isolati compresi tra via Zorutti, via Manzoni, via Ballila, via Italia, via Ciconi.

Le aree risultano incluse in zone omogenee A del centro storico di Codroipo così come definite 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. di R. contiene:

- la delimitazione delle aree interessate dal piano;
- le destinazioni d'uso delle singole aree con l'individuazione delle unità minime d'intervento;
- la definizione delle tipologie edilizie e le destinazioni d'uso da adottare negli interventi con le relative indicazioni planivolumetriche;
- l'individuazione delle aree e degli edifici da espropriare che risultino indispensabili per assicurare il raggiungimento degli obiettivi del piano;
- il programma concernente le fasi ed i tempi di attuazione degli interventi previsti ed una relazione economica sui principali fattori di costo.

Art. 3 Elementi

Il P.R.P.C. è costituito da:

- una relazione illustrativa contenente : gli obiettivi; i criteri informativi; i contenuti; la previsione di spesa; l'elenco delle proprietà da acquisire;
- 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.

¹ Nella legenda delle tavole P2 le categorie operative di intervento sono così modificate (ai sensi dell'art. 6 delle presenti Norme):

- **A1 restauro**
- **A2 conservazione tipologica**
- **A3 ristrutturazione edilizia**
- **A4a demolizione con ricostruzione**
- **A4a R ripristino**
- **A4b edilizia recente**
- **A5 demolizione senza ricostruzione**
- **A6a aree di pertinenza degli edifici, corti**

¹ Modifica introdotta con la variante n. 8

- A6b ambito interessato alla nuova edificazione

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

- *edifici o complessi edilizi isolati*: l'insieme edilizio è, nella maggior parte dei casi, composto dall'abitazione e da un fabbricato accessorio destinato ad usi agricoli; al cortile o corte interna si accede tramite passo carraio o portone posto nel muro di cinta; un muro continuo delimita la proprietà e la separa dallo spazio pubblico;

- *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 (casa a schiera con corte);

- *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;

- *palazzi*: l'unità edilizia tipo è costituita da un fabbricato principale, ovvero palazzo, edificato sulla via pubblica e da fabbricati accessori posti nella pertinenza, il passo carraio garantisce l'accesso alla corte interna dallo spazio pubblico, altri passi carrai e androni risolvono:

- i collegamenti con il susseguirsi delle corti formate dai fabbricati edificati in sommatoria all'impianto originario ;
- l'accessibilità alle aree verdi a giardini, orto, brolo;

Accessibilità :

- l'edificio abitativo o accessorio si presenta solo raramente 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, nella maggior parte dei 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 ballatoi, 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- per i palazzi i valori sono da rapportare all'importanza del complesso edilizio);
- 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 una 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 superano 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 coccio 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; **gli slarghi per piazze²**, il parcheggio; il verde attrezzato.

Sono le aree riservate alla viabilità veicolare, pedonale, **agli slarghi per piazze³**, al parcheggio ed al verde attrezzato.

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 nelle tav. P1, P2, P3.

L'Amministrazione Comunale può autorizzare l'uso temporaneo degli spazi pubblici per l'allestimento di aree attrezzate a servizio delle attività commerciali, terziarie e dei servizi esistenti, previa stipula di apposito atto, che regoli i rapporti. L'autorizzazione dovrà essere subordinata all'approvazione, da parte delle commissioni preposte, di un progetto atto ad illustrare le realizzazioni e l'uso di materiali e finiture. E' fatto obbligo che l'intervento si ponga in sintonia con i valori ambientali circostanti utilizzando arredi verdi e i seguenti materiali tradizionali: acciaio, legno, rame, vetro e tessuti.⁴

A2 - I Servizi e le Attrezzature di interesse collettivo:

Riguarda le aree e gli edifici da riservare ai Servizi ed alle Attrezzature di

² Modifica introdotta con la variante n. 2 pubblicata sul B.U.R. n. 6 del 5.02.2003

³ Modifica introdotta con la variante n. 2 pubblicata sul B.U.R. n. 6 del 5.02.2003

⁴ Modifica introdotta con la variante n. 2 pubblicata sul B.U.R. n. 6 del 5.02.2003

interesse collettivo.

Il piano, tav. P1, individua con perimetro continuo e simbolo **D** : gli edifici e le aree destinate alla sede Municipale, alle attività culturali, sociali, ricreative; uffici amministrativi.

