

	<b>Città di Codroipo</b>  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. 4  
 AL PIANO REGOLATORE  
 PARTICOLAREGGIATO COMUNALE  
 DEI CENTRI STORICI DI SAN MARTINO,  
 MUSCLETTO, SAN PIETRO E RIVIDISCHIA  
 MODIFICHE CORRETTIVE ALLA ZONIZZAZIONE  
 RELATIVAMENTE ALLE U.M.I. NN. 115 (MUSCLETTO) E 83  
 (RIVIDISCHIA) E ALLA NORMATIVA.  
COSTITUISCE VARIANTE ALLA ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.C.**

TAVOLA N.

**01**

- A. RELAZIONE TECNICA
- B. ESTRATTO TAV. VIGENTE E VARIANTE
- C. ASSEVERAZIONI
- D. TESTO COORDINATO N.T.A. CON LA VAR. N. 4

PROGETTISTA:

Il titolare di Posizione Organizzativa  
 Arch. Tiziana Braidotti .....

PROGETTISTI E  
 COLLABORATORI:

Dr.ssa Alessandra Baldin .....

Geom. Ivan Cignola .....

VIDIMAZIONI:

CITTA' DI CODROIPO

Elaborato adottato con delibera di Giunta

Comunale n. .... del .....

Codroipo, lì

CITTA' DI CODROIPO

Elaborato approvato con delibera di Giunta

Comunale n. .... del .....

Codroipo, lì

<b>Piano e Varianti</b>	<b>Delibera di approvazione C.C. = consiglio comunale G.C. = giunta comunale</b>	<b>Pubblicazione sul BUR</b>
<b>P.R.P.C. DEI CENTRI STORICI DI SAN MARTINO, MUSCLETTO, SAN PIETRO E RIVIDISCHIA</b>		
P.R.P.C.	<b>C.C. n. 100 del 20.12.2001</b>	<b>n. 25 del 19.06.2002</b>
Variante n. 1	C.C. n. 102 del 07.11.2003	
Variante n. 2	C.C. n. 85 del 16.09.2005	Costituisce variante al P.R.G.C.
Variante n. 3	G.C. n. 214 del 06.08.2009	
Riapprovazione P.R.P.C.	<b>G.C. n. 99 del 27.05.2013</b>	<b>n. 24 del 12.06.2013</b>

**Variante n. 4**

Piano Regolatore Particolareggiato Comunale dei Centri Storici di San Martino, Muscletto, San Pietro e Rividischia

## 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 Regolatore Particolareggiato Comunale (P.R.P.C.) dei centri storici delle Frazioni di San Martino, Muscletto, San Pietro e Rividischia.

Il P.R.P.C. è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 100 del 20.12.2001 ed è stato variato n. 3 volte. Il P.R.P.C. risulta scaduto in quanto decorsi 10 anni dall'entrata in vigore dello stesso; l'Amministrazione comunale ha riapprovato il P.R.P.C. dei centri storici di San Martino, Muscletto, San Pietro e Rividischia, con Delibera di Giunta Comunale n. 99 del 27.05.2013 ai sensi della L.R. 5/2007 e s.m.i., per consentire la realizzazione di nuove varianti al Piano al fine di favorire l'attuazione di nuovi interventi di valorizzazione e recupero del centro storico.

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 (UMI) n. 83 – Rividischia – Via Principale n. 14 e n. 115 - Muscletto – Via Roveredo n. 4 e delle modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione.



## 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 delle Frazioni di San Martino, Muscletto, San Pietro e Rividischia.

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 informatori :

- 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.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 e un risultato planivolumetrico dimostrativo.

Il P.R.P.C. 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 A1 | Conservazione tipologica  |
| b) Zona A2 | Ristrutturazione edilizia |

#### Variante n. 4

Piano Regolatore Particolareggiato Comunale dei Centri Storici di San Martino, Muscletto, San Pietro e Rividischia

c) Zona <b>A3</b>	Edilizia recente
d) Zona <b>A4</b>	Demolizione con ricostruzione o traslazione dei volumi
e) Zona <b>A5</b>	Aree edificabili (A5a – aree di pertinenza degli edifici; A5b – ambiti interessati dalle nuove edificazioni; A5c – aree soggette a Piano di Specificazione dell'intervento – PSI)
f) Zona <b>A6</b>	Aree non edificabili

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:

