

ORIGINALE

Adottato con Delibera Giunta Comunale

n. 145 del 21 MAG. 2009

IL SEGRETARIO GENERALE
- Dott. Anna TARASCO -



Comune di CODROIPO		
11 DIC. 2008		
Prot. N°		
Cat.	Class.	Uff.

Approvato con Delibera Giunta Comunale

n. 214 del 06 AGO. 2009

IL SEGRETARIO GENERALE
- Dott. Anna TARASCO -

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI CODROIPO



**PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE
DEI CENTRI STORICI DI
SAN MARTINO, MUSCLETTO, SAN PIETRO, RIVIDISCHIA**

VARIANTE n°3

RELAZIONE



RESPONSABILE
SEZIONE TECNICA URBANISTICA
ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE
DEL SANVITESE
arch. Paolo ZAMPESE

1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Codroipo ha incaricato il Servizio convenzionato Tecnico-Urbanistico dell' Associazione intercomunale del Sanvitese di redigere la variante n°3 al Piano Regolatore Particolareggiato Comunale dei Centri Storici di San Martino, Muscletto, San Pietro e Rividischia per apportare alcuni correttivi agli elaborati di progetto per quel che riguarda, in particolare, le frazioni di San Martino e Muscletto.

Il P.R.P.C. è stato adottato in data 19/04/2001 con delibera n° 26 e approvato definitivamente con delibera n° 100 del 20/12/2001, ed è stato variato 2 volte.

L'ultima variante, la n°2, è stata approvata con D.G.C.n°85 del 16/09/2005.

Le modifiche introdotte dalla presente variante non comportano modifiche sostanziali alle scelte di piano, sono dei correttivi alle definizioni di dettaglio e si rendono necessarie per favorire l'attuazione dello stesso.

2. PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE

2.1 OBIETTIVI

La relazione del P.R.P.C. vigente definisce principale obiettivo di Piano quello di innescare azioni di valorizzazione e recupero dei nuclei storici di San Martino, San Pietro, Muscletto e Rividischia.

Tale valorizzazione, si avvarrà della seguente traccia operativa indispensabile alla buona conduzione del lavoro di recupero dei centri storici. I riferimenti da seguire, dunque, saranno:

- L'analisi dei processi di trasformazione dei borghi attraverso una sorta di lettura *ex post* delle dinamiche edilizie nel delicato rapporto volumetrico fra residenza e produzione;
- L'individuazione e la qualificazione delle permanenze del tessuto edilizio ed urbanistico esistente e i valori di carattere storico, architettonico ed ambientale interno;
- La composizione delle istanze progettuali in grado di interpretare e valorizzare i caratteri propri del luogo e i suoi processi evolutivi, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso compatibili con la linea socioeconomica di tendenza.

2.2 CRITERI INFORMATORI

Il Piano vigente definisce i seguenti criteri informativi:

- indirizzare interventi di risanamento e di conservazione dei valori ambientali nonché dei caratteri tipologici presenti nel tessuto edilizio storico ancora esistente;
- favorire, ove possibile, interventi di rinnovo e di ricomposizione degli assetti dei borghi, attraverso l'individuazione degli edifici non coerenti per tipologia e morfologia, consentendo il recupero dei volumi secondo una logica compositiva rispettosa dei valori tipologici e morfologici di cui è portatore il borgo nel suo assetto ambientale, così come vengono evidenziati nell'analisi del tessuto edilizio del Piano;

- definire le aree per nuove edificazioni a completamento del tessuto edilizio storico;
- individuare gli elementi puntuali di valore decorativo architettonico, storico, ambientale suscettibili di salvaguardia.

Il P.R.P.C. 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.

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 | Conservazione tipologica |
| b) - Zona omogenea A2 | Ristrutturazione edilizia |
| c) - Zona omogenea A3 | Edilizia recente |
| d) - Zona omogenea A4 | Demolizione |
| e) - Zona omogenea A5a | Aree edificabili di pertinenza degli edifici |
| f) - Zona omogenea A5b | Aree edificabili interessate da nuova edificazione |
| g) - Zona omogenea A5c | Aree edificabili soggette a Piano di Specificazione dell'intervento |
| h) - Zona omogenea A6 | Aree inedificabili a verde privato |
| i) - Zona omogenea A7 | Aree inedificabili di uso pubblico |

2.4 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano Regolatore Particolareggiato 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.R.P.C. vigente è costituito dalle tavole di Analisi A0 / A9 e dai sottoelencati elaborati di Progetto :

Fasc. P1	Relazione / Previsione di spesa
Fasc. P2	Norme Tecniche di Attuazione
Tav. P3	Destinazione d'uso
Tav. P4	Categorie d'intervento
Tav. P5	Assetto planivolumetrico

3. FINALITA' DELLA VARIANTE

Le modifiche da introdurre con la Variante riguardano:

- la ridefinizione del tracciato delle UMI 38 e 39 nel centro storico di San Martino
- la trasformazione della categoria operativa d'intervento di parte di un fabbricato accessorio esistente (ex stalla), sito nel centro storico di San Martino ed appartenente alla UMI 38 di cui al punto precedente, da A4 (demolizione) con un ambito "A" di ricostruzione, ad A2 (ristrutturazione edilizia)
- la trasformazione della categoria operativa d'intervento di un fabbricato esistente, sito nel centro storico di Muscletto ed appartenente alla UMI 108, da A3 (edilizia recente) ad A2 (ristrutturazione edilizia)
- la suddivisione, nel centro storico di Rividischia, della UMI 88 in UMI 88a ed UMI 88b al fine di adeguarla alle effettive proprietà. Alla UMI 88a, inoltre, viene annessa una piccola porzione di corte e circa metà di un edificio accessorio attualmente ricadenti nella UMI 91, ma di pertinenza dell'edificio già esistente sulla UMI 88a.
- l'ampliamento dell'"Ambito interessato alla nuova edificazione" sia per l'area "A" della UMI 91 che per l'area "B" della UMI 88a, con l'applicazione per tali aree della norma generale di concessione volumetrica una tantum di 150 mc.