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 prescrizioni 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.

B2 - Aree per la residenza, il commercio:

Tali zone ammettono un uso misto residenziale/commerciale.

Negli edifici compresi in questa categoria sono ammesse, oltre a quelle definite al precedente punto **B1**, le destinazioni commerciali alle seguenti condizioni:

- che le funzioni siano compatibili con i caratteri costruttivi e dimensionali degli ambienti interessati e rispettino le possibilità operative indicate nelle categorie d'intervento, di cui al successivo art.6 e i contenuti delle tav. P1, P2, P3;
- sia dimostrato l' assolvimento dello standard per il parcheggio di cui il D.P.G.R. 20 APRILE 1995 N°0126/Pres. e applicando la riduzione di cui al punto 2 dell'art.16.

B 3 - Aree per il verde privato

Comprende le aree libere da edificazione, destinate: a giardino; parco; orto; spazio scoperto di pertinenza ai fabbricati esistenti o di progetto.

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:

- colturale e per il mantenimento degli orti, vigneti, frutteti;
- giardino - parco;
- prato con alberature;

- percorsi pedonali e veicolari;
- attrezzature per il gioco, lo sport ed il tempo libero,
- altre destinazioni comunque orientate ad accentuare i valori ambientali espressi;
- parcheggio per l'assolvimento dello standard di cui il D.P.G.R. 20 APRILE 1995 N°0126/Pres. e applicando la riduzione di cui al punto 2 dell'art.16. e solo nel caso in cui :
 - sia dimostrato un buon inserimento;
 - si evitino alterazioni allo stato della vegetazione d'alto fusto esistente;
 - si utilizzi una pavimentazione in terra stabilizzata o pietrischetto.

C Altre informazioni

L'elaborato evidenzia altresì e seguenti informazioni:

- la presenza dei sottopassi di uso privato da mantenere;
- la presenza o previsione i sottopassi di uso pubblico;
- la presenza di corti comuni e pertinenze non edificabili;
- la presenza di portico pubblico o di uso pubblico,
- la previsione di percorsi pedonali pubblici;
- la previsione di ponti pedonali.

Art. 6 Zone omogenee - Categorie operative d'intervento

⁵ In recepimento delle disposizioni di cui alla L.R. 19/2009 e s.m.i. ("Codice Regionale dell'edilizia") gli interventi edilizi normati nel presente P.R.P.C. sono riconducibili alle seguenti categorie d'intervento:

- 1) **manutenzione ordinaria:** si rimanda alla legislazione vigente al momento di presentazione della pratica edilizia;
- 2) **manutenzione straordinaria:** si rimanda alla legislazione vigente al momento di presentazione della pratica edilizia;
- 3) **restauro e risanamento conservativo:** zone omogenee A1 e A2;
- 4) **ristrutturazione edilizia:** zone omogenee A3, A4a,b, A5;
- 5) **nuova costruzione e ampliamento:** zone omogenee A6a,b;

Le modifiche apportate alle definizioni degli interventi edilizi sono volte ad attualizzare le stesse alla normativa vigente, mantenendo le prescrizioni originarie del P.R.P.C. in argomento.

Nella tabella che segue vengono schematizzate le categorie operative d'intervento così come definite dalla L.R. 19/2009 e s.m.i., dal P.R.P.C. originario e dal P.R.P.C. come modificato con la variante n. 8.

⁵ Modifica introdotta con la variante n. 8

Categorie operative d'intervento - L.R.19/2009	Categorie operative d'intervento - P.R.P.C. originario	Categorie operative d'intervento - P.R.P.C. modificato con variante n. 8
restauro e risanamento conservativo	zone omogenee A1 "restauro" e A2 "conservazione tipologica"	zone omogenee A1 e A2
ristrutturazione edilizia	zone omogenee A3 "ristrutturazione edilizia", A4a "demolizione con ricostruzione", A4a R "ripristino", A4b "edilizia recente", A5 "demolizione senza ricostruzione"	zone omogenee A3, A4a, A4a R, A4b, A5
nuova costruzione	zone omogenee A6a "aree di pertinenza degli edifici, corti" – A6b "ambito interessato alla nuova edificazione"	zone omogenee A6a e A6b
ampliamento	zone omogenee A6a "aree di pertinenza degli edifici, corti" – A6b "ambito interessato alla nuova edificazione"	zone omogenee A6a e A6b