<b>Categorie operative d'intervento - L.R.19/2009</b>	<b>Categorie operative d'intervento - P.R.P.C. originario</b>	<b>Categorie operative d'intervento - P.R.P.C. modificato con variante n. 4</b>
restauro e risanamento conservativo	zone omogenee A1 “conservazione tipologica”	zone omogenee A1
ristrutturazione edilizia	zone omogenee A2 “ristrutturazione edilizia”, A3 “edilizia recente”, A4 “demolizione con ricostruzione o traslazione dei volumi”,	zone omogenee A2, A3, A4
nuova costruzione ampliamento	zone omogenee A5 “aree edificabili” (A5a – aree di pertinenza degli edifici; A5b – ambiti interessati dalle nuove edificazioni; A5c – aree soggette a Piano di Specificazione dell'intervento – PSI)	zone omogenee A5 (A5a – aree di pertinenza degli edifici; A5b – ambiti interessati dalle nuove edificazioni; A5c – aree soggette a Piano di Specificazione dell'intervento – PSI)

Le NTA del P.R.P.C. sono state pertanto adeguate alle nuove definizioni di cui alla L.R. 19/2009 e s.m.i. e alle norme di settore vigenti, nello specifico sono state modificate le definizioni e i contenuti degli interventi edilizi ammessi e l'iter di approvazione del Piano.

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.

## 2.4 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il P.R.P.C. 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 :**

**Variante n. 4**

Piano Regolatore Particolareggiato Comunale dei Centri Storici di San Martino, Muscletto, San Pietro e Rividischia

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

## 2.5 ELENCO ELABORATI

Il P.R.P.C. in iter di riapprovazione è costituito dai sottoelencati elaborati:

### Analisi

Fasc. A0 - Variante al PRGC. Perimetri  
Tav. A1 - Delimitazione delle unità di analisi. Identificazione catastale.  
Tav. A2 - Rilievo dei piani terra  
Tav. A3 - Destinazioni d'uso  
Tav. A4 - Valori ambientali  
Tav. A5 - Rilievo degli impianti tecnologici  
Tav. A6 - Prospetti dei fronti compatti - San Martino  
Tav. A7 - Prospetti dei fronti compatti - Rividischia/Muscletto  
Fase A8 - Schede di rilevamento  
Fase A9 - Elenco delle proprietà.

### Progetto

Fasc. P1 - Relazione / Previsione di spesa  
Fasc. P2 - Norme tecniche di attuazione  
Tav. P3 - Destinazione d'uso  
Tav. P4 - Categorie d'intervento  
Tav. PS - Assetto planivolumetrico

### Variante n. 1:

Relazione

### Variante n. 2:

Relazione e n. 3 allegati

Costituisce variante al P.R.G.C.: ampliamento zona omogenea A della frazione di Muscletto.

### Variante n. 3:

Relazione

### Riapprovazione P.R.P.C. dei centri storici delle Frazioni di San Martino, Muscletto, San Pietro e Rividischia:

Tavola 01: A) Relazione tecnica illustrativa  
B) Relazione Vincoli preordinati all'esproprio  
C) Asseverazioni

Tavola 02: Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS

Tavola 03: Verifica dell'incidenza significativa dei contenuti di piano su SIC/ZPS

## 3. FINALITA' DELLA VARIANTE

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

In particolare:

### Variante n. 4

Piano Regolatore Particolareggiato Comunale dei Centri Storici di San Martino, Muscletto, San Pietro e Rividischia

- a) **U.M.I. 83 - RIVIDISCHIA:** modifica normativa art. 9 – zona A3 come meglio specificato di seguito;
- b) **U.M.I. 115 - MUSCLETTO:** inserimento di un ambito per la nuova edificazione (A5b) al fine di realizzare un vano scale di accesso all'abitazione, non viene concessa ulteriore volumetria in quanto potrà essere utilizzata la volumetria una tantum di 150 mc consentita all'interno dell'U.M.I., l'altezza massima consentita è pari a quella del fabbricato esistente.  
Tale modifica comporta variazione alla zonizzazione del P.R.G.C. ampliando di circa 150 mq la zona omogenea A al fine di inserire l'ambito di cui sopra per la realizzazione della scala.
- c) **N.T.A.:**
  - modifica dell'art. 9 – Zona A3: *“le opere interne agli edifici che non comportino la riorganizzazione totale dell'edificio né aumento del numero delle unità immobiliari,”* per consentire la realizzazione di più unità immobiliari, anche nell'ottica di riutilizzare ai fini residenziali i volumi disponibili;
  - 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.R.P.C. vigente.

#### 6. CONTENUTI DELLA VARIANTE

Le modifiche da apportare riguardano i seguenti elaborati di progetto:

- Tavola P4 - Categorie operative d'intervento;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Variante al P.R.G.C.

#### 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 e ai sensi e dall'art. 63 quater della L.R. 5/2007 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto la variante apporta anche delle lievi modifiche, nei limiti della flessibilità, al Piano Regolatore Generale Comunale.