I primi due punti di modifica consentiranno di adeguare le UMI alle diverse proprietà e di realizzare un locale accessorio ad uso garage privato senza demolire il fabbricato esistente.

Il terzo punto di modifica è necessario per collocare nella giusta categoria d'appartenenza un edificio tradizionale in precedenza indicato come recente.

Gli ultimi due si rendono necessari al fine di adeguare le UMI alle attuali proprietà e redistribuirne equamente le capacità edificatorie.

Vengono attuate alcune modifiche alle N.T.A. relativamente al centro storico di San Martino, per adeguarle alle nuove modifiche di cui sopra ed eliminare dalla

tab.b "Possibilità edificatoria per UMI e singola area edificabile / San Martino"
l'ambito di nuova edificazione "A" ricadente nella UMI 38.

La stessa cosa per quanto riguarda la tab.b "Possibilità edificatoria per UMI e singola area edificabile / Rividischia", nella quale viene riportata la suddivisione dell'UMI 88 in UMI 88a e UMI 88b, con adeguata redistribuzione dei volumi edificabili relativamente alle UMI 88a e UMI 91.

Vengono inoltre modificate le N.T.A. di carattere generale:

all'art.12 *Materiali e finiture esterne*, sezione "Bucature e infissi", con l'introduzione della possibilità di deroga sui materiali da utilizzarsi qualora la nuova soluzione non sia in contrasto con la tradizione locale e con i materiali esistenti nel fabbricato;

all'art.12 *Materiali e finiture esterne*, sezione "Recinzioni" introducendo la possibilità di realizzare recinzioni su pali infissi a terra e siepi autoctone.

4. STANDARD URBANISTICI

Si evidenzia che la Variante non prevede un aumento di popolazione e pertanto 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.R.P.C. vigente.

6. CONTENUTI DELLA VARIANTE

Le modifiche da apportare agli elaborati di progetto, ed evidenziate negli allegati, sono le seguenti:

□ U.M.I. 38 - 39

- **Tav. P4/San Martino Categorie operative d'intervento (vedi **Allegato n.1**) :**
 - ridefinizione della sagoma delle UMI 38 e 39, località San Martino, per adeguarla ai confini di proprietà;
 - trasformazione della categoria operativa d'intervento di parte di un fabbricato accessorio esistente (ex stalla ricadente nella UMI 38) da demolizione A4 con ricostruzione di un ambito "A" a ristrutturazione edilizia A2;
- **fasc. P2 Norme tecniche di attuazione (vedi **Allegato n.4**) :**
 - eliminazione dalla tab.b "Possibilità edificatoria per UMI e singola area edificabile / San Martino" l'ambito di nuova edificazione "A" ricadente nella UMI 38 e tutte le prescrizioni relative;

□ **U.M.I. 108**

- Tav. P4/Muscletto Categorie operative d'intervento (vedi **Allegato n.2**) :
 - trasformazione della categoria operativa d'intervento di un edificio tradizionale esistente in località Muscletto ed attualmente identificato come recente, da edilizia recente A3 a ristrutturazione edilizia A2;

□ **U.M.I. 88 - 91**

- Tav. P4/Rividischia Categorie operative d'intervento (vedi **Allegato n.3**) :
 - suddivisione della UMI 88 in due parti corrispondenti alle attuali proprietà: UMI 88a e UMI 88b;
 - ridefinizione della sagoma delle UMI 88a e 91, località Rividischia, per adeguarla ai confini di proprietà;
- fasc. P2 Norme tecniche di attuazione (vedi **Allegato n.4**) :
 - modifiche alla tab.b "Possibilità edificatoria per UMI e singola area edificabile / Rividischia" riguardanti la suddivisione dell'UMI 88 in UMI 88a ed UMI 88b e tutte le prescrizioni relative alle UMI 88a, UMI 88b e UMI 91;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

□ **di carattere generale** (vedi **Allegato n.4**) :

All' art. 12 Materiali e finiture esterne alla sezione "*Bucature e infissi*" introduzione della possibilità di deroga sui materiali da utilizzarsi qualora la nuova soluzione non sia in contrasto con la tradizione locale e con i materiali esistenti nel fabbricato.

All' art. 12 Materiali e finiture esterne alla sezione "*Recinzioni*" introduzione della possibilità di realizzare recinzioni su pali infissi a terra e siepi autoctone.

5. ELABORATI DI VARIANTE

La Variante viene adottata ed approvata ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/2007 così come modificato dalla L.R.12/08.