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

A) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO⁶

A) Zona omogenea A1 **Restauro**

~~Per intervento di restauro e di risanamento conservativo si intende quello~~
 Gli interventi previsti per questa zona sono⁷ rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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.
 Ogni intervento deve essere documentato e giustificato da una attenta analisi descrittiva dello stato di fatto.
 In questa categoria sono compresi i seguenti edifici di interesse storico ed architettonico:

⁶ Modifica introdotta con la variante n. 8

⁷ Modifica introdotta con la variante n. 8

- Centralina ENEL; via Balilla datata 1921; rappresenta un interessante esempio di architettura storicista primonovecentesca;
- Carceri; via Balilla, sec. XIX, riguarda un interessante esempio di edificio carcerario ottocentesco;
- Palazzo, via Verdi, edificato nel corso del XVIII secolo, mantiene caratteri dell'impianto originario

Per gli edifici segnalati, visto l'importanza che rivestono nella storia locale, si richiedono azioni che sappiano bloccare il degrado e rendere possibili interventi di restauro delle parti superstiti e l'eventuale ripristino di pareti alterate.

L'intervento dovrà pertanto attenersi ai metodi e alle cautele del restauro ed è richiesto il preventivo parere della Soprintendenza ai B.A.A.A.S..

B) Zona omogenea A2 ~~Conservazione tipologica~~⁸

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, ascensore ed in posizioni tali da non costituire fattore di grave alterazione ai caratteri distributivi originari;
- 3 - costruzione di divisori interni, nuovi collegamenti verticali, finalizzati a suddividere e meglio utilizzare gli spazi interni in ragione alle destinazioni d'uso ammesse e per realizzare uffici, attività commerciali o più alloggi e fatto salvo non vengano alterati caratteri significativi della tipologia edilizia o elementi significativi dell'impianto originario meritevoli di tutela;
- 4 - restauro dei fronti con ripristino dei fori originari ove alterati o tamponati ed è altresì possibile integrare e modificare, dove non

⁸ Modifica introdotta con la variante n. 8

costituiscano elementi significativi della tipologia originaria, le aperture rispettandone gli allineamenti e le soluzioni compositive;

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 lettera B c. 4).⁹

Per gli edifici contraddistinti con apposito simbolo (perimetro continuo a punti) sono ammesse integrazioni volumetriche e modifiche ai fori di facciata, nonché opere di tamponamento murario sempre nel rispetto degli allineamenti delle fonometrie, dei materiali e delle finiture tradizionali ed richiesto il mantenimento delle murature, dei pilastri, degli elementi funzionali e decorativi appartenenti alla tipologia nonché le finiture a faccia vista caratterizzanti il fabbricato.¹⁰

B) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA¹¹

G) Zona omogenea A3 ~~Ristrutturazione edilizia~~¹²

~~Questo Per l'~~¹³ ~~intervento di ristrutturazione edilizia, si intende quello è~~
~~il~~¹⁴ volto 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:

⁹ Modifica introdotta con la variante n. 4 pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 23.11.2005.

¹⁰ Modifica introdotta con la variante n. 4 pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 23.11.2005.

¹¹ ~~Modifica introdotta con la variante n. 8~~

¹² ~~Modifica introdotta con la variante n. 8~~

¹³ ~~Modifica introdotta con la variante n. 8~~

¹⁴ ~~Modifica introdotta con la variante n. 8~~

- 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. di R.. (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 punto 4);

D) Zona omogenea A4a,b ~~Demolizione con ricostruzione Ripristino – Edilizia recente~~¹⁵

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 punto 4).

L'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto di massima come descritto al punto 5 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. di R. o comunque dimostrare soluzioni di ottimale inserimento dei nuovi volumi nel contesto degli edifici storici e nel rispetto dei modi

¹⁵ Modifica introdotta con la variante n. 8

costruttivi appartenenti alla tradizione locale e storicamente consolidatisi. Per l'intervento 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 il 20% di quella esistente che va comunque sommata a quella prevista dal P. di R. per gli ambiti interessati dalla nuova edificazione, cat.A6b.