## 8. ELABORATI DELLA VARIANTE

La variante n. 4 è costituita dai seguenti elaborati:

TAVOLA 01	<ul style="list-style-type: none"><li>- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA</li><li>- ESTRATTO TAVOLA P4 DEL P.R.P.C. VIGENTE E VARIANTE</li><li>- ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE E VARIANTE</li><li>- ASSEVERAZIONI:<ul style="list-style-type: none"><li>- “Codice dei beni culturali e del paesaggio” D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004</li><li>- art. 10 comma 4 ter. della L.R. 27/1988 introdotto dall'art. 4 della L.R. 15/1992</li><li>- Compatibilità con il PRGC vigente</li></ul></li><li>- TESTO COORDINATO N.T.A. P.R.P.C. CON LA VARIANTE 4</li></ul>
TAVOLA 02	VERIFICA DELL'INCIDENZA SIGNIFICATIVA DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 4 AL P.R.P.C. DEI CENTRI STORICI DI SAN MARTINO, MUSCLETTO, SAN PIETRO E RIVIDISCHIA SU SIC/ZPS
TAVOLA 03	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. AI SENSI DELL'ALLEGATO I DEL D.LGS. 4/2008

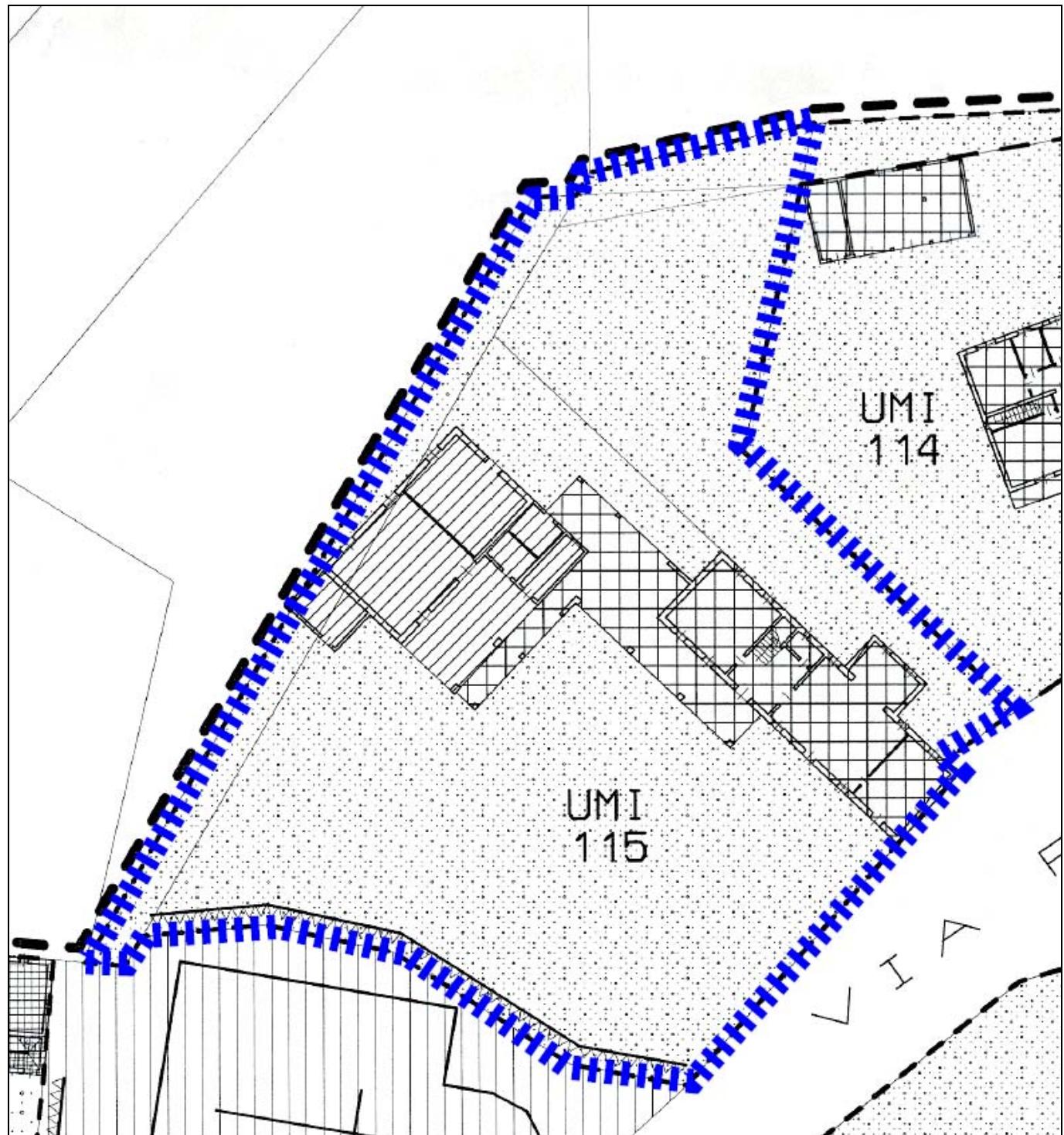
## B.1 ESTRATTO TAVOLA P4 CATEGORIE OPERATIVE D'INTERVENTO Scala 1:400