La Variante n°3 al P.R.P.C si compone dei seguenti elaborati:

Relazione di Variante contenente i seguenti allegati:

- **Allegato n.1** (UMI n°38 – 39; Tav. P4/S. Martino Categorie operative d'intervento);
- **Allegato n.2** (UMI n°108; Tav. P4/Muscletto Categorie operative d'intervento);
- **Allegato n.3** (UMI n°88 - 91; Tav. P4/Rivischia Categorie operative d'intervento);
- **Allegato n.4** (Mod. tab. b ed art. 12 delle N. T. A.)

Si allegano le **asseverazioni** relative a :

- art. 10 comma 4 ter della L.R. 27/1988 introdotto dall'art. 4 della L.R. 15/1992;
- Testo Unico delle Disposizioni Legislative in materia di beni culturali ed ambientali ora sostituito dal "Codice dei beni culturali e del paesaggio" D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.
- Compatibilità con il P.R.G.C. vigente;

Si allegano inoltre:

- Verifica dell'incidenza dei contenuti di variante su S.I.C. e Z.P.S;
- Procedura di Verifica di V.A.S.

ALLEGATO N° 1
UMI n. 38 - 39

Tav. P4/San Martino Categorie operative d'intervento
Estratto scala 1:400

VIGENTE e MODIFICATO

VIGENTE

P.S.I.

UMI
36

P.S.I.

UMI
39

P.S.I.

UMI
40

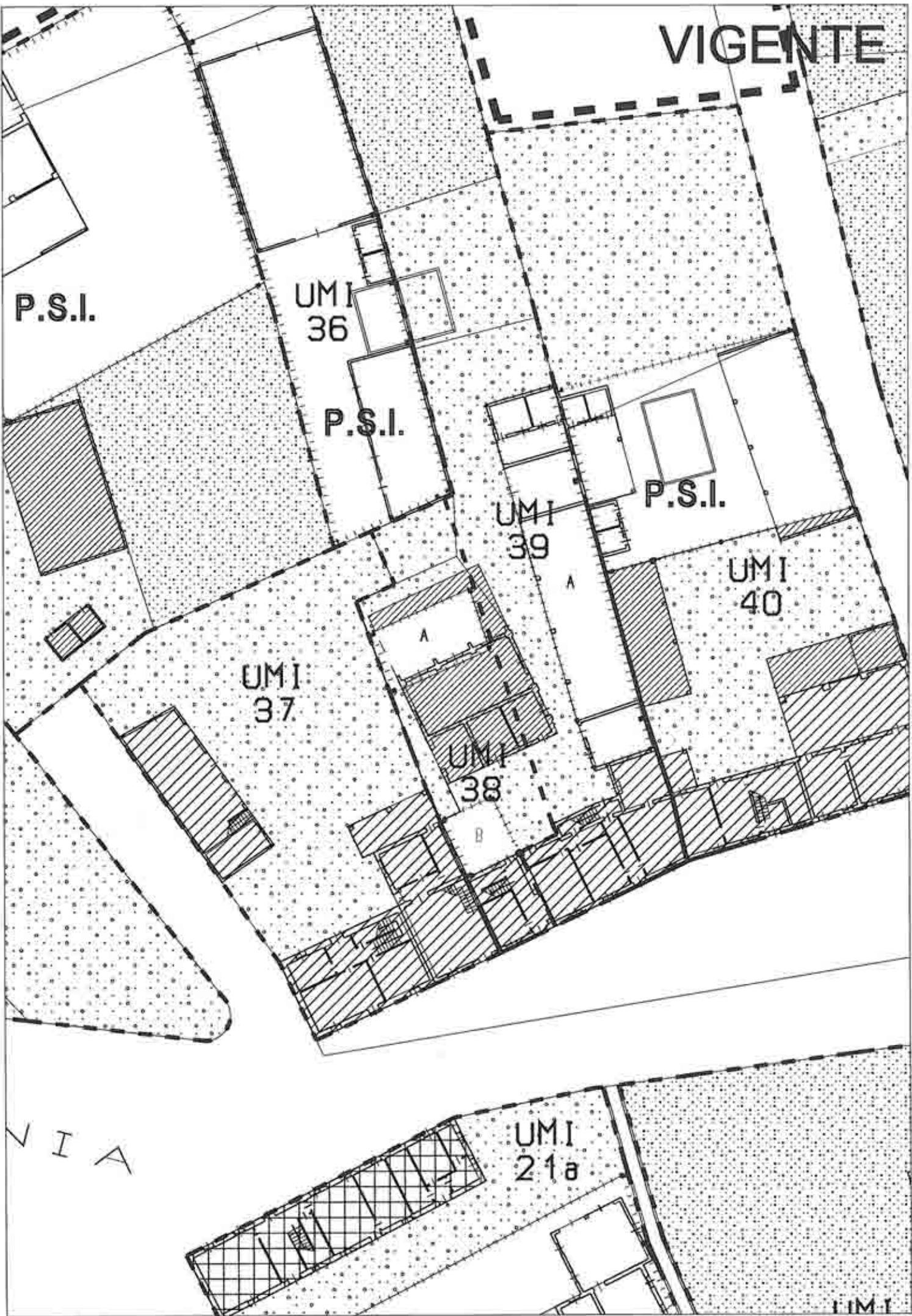
UMI
37

UMI
38

UMI
21a

UMI

VIA



MODIFICATO

P.S.I.

UMI
36

P.S.I.

P.S.I.