Il P. di R. individua, categoria A4a con lettera R (ripristino), le entità per le quali è ammessa la ricostruzione di volumi di impianto storico demoliti, la ricostruzione è da intendersi facoltativa e dovrà rispettare l'altezza indicata negli elaborati di piano (tav. P2 e tav.P3).

Il P. di R. 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 e/o sopraelevazione per utilizzare l'integrazione volumetrica prevista all'art.9 punto 4.);

- 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. (superfettazioni 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 punto 4).

L'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto di massima, come descritto al punto 5 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. di R. o comunque dimostrare soluzioni di ottimale inserimento dei nuovi volumi nel contesto degli edifici storici e nel rispetto dei modi costruttivi appartenenti alla tradizione locale e storicamente

consolidatisi

E) Zona omogenea A5 ~~Demolizione senza ricostruzione~~¹⁶

Sono classificati in questa categoria edifici di 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.

C) NUOVA COSTRUZIONE E AMPLIAMENTO¹⁷

F) Zona omogenea A6a,b ~~Aree edificabili~~¹⁸

Il piano indica con apposita campitura (tav.P2) le aree di pertinenza degli edifici (cat.A6a). Le superfici interessate possono essere pavimentate e utilizzate come corti interne ai fabbricati o possono essere occupate dalle nuove edificazioni consentite dal P. di R..

Il piano perimetra (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 4.

Nel caso in cui l'U.M.I. contenga più ambiti interessati dalle nuove

¹⁶ Modifica introdotta con la variante n. 8

¹⁷ Modifica introdotta con la variante n. 8

¹⁸ Modifica introdotta con la variante n. 8

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

- L1	mc.: volumi da demolire		h. max 6.00 ml;
- L2	mc.: 600.00		h. max 4.50 ml;
- L3a/b	mc.: 355.18 + volumi da demolire	L3a/b	h. max 3.00 ml;
- L4	mc.: 521.70 + volume da demolire		h. max 3.00 ml;
- L5	mc.: 352.73		h. max 3.00 ml;
- L6 7.50ml¹⁹;	mc.: volume da demolire		h. max 3.00 ml
- L7	mc.: volume da demolire		h. max 3.00 ml;
- L8	mc.: volume da demolire		h. max come edifici adiacenti;
- L9	mc.: volumi da demolire		h. max come edifici esistenti;
- L10a/b	mc.: volumi da demolire	L10a L10b	h. max 3.00 ml; h. max 7.50 ml;
- L11	mc.: 164.76 + volumi da demolire		h. max 3.00 ml;
- L12	mc.: 550.65 + volumi da demolire		h. max. 3.00 ml;
- L13	mc.: solo Art. 9 punto B comma 4		h. max 3.00 ml;
- L14a²⁰ - L14b²²	mc.: 3165.48 2.965,48²¹ mc.: 200		h. max 7.50 ml; h. max 3,00 ml;
-* L15	mc.: 480.93		h. max 3.00
- L16	mc.: volumi da demolire		h. max 6.50 ml;
- L17	mc.: volumi da demolire		h. max 3.00 ml;
- L18	mc.: solo Art. 9 punto B comma 4		h. max 3.00 ml
-* L19	mc.: 573.57		h.max 3.00 ml;

¹⁹ Modifica introdotta con la variante n. 6 pubblicata sul B.U.R. n. 18 del 30.04.2008