### VIGENTE E VARIANTE

#### **Variante n. 4**

Piano Regolatore Particolareggiato Comunale dei Centri Storici di San Martino, Muscletto, San Pietro e Rividischia

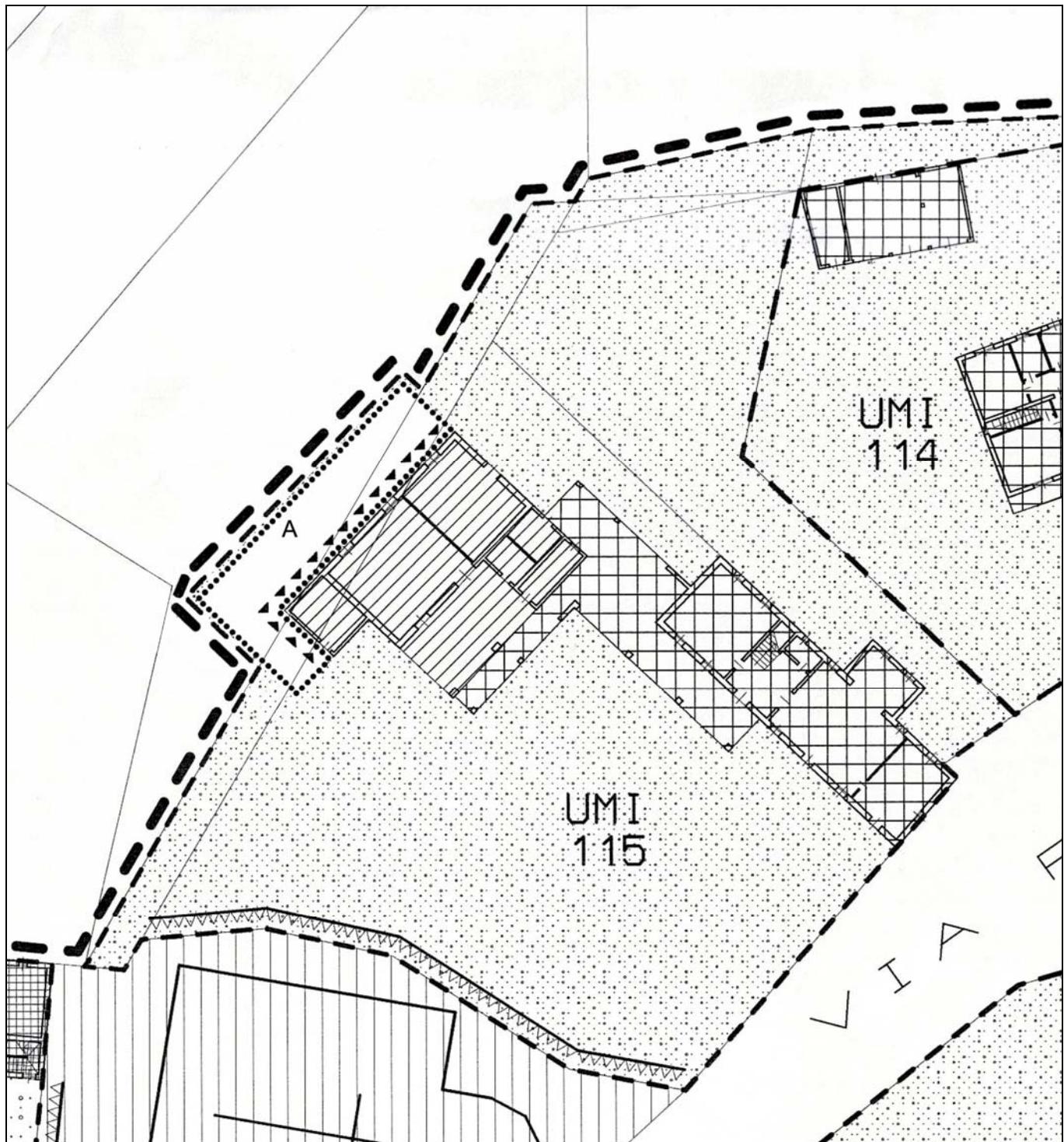
# VIGENTE



**Variante n. 4**

Piano Regolatore Particolareggiato Comunale dei Centri Storici di San Martino, Muscletto, San Pietro e Rividischia