UMI
39

UMI
40

UMI
37

UMI
38

UMI
21a

UMI

ALLEGATO N° 2
UMI n. 108

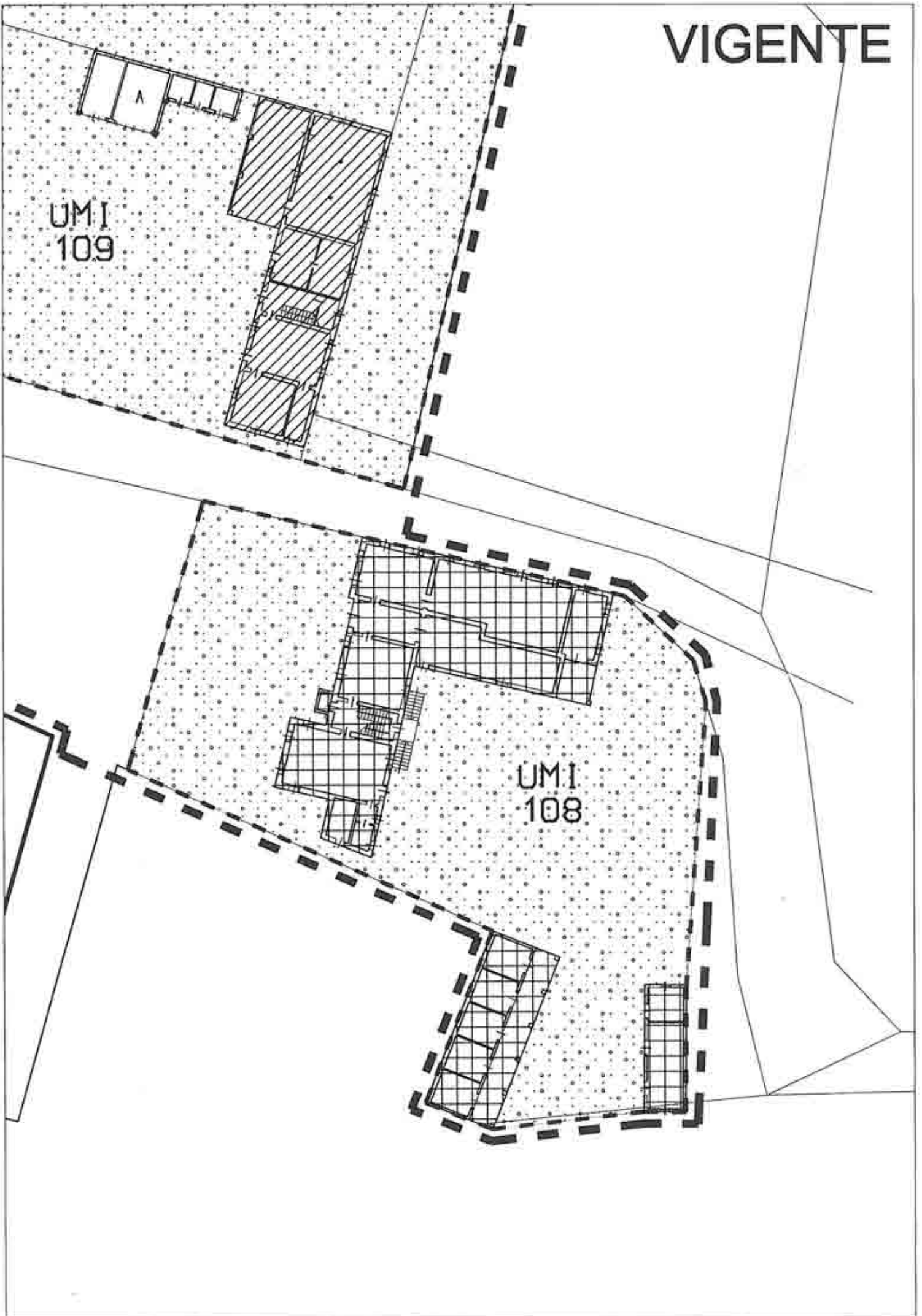
Tav. **P4/Muscletto** Categorie operative d'intervento
Estratto scala 1:400