²⁰ Modifica introdotta con la variante n. 8

²¹ Modifica introdotta con la variante n. 8

²² Modifica introdotta con la variante n. 8

- L20	mc.:	181.20		h. max 3.00 ml;
- L21	mc.:	455.79		h. max 3.00 ml;
- L22	mc.:	796.92 + volumi da demolire		h. max 3.00 ml;
- L23	mc.:	177.29 + volumi da demolire		h. max 3.00 ml
- L24	mc.:	volumi da demolire		h. max 3.00 ml
- L25	mc.:	volumi da demolire		h. max 3.00 ml;
- L26	mc.:	volumi da demolire		h. max 3.00 ml;
- L27	mc.	407.43 + volumi da demolire		h. max 3.00 ml;
- L28	mc.:	solo <i>Art. 9 punto B comma 4</i>		h come edifici adiacenti;
- L29	mc.:	619.27		h. max 3.00 ml;
- L30	mc.:	2715.50 + volumi da demolire		h. max 7.50 ml;²³
- L31	mc.:	966.37		h. max 7.50 ml;
- L32a/b	mc.:	709.17 + volumi da demolire	L32a	h. max 3.00 ml
7.60ml ²⁴ ;			L32b	h come edifici adiacenti;
- L33	mc.:	727.98 + volumi da demolire		h. max 3.00 ml;
- L34	mc.:	solo <i>Art. 9 punto B comma 4</i>		h. max 3.00 ml;
- L35	mc.:	723.14		h. max 3.00 ml;
- L36	mc.:	592.28		h. max 3.00 ml;
- L37	mc.:	96.63 + volumi da demolire		h. max 7.50 ml;
- L38	mc. :	10.51		h. max 3.00 ml;
- L39	mc.:	121.43		h. max 3.00 ml;
- L40	mc.:	solo <i>Art. 9 punto B comma 4</i>		h. max 3.00 ml;
- L41	mc.:	volumi da demolire		h. max 3.00 ml; h max: h massima edifici esistenti²⁵
- L42	mc.:	solo <i>Art. 9 punto B comma 4</i>		h come edifici adiacenti;
- L43	mc.:	volumi da demolire		h. max 6.00 ml;

²³ Modifica introdotta con la variante n. 1 pubblicata sul B.U.R. n. 45 del 7.11.2001.

²⁴ Modifica introdotta con la variante n. 7 pubblicata sul B.U.R. n. 19 del 13.05.2009.

²⁵ Modifica introdotta con la variante n. 3 pubblicata sul B.U.R. n. 50 del 10.12.2003.

- L44	mc.:	volumi da demolire		h. max 3.00 ml;
- L45	mc.:	513.63		h. max 3.00 ml;
- L46a/b/c	mc.:	solo <i>Art. 9 punto B comma 4</i>	L46a/b L46c	h. max 3.00 ml; h. come edifici adiacenti h. max 3.00 ml;
- L47	mc.:	166.23 + volumi da demolire		h. max 3.00 ml;
- L48	mc.:	volumi da demolire		h. max 3.00 ml;
- L49	mc.:	80.18 + volumi da demolire		h. max 3.00 ml;
- L50	mc.:	volumi da demolire		h. max 3.00 ml;
- L51	mc.:	volumi da demolire		h. max 3.00 ml;
- L52	mc.:	226.55 + volumi da demolire		h. max 3.00 ml;
- L53	mc.:	volumi da demolire		h. max 3.00 ml;
- L54	mc.:	solo <i>Art. 9 punto B comma 4</i>		h. max 3.00 ml;
- L55	mc.:	volumi da demolire		h. max 3.00 ml;
- L56	mc.:	282.44 + volumi da demolire		h. max 3.00 ml;
- L57	mc.:	volumi da demolire		h. max 3.00 ml;
- L58	mc.:	790.55		h. max 3.00 ml 6.50ml ²⁶ ;
- L59	mc.:	524.48		h. max 3.00 ml 6,50ml ²⁷ ;
- L60	mc.:	256.99		h. max 3.00 ml 6.50ml ²⁸ ;
- L61a/b	mc.:	431.24 + volumi da demolire	L61a L61b	h. come edifici adiacenti h. max 3.00 ml;
- L62a/b	mc.:	volumi da demolire	L62a/b	h. max 3.00 ml;
- L63	mc.:	volumi da demolire		h. max 3.00 ml;
- L64	mc.:	260.41		h. max 3.00 ml;
- L65	mc.:	113.71		h. max 3.00 ml;
- L66	mc.:	357.93		h. max 3.00 ml;
- L67	mc.:	487.21 300 ²⁹		h. max 3.00 ml;

²⁶ Modifica introdotta con la variante n. 5 pubblicata sul B.U.R. n. 27 del 05.07.2006.

²⁷ Modifica introdotta con la variante n. 5 pubblicata sul B.U.R. n. 27 del 05.07.2006.

²⁸ Modifica introdotta con la variante n. 5 pubblicata sul B.U.R. n. 27 del 05.07.2006.