# VARIANTE



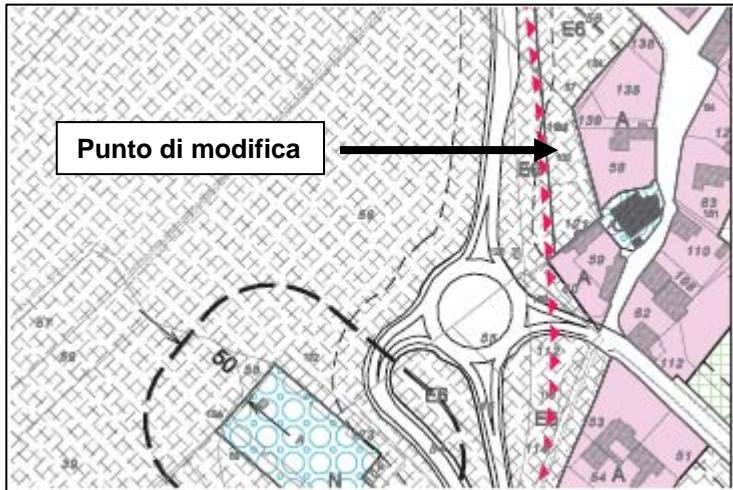
**Variante n. 4**

Piano Regolatore Particolareggiato Comunale dei Centri Storici di San Martino, Muscletto, San Pietro e Rividischia

## **B.2 ESTRATTO ZONIZZAZIONE P.R.G.C. VIGENTE E VARIANTE**

### **Scala 1:5000**

# VIGENTE



# VARIANTE



### **Variante n. 4**

Piano Regolatore Particolareggiato Comunale dei Centri Storici di San Martino, Muscletto, San Pietro e Rividischia

## C.1 - ASSEVERAZIONE D.LGS 42/2004

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

### OGGETTO: VARIANTE N. 4 AL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE DEI CENTRI STORICI DI SAN MARTINO, MUSCLETTO, SAN PIETRO E RIVIDISCHIA

I sottoscritti arch. Tiziana Braidotti, dr.ssa Alessandra Baldin e geom. Ivan Cignola nella qualità di estensori della variante n. 4 al piano in oggetto,

ASSEVERANO

che nell'ambito territoriale interessato dalla variante in oggetto non sono presenti beni sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004.

I PROGETTISTI

Arch. Tiziana Braidotti

Dr.ssa Alessandra Baldin

Geom. Ivan Cignola

## C.2 - ASSEVERAZIONE PARERE GEOLOGICO

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

### OGGETTO: VARIANTE N. 4 AL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE DEI CENTRI STORICI DI SAN MARTINO, MUSCLETTO, SAN PIETRO E RIVIDISCHIA

I sottoscritti arch. Tiziana Braidotti, dr.ssa Alessandra Baldin e geom. Ivan Cignola nella qualità di estensori della variante n. 4 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. TESTO COORDINATO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRPC DEI CENTRI STORICI DI SAN MARTINO, MUSCLETTO, SAN PIETRO E RIVIDISCHIA CON LA VARIANTE N. 4

**Modifiche introdotte con la variante n. 4**

Comune di Codroipo  
Piano Particolareggiato Regolatore Comunale dei centri storici di San Martino,  
Muscletto, San Pietro e Rividischia

## P2 Norme

### Norme Tecniche di Attuazione del P.R.P.C. dei centri storici di San Martino, Muscletto, San Pietro e Rividischia

#### *Testo coordinato alla variante n. 4*

Piano e Varianti	Delibera di approvazione C.C. = consiglio comunale G.C. = giunta comunale	Pubblicazione sul BUR
P.R.P.C. DEI CENTRI STORICI DI SAN MARTINO, MUSCLETTO, SAN PIETRO E RIVIDISCHIA		
P.R.P.C.	<b>C.C. n. 100 del 20.12.2001</b>	<b>n. 25 del 19.06.2002</b>
Variante n. 1	C.C. n. 102 del 07.11.2003	
Variante n. 2	C.C. n. 85 del 16.09.2005	Costituisce variante al P.R.G.C.
Variante n. 3	G.C. n. 214 del 06.08.2009	
Riapprovazione P.R.P.C.	Adozione G.C. n. 56 del 18.03.2013	