VIGENTE e MODIFICATO

VIGENTE

UMI
109

UMI
108



MODIFICATO

UMI
109

UMI
108

ALLEGATO N° 3
UMI n. 88 - 91

Tav. P4/Rivischia Categorie operative d'intervento
Estratto scala 1:400

VIGENTE e MODIFICATO

VIGENTE

VIA PRINCIPALE

UMI
91

UMI
90

UMI
89

UMI
88

A

B

ZONIZZAZIONE FRPC VIGENTE
ESTRATTO DA RIVISCHIA

SCALA 1:400

MODIFICATO

VIA PRINCIPALE

UMI
91

UMI
90

UMI
89

B

UMI
88a

UMI
88b

PRPC - MODIFICHE IN VARIANTE
ESTRATTO DA RIVDISCHIA
SCALA 1:400

ALLEGATO N° 4

Norme Tecniche di Attuazione
Estratto

VIGENTE e MODIFICATO

22	A	200	150	-	350	Andamento di falda	In aderenza / Eccedenza in ristrutturazione
23	A	886	150	-	1.036	Andamento di falda	In aderenza / Eccedenza in ristrutturazione
24	A	184	150	-	334	Andamento di falda	In aderenza
25	A	307	150	-	457	Andamento di falda	In aderenza
26	A	108	150	150	300	Adiacente	In aderenza
	B			-	108	Andamento di falda	In aderenza
27	-	-	150	-	150	-	-
28	-	-	150	-	150	-	-
29	A	668	150	-	818	Adiacente	In aderenza
	B			-		3.00	A confine
30a	-	-	150	-	150	-	-
30b	-	-	150	-	150	-	-
30c	A	722	150	-	872	3.00	A confine
31	A	813	150	-	963	6.00	In aderenza e parzialmente in situ
32	-	-	-	-	-	-	-
33	A	927	150	-	1.077	3.00	A confine
34	-	43	150	-	193	-	-
35	PSI	1.852	150	-	2.002	Max in UMI	-
36	PSI	337	150	-	487	3.00	A confine
37	-	-	150	-	150	-	-
38	A	1.041	150	-	1.191	3.00	Garantire l'accessibilità
	B			-		Adiacente	In aderenza
39	A	721	150	-	771	3.00	A confine
40	PSI	1.087	150	-	1.137	Max in UMI	-
41	-	-	150	-	150	-	-
42	-	27	150	-	177	-	-
43	A	659	-	-	659	Adiacente	In aderenza
44	-	-	150	-	150	-	-
45	-	-	150	-	150	-	-
46	-	27	150	-	177	-	-
47	A	104	150	-	254	3.00	A confine
48	A	31	150	-	181	3.00	A confine
49	PSI	1929	150	-	2079	Max in UMI	-
50	-	-	150	-	150	-	-
51	A	1.183	150	-	1.333	3.00	Realizzazione di un androne per garantire l'accessibilità
	B			-		3.00	
52	-	-	-	-	-	-	-
53	-	100	150	-	350	-	-
54	-	-	150	-	150	-	-
Totale		23.837	8.100	400	32.137		

San Pietro							
UMI	Area	Volume ammesso a demolizione (in mc)	Integrazione una tantum (in mc)	Integrazione funzionale (in mc)	Volume edificabile (in mc)	Altezza massima	Altre prescrizioni
55	-	-	-	-	-	-	-
56	A	1.304	150	-	1.454	3.00	A confine
	B					Adiacenza	In aderenza
57	-	-	-	-	-	-	-
58	-	36	150	-	186	-	-
59	A	1.476	-	-	1.476	Adiacenza	In aderenza
60	A	451	150	-	601	6.00	A confine
61	-	-	150	-	150	-	-
62	A	208	150	-	358	3.00	In aderenza
63	A	219	150	-	369	3.00	In aderenza
64	A	428	150	-	578	3.00	-
	B					3.00	A confine
65	A	280	150	-	430	3.00	-
	B					3.00	A confine
66	A	307	150	-	457	3.00	-
	B					3.00	A confine
67	A	117	150	-	267	3.00	A confine
68	A	64	150	-	214	3.00	A confine
69	A	692	150	-	842	3.00	A confine
	B					Adiacenza	In aderenza
70	-	-	150	-	150	-	-

22	A	200	150	-	350	Andamento di falda	In aderenza / Eccedenza in ristrutturazione
23	A	886	150	-	1.036	Andamento di falda	In aderenza / Eccedenza in ristrutturazione
24	A	184	150	-	334	Andamento di falda	In aderenza
25	A	307	150	-	457	Andamento di falda	In aderenza
26	A	-	-	150	300	Adiacente	In aderenza
	B	108	150	-	108	Andamento di falda	In aderenza
27	-	-	150	-	150	-	-
28	-	-	150	-	150	-	-
29	A	-	-	-	-	Adiacente	In aderenza
	B	668	150	-	818	3,00	A confine
30a	-	-	150	-	150	-	-
30b	-	-	150	-	150	-	-
30c	A	722	150	-	872	3,00	A confine
31	A	813	150	-	963	6,00	In aderenza e parzialmente in situ
32	-	-	-	-	-	-	-
33	A	927	150	-	1.077	3,00	A confine
34	-	43	150	-	193	-	-
35	PSI	-	150	1.850	2.000	Max in UMI	-
36	PSI	337	150	-	487	3,00	A confine
37	-	-	150	-	150	-	-
38	B	1.041	150	-	1.191	Adiacente	In aderenza
39	A	721	150	-	771	3,00	A confine
40	PSI	1.087	150	-	1.137	Max in UMI	-
41	-	-	150	-	150	-	-
42	-	27	150	-	177	-	-
43	A	659	-	-	659	Adiacente	In aderenza
44	-	-	150	-	150	-	-
45	-	-	150	-	150	-	-
46	-	27	150	-	177	-	-
47	A	104	150	-	254	3,00	A confine
48	A	31	150	-	181	3,00	A confine
49	PSI	1929	150	-	2079	Max in UMI	-
50	-	-	150	-	150	-	-
51	A	-	-	-	-	3,00	Realizzazione di un androne per garantire l'accessibilità
	B	1.183	150	-	1.333	3,00	
52	-	-	-	-	-	-	-
53	-	100	150	-	350	-	-
54	-	-	150	-	150	-	-
Totale		23.837	8.100	400	32.137		