²⁹ Modifica introdotta con la variante n. 8

- la commissione comunale per l'edilizia esprimerà parere obbligatorio e vincolante sui seguenti aspetti:

- a) caratteri tipologici e costruttivi da impiegare, anche in deroga all'art. 8 delle N.T.A. ;
- b) utilizzo di strutture e tamponamenti leggeri, removibili e non invasivi (l'intervento in ogni caso dovrà essere in sintonia con i valori architettonici e storici circostanti);
- c) mitigazioni verso gli spazi pubblici.³⁰

- *L68 mc:	181.20	h. max 3.00 ml;
- L69 ³¹ mc:	219,14	h max come edifici adiacenti
- L69a ³² mc:	3085	h max 9.60 ml
- L69b ³³ mc:	3270	h max 9.60 ml
- L69c ³⁴ mc:	327	h max come edifici adiacenti
- L69d ³⁵ mc:	327	h max 9.60 ml
- L70 ³⁶ mc:	solo Art. 9 punto B comma 4	h. max 3.00 ml
- L71 ³⁷ mc:	450	h max 3.50 ml

Per i lotti *L.15, *L.19, *L68 la possibilità edificatoria è da riferire solo alla realizzazione di autorimesse e magazzini/depositi per la residenza ed è ammessa solo previa stipula di una convenzione tra i privati ed il Comune con cui definire i seguenti aspetti:

- regolamentazione degli accessi meccanici da via Manzoni e tramite il passo carraio esistente;
- definire il perimetro di riferimento delle unità abitative che possono utilizzare l'accesso, per le autovetture, da via Manzoni.

³⁰ Modifica introdotta con la variante n. 8

³¹ Modifica introdotta con la variante n. 4 pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 23.11.2005.

³² Modifica introdotta con la variante n. 2 pubblicata sul B.U.R. n. 6 del 05.02.2003.

³³ Modifica introdotta con la variante n. 2 pubblicata sul B.U.R. n. 6 del 05.02.2003.

³⁴ Modifica introdotta con la variante n. 2 pubblicata sul B.U.R. n. 6 del 05.02.2003.

³⁵ Modifica introdotta con la variante n. 2 pubblicata sul B.U.R. n. 6 del 05.02.2003

³⁶ Modifica introdotta con la variante n. 2 pubblicata sul B.U.R. n. 6 del 05.02.2003

³⁷ Modifica introdotta con la variante n. 6 pubblicata sul B.U.R. n. 18 del 30.04.2008

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

G) D) 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. di R. e dalle successive varianti.

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

Per tali aree, destinate ad uso privato, è prevista la salvaguardia in quanto entità di valore ambientale. 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 B3 **ed è ammesso schermare e recitare tali aree, tramite reti su pali (in legno o metallo) infissi direttamente al suolo e siepi autoctone.**³⁸

Nel caso di viali e percorsi pedonali, le pavimentazioni ammesse sono quelle previste all'art.8 punto G, per altri usi si ammette la terra stabilizzata , il pietrisco.

b) aree a verde attrezzato .

L'utilizzo di tali aree va strettamente correlata ai servizi ed alle attrezzature cui essi sono riferiti e possono essere attrezzate per la sosta e per le destinazioni ammesse su tali aree dal presente P. di R..

c) 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.-

d) corti comuni e pertinenze non edificabili

Le aree evidenziate negli elaborati di P. di R. 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 .

³⁸ Modifica introdotta con la variante n. 7 pubblicata sul B.U.R. n. 19 del 13.05.2009.

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 di edificare nei 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, accessi e passi carrai e pedonali suddivisi:

- in esistenti e di uso privato da mantenere;
- di uso pubblico esistenti o di nuova previsione;
- da ripristinare e sono i passi carrai chiusi e per i quali è ammessa la possibilità di ripristinare il collegamento con la corte interna;

5 - 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);

6 - 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;

7 Sopraelevazioni: negli elaborati di piano sono perimetrati ed evidenziati, con apposito simbolo (S) gli edifici per i quali sono ammesse le sopraelevazioni; l'altezza massima da utilizzare è quella indicata nelle tav.P2. Il volume da utilizzare è quello disponibile nell'U.M.I. interessata (superfettazioni 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 punto 4);

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

9 individuazione di particolare costruttivo di pregio architettonico ed ambientale di cui si prescrive il mantenimento e il restauro. Nel caso di alterazioni, tamponamenti, modifica all'organizzazione distributiva o altro, si auspica il ripristino senza peraltro renderlo obbligatorio.