## **Indice**

CAPO I .....	2
ASPETTI GENERALI .....	2
Art. 1 Ambito del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale.....	2
Art. 2 Contenuti .....	2
Art. 3 Elementi del piano.....	3
Art.4 Adozione, pubblicazione ed approvazione.....	4
Art.5 Durata e varianti .....	4
Art.6 Salvaguardia .....	4
CAPO II.....	5
PRESCRIZIONI DI PIANO.....	5
Art. 7 Prescrizioni di carattere generale.....	5
Art.8 Destinazioni d'uso del suolo e degli edifici .....	7
A Zone di uso pubblico e di interesse generale .....	7
A1 Zone per la viabilità veicolare e pedonale, il parcheggio e il verde di uso pubblico .....	7
A2 Servizi e attrezzature di interesse collettivo.....	7
B Zone con prevalente destinazione residenziale e/o commerciale.....	8
B1 Aree per la residenza.....	8
B2 Aree per la residenza e il commercio .....	8
B3 Verde privato.....	8
E Aree agricole .....	9
E4.3 Aree destinate all'attività agricola .....	9
Art.9 Categorie operative d'intervento.....	9
Zona omogenea A1 Interventi di conservazione tipologica .....	10
Zona omogenea A2 Ristrutturazione edilizia .....	11
Zone omogenea A3 Edilizia recente.....	12
Zona omogenea A4 Demolizione con ricostruzione o traslazione dei volumi .....	13
Zona omogenea A5 Aree edificabili .....	14
Zona omogenea A6 Aree non edificabili .....	19
Art.10 Disposizioni varie.....	19
Art.11 Indicazioni composite particolari .....	20
Art.12 Materiali e finiture esterne .....	22
Art. 13 Attuazione del piano.....	24

## **CAPO I ASPETTI GENERALI**

### **Art. 1 Ambito del Piano Regolatore Particolareggiate Comunale**

Le aree soggette alle presenti norme, individuate nelle planimetrie di piano con perimetro continuo a tratteggio, sono composte dagli isolati o dalle parti di isolati compresi nelle zone omogenee A dei centri abitati di San Martino, San Pietro, Muscletto e Rividischia così come definiti dalla nuova perimetrazione contenuta nel fascicolo A0 allegato al presente strumento attuativo.

Le aree soggette alle presenti norme sono quindi desunte da quelle a tale scopo destinate nel Piano Regolatore Generale Comunale, cui sono state apportate le modifiche di perimetro necessarie a rendere coerente l'applicazione delle norme a lotti o fabbricati integralmente inseriti nel piano, ai sensi dell'art.42, comma 2, della L.R.n°52/91 e successive modifiche e integrazioni.

Poiché il presente PRPC costituisce variante al PRGC solo per alcune modeste rettifiche dei perimetri che non si rappresentano in qualità di modifiche sostanziali a quanto previsto nello strumento urbanistico generale, si ritiene che non sia necessario soddisfare quanto previsto dall'art.43, comma 2, della L.R.n°52/91 e successive modifiche e integrazioni, in ordine all'inserimento nel Piano degli estratti, per le parti variate, della documentazione prevista all'articolo 30 della legge citata.

### **Art. 2 Contenuti**

Il presente Piano indica le destinazioni d'uso consentite, tav.P3, le categorie d'intervento, tav.P4, e individua le aree da riservare alla viabilità, al parcheggio e al verde di uso pubblico, nonché al servizi ed alle attrezzature di interesse collettivo.

L'impianto normativo si inquadra nell'ambito di quanto previsto per le zone omogenee A nel Piano Regolatore Generale Comunale.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> **Piano Regolatore Generale Comunale**, Norme Tecniche di Attuazione (estratto)

6) - Zona omogenea A: dei nuclei di interesse ambientale

In queste zone, riguardanti i borghi rurali, si dovranno conservare le caratteristiche ambientali che conferiscono particolare individualità a ciascun borgo. In tali zone potranno essere consentite le seguenti destinazioni:

- residenziale; - attività commerciali; - attività agricole per stalle di modeste dimensioni, scuderie, fienili, etc.; - attività artigianali di modeste dimensioni e compatibili con la residenza.

Gli strumenti di attuazione del P.R.G.C. per tali zone sono:

- 1) Piano Regolatore Particolareggiate Comunale, su comparto corrispondente ad uno o più ambiti delimitati negli elaborati di zonizzazione del P.R.G.C.;
- 2) Piano di Recupero su comparto individuato ai sensi dell'art.27 della Legge 457 del 5/8/1978;
- 3) Autorizzazione edilizia subordinata a preventivo parere da parte della Soprintendenza ai Monumenti per interventi di restauro su edifici tutelati ai sensi della Legge 1089 del 1/6/1939 o assimilabili ed individuati nelle planimetrie di piano;
- 4) PRPC su comparto corrispondente ad uno o più ambiti delimitati negli elaborati di zonizzazione del P.R.G.C. per interventi di ristrutturazione, ampliamento di singole unità immobiliari nel caso di edifici in precarie condizioni igienico statiche.

Per gli interventi di cui ai punti 1) e 2) è fissato un indice territoriale di 20.000 mc/ha ed è comunque consentito il recupero delle volumetrie esistenti.