San Pietro							
UMI	Area	Volume ammesso a demolizione (in mc)	Integrazione una tantum (in mc)	Integrazione funzionale (in mc)	Volume edificabile (in mc)	Altezza massima	Altre prescrizioni
55	-	-	-	-	-	-	-
56	A	-	-	-	-	3,00	A confine
	B	1.304	150	-	1.454	Adiacenza	In aderenza
57	-	-	-	-	-	-	-
58	-	36	150	-	186	-	-
59	A	1.476	-	-	1.476	Adiacenza	In aderenza
60	A	451	150	-	601	6,00	A confine
61	-	-	150	-	150	-	-
62	A	208	150	-	358	3,00	In aderenza
63	A	219	150	-	369	3,00	In aderenza
64	A	-	-	-	-	3,00	-
	B	428	150	-	578	3,00	A confine
65	A	-	-	-	-	3,00	-
	B	280	150	-	430	3,00	A confine
66	A	-	-	-	-	3,00	-
	B	307	150	-	457	3,00	A confine
67	A	117	150	-	267	3,00	A confine
68	A	64	150	-	214	3,00	A confine
69	A	-	-	-	-	3,00	A confine
	B	692	150	-	842	Adiacenza	In aderenza
70	-	-	150	-	150	-	-

71	-	-	150	-	150	-	-
72	A	-	-	-	-	Adiacenza	In aderenza
	B	592	150	-	742	Adiacenza	In aderenza
Totale		6.174	2.250	-	8.424	-	-

Rividischia							
UMI	Area	Volume ammesso a demolizione (in mc)	Integrazione una tantum (in mc)	Integrazione funzionale (in mc)	Volume edificabile (in mc)	Altezza massima	Altre prescrizioni
73	A	193	150	-	343	3,00	A confine
74	-	-	150	-	150	-	-
75	A	-	-	-	-	3,00	A confine
	B	295	150	-	445	Adiacente	In aderenza
76	-	-	150	-	150	-	-
77	-	-	150	-	150	-	-
78	A	89	150	-	239	Adiacente	In aderenza
79	A	94	150	-	244	Adiacente	In aderenza
80	-	-	-	-	-	-	-
81	-	-	-	-	-	-	-
82	A	258	150	-	408	Adiacente	In aderenza
83	-	-	150	-	150	-	-
84	A	561	150	-	711	6,00	In aderenza
85	A	257	150	-	407	6,00	In aderenza
86	-	-	150	-	150	-	-
87	A	124	150	-	274	Adiacente	In aderenza
	PSI	2.738	150	-	2.888	6,00	-
88	A	-	-	-	975+170 (patio)	6,00	In linea
	B	-	-	-	975+170 (patio)	6,00	In linea
89	A	-	150	-	150	-	-
90	A	752	150	-	902	6,00	In aderenza e in linea
91	A	268	150	-	418	6,00	In aderenza e in linea
92	A	71	150	-	221	Adiacente	In aderenza
93	A	107	150	-	257	3,00	Parzialmente in situ
94	-	-	150	-	150	-	-
Totale		5.807	3.000	-	11.097	-	-

Muscletto							
UMI	Area	Volume ammesso a demolizione (in mc)	Integrazione una tantum (in mc)	Integrazione funzionale (in mc)	Volume edificabile (in mc)	Altezza massima	Altre prescrizioni
95	A	51	150	-	201	3,00	A confine
96	-	-	150	-	150	-	-
97	-	-	150	-	150	-	-
98	A	518	150	-	668	Adiacente	In aderenza
99	A	164	150	-	314	3,00	A confine e in situ
100	A	121	150	-	271	3,00	Parzialmente in situ
101	-	-	150	-	150	-	-
102	-	-	150	-	150	-	-
103	-	-	150	-	150	-	-
104	-	-	150	-	150	-	-
105	A	85	150	-	235	3,00	A confine, parzialmente in situ
106	-	69	-	-	69	-	-
107	PSI	3	150	-	153	Adiacente	Cfr. scheda
108	-	-	150	-	150	-	-
109	A	182	-	-	182	-	In situ
110	-	-	150	-	150	-	-
111	-	54	150	-	204	-	-
112	A	288	150	-	438	4,50	Parzialmente in situ
113	A	156	150	450	756	6,00	In aderenza
114	-	-	150	-	150	-	-
115	-	-	150	-	150	-	-
116	A	258	150	-	408	6,00	A confine e in aderenza
Totale		1.949	3.000	450	5.399	-	-

TOTALE	37.767	16.350	850	57.067			
--------	--------	--------	-----	--------	--	--	--

71	-	-	150	-	150	-	-
72	A	-	-	-	-	Adiacenza	In aderenza
	B	592	150	-	742	Adiacenza	In aderenza
Totale		6.174	2.250	-	8.424	-	-