10 individuazione di elementi puntuali significativi da conservare e sono:

n°1 Dipinto murale raff.: l'Annunciazione, sec. XIX ;

n°2 Dipinto murale raff.: la Vergine Immacolata , sec XIX;

n°3 Affresco raff.: l'Assunzione, sec. XIX;

n°4 Affresco raff.: la Crocifissione, sec. XVIII;

n°5 Affresco raff.: la Madonna con Bambino e Santi, sec. XIX.

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~~³⁹;

2 -delimitazione edifici inclusi nella categoria A2, ~~conservazione tipologica~~⁴⁰;

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 dalla sopraelevazioni; l'altezza massima da utilizzare è quella indicata nelle tav.P2. 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 punto 4).

5 -delimitazione ambito da riservare all'edificazione del nuovo fronte, inteso

³⁹ Modifica introdotta con la variante n. 8

⁴⁰ Modifica introdotta con la variante n. 8

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 - 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 bucatore, 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 tenere 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.

E' ammesso derogare alle prescrizioni sui materiali di cui ai precedenti commi, previo parere vincolante della Commissione

Edilizia, nel caso si dimostri che la soluzione non sia in contrasto:
- **con i materiali esistenti nel fabbricato oggetto dell'intervento;**
- **con i materiali della tradizione locale.**⁴¹

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, conservazione tipologica 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 benessere.

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 (coppi) e qualora possibile dovrà essere recuperato, anche parzialmente, il manto originale.

La struttura della copertura, dove consentito, potrà essere eseguita in latero cemento 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.

Sono ammessi gli interventi per il mantenimento e la nuova

⁴¹ Modifica introdotta con la variante n. 7 pubblicata sul B.U.R. n. 19 del 13.05.2009.

realizzazione di abbaini con caratteristiche e finiture come da tradizione locale. ⁴²

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 di Recupero 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;

2 - per la realizzazione delle previsioni contenute nell'U.M.I. potranno essere autorizzati anche progetti stralcio, previa approvazione, da parte della Commissione urbanistica, di un progetto di massima con i requisiti di cui al successivo punto 5;

3 - le previsioni contenute nell'U.M.I., sopraelevazioni, nuovi volumi, ampliamenti, rappresentano una opportunità offerta dal piano e non costituiscono una previsione progettuale prescrittiva. Spetta all'interessato optare per l'attuazione di tutte o di parte delle previsioni indicate ed eventualmente scegliere fra la sopraelevazione o l'ampliamento o la nuova edificazione;

⁴² Modifica introdotta con la variante n. 1 pubblicata sul B.U.R. n. 50 del 10.12.2003

4 - per ogni U.M.I. è ammesso concedere una integrazione volumetrica di 150 mc . La volumetria potrà essere utilizzata :
- per le sopraelevazioni consentite dal P. di R.;
- 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.

Per ogni U.M.I. è altresì ammesso concedere una ulteriore integrazione di 100 mc nel caso si realizzi un nuovo passo carraio passante il fabbricato e nel rispetto delle norme del P.R.P.C. (ripristini, opere di nuova edificazione, previsioni specifiche di piano).⁴³

5 - 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 informativi 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 terra degli edifici con l'indicazione delle sistemazioni previste, l'accessibilità, la dimostrazione dell'assolvimento dello standard per il parcheggio.

6 - Per l'intervento nelle singole U.M.I. il P. di R. utilizza, come valore massimo, il volume esistente o il volume derivante dall'applicazione dell'indice di 2,5 mc./mq. o parte di quest'ultimo valore.

L'Amministrazione Comunale, nel caso in cui l'indice di 2,5 mc./ mq. sia stato assegnato solo in parte dal P. di R., può pervenire, in fase successiva, alla elaborazione di una variante per attribuire alla U.M.I. interessata, il volume corrispondente.

L'assegnazione del nuovo volume comporta altresì l'obbligo di verificare che non sia superato il valore volumetrico massimo ammesso dal P.R.G.C. per l'isolato interessato.

7 - Per l'intervento nelle singole U.M.I. il P.R.G.C. richiede la verifica della presenza di superfici per posti macchina coperti o scoperti e nella misura minima di 3,5 mq./100 mc. di edificazione.

⁴³ Modifica introdotta con la variante n. 4 pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 23.11.2005.

Per soddisfare lo standard richiesto dal P.R.G.C. possono essere conteggiate le superfici a parcheggio derivanti dall'applicazione del D.P.G.R. 20 APRILE 1995 N°0126/Pres.