Rividischia							
UMI	Area	Volume ammesso a demolizione (in mc)	Integrazione una tantum (in mc)	Integrazione funzionale (in mc)	Volume edificabile (in mc)	Altezza massima	Altre prescrizioni
73	A	193	150	-	343	3,00	A confine
74	-	-	150	-	150	-	-
75	A	-	-	-	-	3,00	A confine
	B	295	150	-	445	Adiacente	In aderenza
76	-	-	150	-	150	-	-
77	-	-	150	-	150	-	-
78	A	89	150	-	239	Adiacente	In aderenza
79	A	94	150	-	244	Adiacente	In aderenza
80	-	-	-	-	-	-	-
81	-	-	-	-	-	-	-
82	A	258	150	-	408	Adiacente	In aderenza
83	-	-	150	-	150	-	-
84	A	561	150	-	711	6,00	In aderenza
85	A	257	150	-	407	6,00	In aderenza
86	-	-	150	-	150	-	-
87	A	124	150	-	274	Adiacente	In aderenza
	PSI	2.738	150	-	2.888	6,00	-
88a	A	-	-	-	825+170 (patio)	6,00	In linea
	B	134	150	-	284	6,00	In linea
88b	A	-	-	-	975+170 (patio)	6,00	In linea
89	A	-	150	-	150	-	-
90	A	752	150	-	902	6,00	In aderenza e in linea
91	A	134	150	-	284	6,00	In aderenza e in linea
92	A	71	150	-	221	Adiacente	In aderenza
93	A	107	150	-	257	3,00	Parzialmente in situ
94	-	-	150	-	150	-	-
Totale		5.807	3.000	-	11.097	-	-

Muscletto							
UMI	Area	Volume ammesso a demolizione (in mc)	Integrazione una tantum (in mc)	Integrazione funzionale (in mc)	Volume edificabile (in mc)	Altezza massima	Altre prescrizioni
95	A	51	150	-	201	3,00	A confine
96	-	-	150	-	150	-	-
97	-	-	150	-	150	-	-
98	A	518	150	-	668	Adiacente	In aderenza
99	A	164	150	-	314	3,00	A confine e in situ
100	A	121	150	-	271	3,00	Parzialmente in situ
101	-	-	150	-	150	-	-
102	-	-	150	-	150	-	-
103	-	-	150	-	150	-	-
104	-	-	150	-	150	-	-
105	A	85	150	-	235	3,00	A confine, parzialmente in situ
106	-	69	-	-	69	-	-
107	PSI	3	150	-	153	Adiacente	Cfr. scheda
108	-	-	150	-	150	-	-
109	A	182	-	-	182	-	In situ
110	-	-	150	-	150	-	-
111	-	54	150	-	204	-	-
112	A	288	150	-	438	4,50	Parzialmente in situ
113	A	156	150	450	756	6,00	In aderenza
114	-	-	150	-	150	-	-
115	-	-	150	-	150	-	-
116	A	258	150	-	408	6,00	A confine e in aderenza
Totale		1.949	3.000	450	5.399	-	-

TOTALE	37.767	16.350	850	57.057	-	-	-
--------	--------	--------	-----	--------	---	---	---

specificata nel prospetto allegato alle presenti norme. Tale definizione prevede la ricostruzione di un fabbricato di altezza pari a quello esistente; con finiture esterne, materiali e tecnologie proprie della tradizione locale; con una facciata su via del Palazzo avente partitura dei fori regolare, realizzati nel rispetto dei rapporti dimensionali appartenenti alla tradizione consolidata nel borgo, nonché priva di terrazzini o ballatoi.

- un intervento di ristrutturazione del fabbricato esistente con una facciata su via del Palazzo avente analoga partitura dei fori regolare, realizzati nel rispetto dei rapporti dimensionali appartenenti alla tradizione consolidata nel borgo, nonché priva di terrazzini o ballatoi; è data facoltà di tamponare l'androne esistente purché venga riproposta una bucatina in grado di inserirsi nei rapporti compositivi del fronte interessato.
- la realizzazione di un nuovo fabbricato, inserito fra i due, della larghezza massima di 8.00 ml, di altezza di poco inferiore ai due edifici a fianco, con un trattamento della facciata che riprenda i materiali della tradizione, ma che se ne distacchi per gli aspetti compositivi; nel nuovo fabbricato potrà essere previsto un androne di luce massima pari a quella del fabbricato e di altezza fino a un massimo di 4.00 ml, chiuso da un portone in legno; il tamponamento della parete sovrastante sarà in ciottoli di fiume disposti secondo la tradizione locale o in intonaco civile; sono ammesse le finestre a nastro. Il fabbricato quindi, se ha facoltà di distaccarsi dal contesto, sottolineando la funzione che è chiamato a svolgere attraverso una tipologia autonoma, tuttavia dovrà essere progettato con una cura e un'attenzione particolari che gli consentano di dialogare con il resto dell'edificio.

Muscletto UMI 113

Il fabbricato di nuovo impianto dovrà innestarsi nella preesistenza in modo da costituire un tutto armonico.

San Martino UMI 11

La valutazione dell'Amministrazione sulla qualità del fabbricato, posto a conclusione dell'unica quinta significativa di case di San Martino in completa dissonanza, è ampiamente riportato nella scheda di riferimento. Tuttavia, in considerazione della qualità complessiva del contesto con cui si confronta il fabbricato, si ritiene di poter ascrivere il fabbricato alla categoria della *ristrutturazione edilizia*, con la prescrizione che, nel caso di un intervento sul fabbricato non riferibile alla manutenzione ordinaria, vengano adottate in sede progettuale ed esecutiva tutte le avvertenze in grado di assimilare il fabbricato alle caratteristiche tipologiche proprie dell'ambiente in cui è inserito.

Art.12 Materiali e finiture esterne

Per l'intervento nelle aree interessate dal PRPC, in armonia con quanto disposto dal PRGC, è fatto obbligo di utilizzare, per le finiture esterne, materiali e tecnologie proprie della tradizione locale e/o presenti nell'edificio interessato dall'intervento o negli edifici contermini. In particolare valgono le prescrizioni di seguito riportate:

Bucature e infissi

Nei casi in cui è consentito realizzare nuove bucatine, 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.

specificata nel prospetto allegato alle presenti norme. Tale definizione prevede la ricostruzione di un fabbricato di altezza pari a quello esistente; con finiture esterne, materiali e tecnologie proprie della tradizione locale; con una facciata su via del Palazzo avente partitura dei fori regolare, realizzati nel rispetto dei rapporti dimensionali appartenenti alla tradizione consolidata nel borgo, nonché priva di terrazzini o ballatoi.

- un intervento di ristrutturazione del fabbricato esistente con una facciata su via del Palazzo avente analoga partitura dei fori regolare, realizzati nel rispetto dei rapporti dimensionali appartenenti alla tradizione consolidata nel borgo, nonché priva di terrazzini o ballatoi; è data facoltà di tamponare l'androne esistente purché venga riproposta una bucatina in grado di inserirsi nei rapporti compositivi del fronte interessato,
- la realizzazione di un nuovo fabbricato, inserito fra i due, della larghezza massima di 8,00 ml, di altezza di poco inferiore ai due edifici a fianco, con un trattamento della facciata che riprenda i materiali della tradizione, ma che se ne distacchi per gli aspetti compositivi; nel nuovo fabbricato potrà essere previsto un androne di luce massima pari a quella del fabbricato e di altezza fino a un massimo di 4,00 ml, chiuso da un portone in legno; il tamponamento della parete sovrastante sarà in ciottoli di fiume disposti secondo la tradizione locale o in intonaco civile; sono ammesse le finestre a nastro. Il fabbricato quindi, se ha facoltà di distaccarsi dal contesto, sottolineando la funzione che è chiamato a svolgere attraverso una tipologia autonoma, tuttavia dovrà essere progettato con una cura e un'attenzione particolari che gli consentano di dialogare con il resto dell'edificio.

Muscletto UMI 113

Il fabbricato di nuovo impianto dovrà innestarsi nella preesistenza in modo da costituire un tutto armonico.

San Martino UMI 11

La valutazione dell'Amministrazione sulla qualità del fabbricato, posto a conclusione dell'unica quinta significativa di case di San Martino in completa dissonanza, è ampiamente riportato nella scheda di riferimento. Tuttavia, in considerazione della qualità complessiva del contesto con cui si confronta il fabbricato, si ritiene di poter ascrivere il fabbricato alla categoria della *ristrutturazione edilizia*, con la prescrizione che, nel caso di un intervento sul fabbricato non riferibile alla manutenzione ordinaria, vengano adottate in sede progettuale ed esecutiva tutte le avvertenze in grado di assimilare il fabbricato alle caratteristiche tipologiche proprie dell'ambiente in cui è inserito.

Art.12 Materiali e finiture esterne

Per l'intervento nelle aree interessate dal PRPC, in armonia con quanto disposto dal PRGC, è fatto obbligo di utilizzare, per le finiture esterne, materiali e tecnologie proprie della tradizione locale e/o presenti nell'edificio interessato dall'intervento o negli edifici contermini. In particolare valgono le prescrizioni di seguito riportate:

Bucature e infissi

Nei casi in cui è consentito realizzare nuove bucatine, 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.

grigia o acciottolato, selciato in genere, terra consolidata e comunque soluzioni legate alla tradizione locale.

Recinzioni

Poiché risultano assai scarse le preesistenze storiche, appare obiettivamente infondato l'obbligo di riferirsi alle recinzioni indicate nella Tav.P4, per la realizzazione di nuovi interventi. Queste restano comunque il campione di riferimento, ma l'elevato livello di trasformazione subito dall'edificato, in presenza di un patrimonio costruito non particolarmente ricco di cultura materiale, suggerisce in alternativa la possibilità di adottare le caratteristiche proprie delle recinzioni esistenti costituite da muretto basso con paramento in mattoni a faccia vista e sovrastante inferriata.

Patii

In analogia con quanto indicato al precedente punto, si considerano i patii esistenti (realizzati mediante colonnati, rivestiti in mattoni a faccia vista, che sorreggono intelaiature in legno coperte da coppi) in qualità di riferimento tipologico per le nuove realizzazioni.

- omissis -

grigia o acciottolato, selciato in genere, terra consolidata e comunque soluzioni legate alla tradizione locale.

Recinzioni

Poiché risultano assai scarse le preesistenze storiche, appare obiettivamente infondato l'obbligo di riferirsi alle recinzioni indicate nella Tav. P4, per la realizzazione di nuovi interventi. Queste restano comunque il campione di riferimento, ma l'elevato livello di trasformazione subito dall'edificato, in presenza di un patrimonio costruito non particolarmente ricco di cultura materiale, suggerisce in alternativa la possibilità di adottare le caratteristiche proprie delle recinzioni esistenti costituite da muretto basso con paramento in mattoni a faccia vista e sovrastante inferriata.

E' altresì ammesso realizzare recinzioni su pali (in legno o metallo) infissi direttamente al suolo e siepi autoctone.

Patii

In analogia con quanto indicato al precedente punto, si considerano i patii esistenti (realizzati mediante colonnati, rivestiti in mattoni a faccia vista, che sorreggono intelaiature in legno coperte da coppi) in qualità di riferimento tipologico per le nuove realizzazioni.

- omissis -