Lo standard fissato dal P.R.G.C. non si applica alle U.M.I. che risultino nell'impossibilità di soddisfare lo standard richiesto all'interno del loro perimetro, considerate una o più delle seguenti componenti:

- le prescrizioni derivanti dalle categoria di intervento in cui risultino inclusi;
- le prescrizioni particolari dettate dal P. di R. ;
- l'assenza di pertinenza libera;

8⁴⁴ - Per l'intervento nell'UMI 161 compresa tra via Italia, Piazza Marconi e il parcheggio su Via Balilla, in teressata dagli ambiti di nuova edificazione L69a-b-c-d valgono le seguenti ulteriori disposizioni:

- a – l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione, con i contenuti minimi ~~di cui all'art. 49 comma 2 della L.R. 52/91~~ previsti per gli schemi di convenzione per i P.R.P.C. di iniziativa privata ai sensi della L.R. 5/2007 e s.m.i.,⁴⁵ che dovrà definire i rapporti tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale in merito alla cessione delle aree pubbliche, da rendere pubbliche o di uso pubblico nonché le caratteristiche costruttive e di finitura degli interventi;**
- b – con l'intervento si dovrà realizzare una piazza, come previsto dagli elaborati progettuali, la quale dovrà essere resa di uso pubblico; l'accesso alla piazza da via Italia dovrà essere garantito dal passo carraio esistente ed insistere sull'edificio interessato all'intervento di conservazione tipologica;**
- c – negli interventi di recupero potranno essere utilizzate tutte le volumetrie esistenti nell'UMI e potranno essere computati anche i volumi da demolire insistenti sulle pertinenze private di uso pubblico;**
- d – le coperture degli edifici da realizzarsi negli ambiti di nuova edificazione, L69a-b, non potranno essere unificate. Ogni entità dovrà rispettare le disposizioni di cui all'art. (punto E delle presenti N.T.A. È ammessa la realizzazione di lucernai o abbaini da ubicare preferibilmente sulle falde interne non prospettanti Via Italia e il parcheggio su via Balilla; eventuali presenze su tali fronti dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:**
 - lucernai e abbaini nella misura massima di uno ogni 4 ml;**
 - l'abbaino dovrà avere caratteristiche costruttive e finiture come da tradizione locale;**
- e – nella progettazione dei fronti non sono ammesse fonometrie diverse da quelle tradizionali sia nelle dimensioni che negli allineamenti con l'esclusione di terrazzi a sbalzo;**
- f – il muro lungo la Roggia di S. Odorico dovrà essere ricostruito in muratura faccia a vista in sasso o mattone/sasso, con copertina in pietra e altezza massima di ml 1,10;**

⁴⁴ Modifica introdotta con la variante n. 2 pubblicata sul B.U.R. n. 6 del 05.02.2003

⁴⁵ Modifica introdotta con la variante n. 8

g – nell'intervento si dovrà realizzare un transito pedonale pubblico che permetta di collegare Piazza Marconi con via Ciconi ed il parcheggio su via Balilla con Via Italia, tale transito è rappresentato nelle Tav. P1-P2.

Art. 10⁴⁶ Disposizioni in materia di rinvenimenti archeologici o storico artistici

In caso di rinvenimenti e scoperte di carattere archeologico o storico artistico si procederà come segue:

- 1) Il proprietario dell'immobile in cui vengono eseguiti i lavori, il direttore dei lavori stessi, il costruttore e l'assistente devono, nel caso del ritrovamento di opere o reperti che abbiano pregio archeologico, artistico o storico, farne immediata denuncia, a norma del D.Lgs. 42/2004, al Soprintendente per i Beni Ambientali e Architettonici, Archeologici, Artistici e Storici del Friuli Venezia Giulia e al Sindaco, sospendendo i lavori in corso.**
- 2) I lavori potranno essere ripresi osservando le prescrizioni che saranno impartite dalla competente Soprintendenza.**
- 3) I funzionari dell'Amministrazione Comunale, nell'esercizio della vigilanza edilizio-urbanistica, potranno accedere all'area di cantiere al momento di effettuazione di scavi al fine di effettuare le verifiche sulla presenza di reperti che abbiano pregio archeologico, artistico o storico, avvalendosi di personale esperto.**

⁴⁶ Modifica introdotta con la variante n. 4 pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 23.11.2005.