Per gli interventi di cui al punto 1) valgono i seguenti parametri: - Dc min a confine o a 5.00 ml; - Parcheggi 3,5 mq/100 mc (solo per gli interventi di cui al punto 1).

Per gli interventi di cui al punto 3) è ammesso: - il recupero delle volumetrie esistenti con esclusione delle superfetazioni; - il ripristino, la ricostruzione di parti originarie e significative della tipologia previa dimostrazione certa della loro preesistenza.

Per gli interventi di cui al punto 4) è ammesso un ampliamento massimo, una tantum, di mc 200 da concedersi nel caso di comprovate necessità igieniche e funzionali.

Nel caso di nuova edificazione valgono le distanze previste al punto precedente. In tutte le zone A valgono le seguenti prescrizioni:

- 1- Per l'intervento su edifici di interesse storico, artistico, architettonico, inclusi in zona omogenea A ed interessati da in modifica/trasformazione, è richiesto che gli elaborati di progetto contengano: - un elaborato che illustri le fasi storico/formative dell'edificio, la dimostrazione che le modifiche previste dal progetto non interessano caratteri significativi e meritevoli di tutela.

- 2- Per tutti gli edifici in zona A è richiesto che il progetto sia integrato da: - una documentazione fotografica dello stato di fatto; - un prospetto dei fronti, verso lo spazio pubblico, esteso agli edifici adiacenti.

L'ufficio tecnico e la Commissione Edilizia possono chiedere la documentazione integrativa che ritengono necessaria per una esauriente esame della proposta progettuale.

- 3- La Commissione edilizia può esprimere pareri preventivi e non vincolanti su domanda inoltrata dal proprietario o avente diritto e rivolta: - a conoscere le possibilità operative derivanti dal P.R.G.C. o dallo strumento attuativo; - a proporre soluzioni progettuali; la domanda dovrà essere corredata da una sufficiente documentazione e tale da rendere esaustiva la proposta di intervento.

- 4- Sono ammesse deroghe alle norme sul vuoto sanitario e sulle coibentazioni quando sussistano le esigenze di restaurare parti significative delle finiture e dei materiali e solo se derivano da direttive impartite dalla Soprintendenza.

- 5- E' fatto obbligo 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 si prescrive che: - le nuove bucature, fatti salvi gli interventi di restauro o ripristino,

In particolare il PRPC contiene:

- la delimitazione delle aree interessate dal piano secondo la modifica definita in sede di adozione del presente strumento attuativo;
- la determinazione delle destinazioni d'uso delle singole aree con l'individuazione delle unità minime d'intervento;
- la definizione delle categorie operative di intervento da adottare con le relative indicazioni planivolumetriche;
- l'eventuale individuazione delle aree e degli edifici da espropriare che risultino indispensabili per assicurare il raggiungimento degli obiettivi del piano;
- una relazione economica sui principali fattori di costo.

### **Art. 3 Elementi del piano**

Il PRPC è costituito da:

#### *Analisi*

Fasc	A0 - Variante al PRGC. Perimetri
Tav	A1 - Delimitazione delle unità di analisi. Identificazione catastale.
Tav	A2 - Rilievo dei piani terra
Tav	A3 - Destinazioni d'uso
Tav	A4 - Valori ambientali
Tav	A5 - Rilievo degli impianti tecnologici
Tav	A6 - Prospetti dei fronti compatti - San Martino
Tav	A7 - Prospetti dei fronti compatti - Rividischia/Muscletto
Fase	A8 - Schede di rilevamento
Fase	A9 - Elenco delle proprietà.

#### *Progetto*

Fasc	P1 - Relazione / Previsione di spesa
Fasc	P2 - Norme tecniche di attuazione
Tav	P3 - Destinazione d'uso
Tav	P4 - Categorie d'intervento
Tav	PS - Assetto planivolumetrico

---

dovranno inserirsi nei rapporti compositivi esistenti rispettandone il ritmo, la partitura; nel caso di nuove edificazioni dovranno rispettare i rapporti dimensionali e di vuoto/pieno della tradizione locale; - gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno e l'oscuramento ottenuto tramite imposte di tipo tradizionale; - l'intervento dovrà essere orientato a conservare gli elementi decorativi e funzionali e, dove necessario, riproporre elementi similari; - gli intonaci antichi o appartenenti all'impianto dell'edificio siano restaurati; nel caso si renda necessario l'esecuzione di nuova superficie intonacata, è richiesta l'esecuzione di un intonaco del tipo rapportato all'epoca dell'edificio e nel caso di nuova edificazione con riferimento alla tradizione locale; - il mantenimento del paramento faccia a vista in mattoni o in sassi o misto, dove costituisce valore proprio del tipo edilizio e della tradizione locale; - per le coperture degli edifici si dovranno utilizzare le pendenze presenti negli edifici contermini o con riferimento alla tradizione locale; il manto sarà in coppi; il tetto dovrà essere dotato di cornicioni elo di sporto di linda in travi di legno e sottocoppo in tavole di legno o in pianelle di laterizio poste su correntini; - i camini di pregio ambientale dovranno porsi in sintonia con le preesistenze e/o con l'edificio interessato dall'intervento.

6- Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, conservazione tipologica è richiesto il mantenimento o riproposizione dei solai in legno (compresa la copertura); sono ammesse deroghe solo in presenza di motivate esigenze strutturali avallate dalla Soprintendenza e comunque nel rispetto dei materiali di finitura di cui al precedente punto 5.

#### **Art.4 Adozione, pubblicazione ed approvazione**

~~In armonia con quanto previsto dall'art.45 della L.R.n°52/91 e successive modifiche e integrazioni, il PRPC è adottato dal Consiglio Comunale.~~

~~La deliberazione di adozione, divenuta esecutiva, con i relativi elaborati è depositata presso la Segreteria comunale per la durata di trenta giorni effettivi, affinché chiunque possa prendere visione di tutti i suoi elementi. Del deposito viene dato tempestivo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione, nonché mediante pubblicazione nell'Albo comunale ed inserzione su almeno un quotidiano locale. Entro il periodo di deposito, chiunque può presentare al Comune osservazioni al PRPC. Nel medesimo termine i proprietari degli immobili vincolati dal PRPC possono presentare opposizioni, sulle quali il Comune è tenuto a pronunciarsi specificatamente. Decorso i termini di cui ai precedenti commi, il Consiglio comunale si pronuncia sulle opposizioni ed osservazioni presentate al Comune ed approva il PRPC modificato di conseguenza o decide la sua rielaborazione e riadozione anche parziale. La riadozione è necessaria quando le modifiche comportino ulteriori vincoli preordinati all'esproprio o di inedificabilità assoluta. Copia del PRPC approvato e della relativa deliberazione divenuta esecutiva sono inviati all'Amministrazione regionale che provvede a pubblicare la predetta deliberazione, per estratto, nel Bollettino Ufficiale della Regione.~~

Si rimanda alla normativa vigente.

#### **Art.5 Durata e varianti**

~~In armonia con quanto previsto dall'art.46 della L.R.no52/91 e successive modifiche e integrazioni, il PRPC entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della deliberazione con cui il Consiglio comunale si pronuncia sulle opposizioni ed osservazioni presentate al Comune e con cui approva il PRPC eventualmente modificato di conseguenza, così come indicato dal comma 4 dell'art.45 della citata L.R.n°52/91, ed ha validità di dieci anni dalla predetta data.~~

Si rimanda alla normativa vigente.

Il PRPC può essere variato in ogni tempo con il rispetto delle procedure seguite per la sua formazione.

#### **Art.6 Salvaguardia**

~~In armonia con quanto previsto dall'art.47 della L.R.n°52/91 e successive modifiche e integrazioni, a decorrere dalla data della delibera di adozione del PRPC e sino all'entrata in vigore del piano medesimo e sino alla data di esecutività della deliberazione con la quale viene decisa l'eventuale rielaborazione del piano così come indicato dal comma 4 dell'art.45 della citata LR.n°52/91, il Sindaco, o il diverso organo competente ai sensi dello statuto comunale, sospende, con provvedimento motivato da notificare al richiedente, ogni determinazione sulla domanda di concessione o di autorizzazione edilizia che possa compromettere gli interventi previsti, quanto alle aree ed agli edifici inclusi nel perimetro di piano. Tale sospensione non potrà comunque superare il termine massimo di due anni dalla delibera di adozione del PRPC.~~

Si rimanda alla normativa vigente.

## CAPO II PRESCRIZIONI DI PIANO

### Art. 7 Prescrizioni 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, come evidenziate e descritte, a solo valore indicativo, nel presente articolo.

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

#### ***San Martino***

In generale non si rileva una particolare coerenza compositiva nell'insieme del borgo, fatto salvo il tratto iniziale di via Erminia, dove è presente una quinta di edifici aggregati in linea, con i fabbricati rurali disposti in parallelo in fondo al lotto. Tale sistema morfologico si ripresenta, anche se con caratteristiche non necessariamente omogenee, in altri sporadici casi nel borgo, e può essere assunto come traccia compositiva nel caso di nuova edificazione legata al recupero dei volumi preesistenti. Tuttavia l'impressione generale è quella di un'edilizia sorta in forma casuale, in presenza di una larga disponibilità di spazio determinata anche dal latifondo, e in assenza di una traccia direttrice come una strada di connessione territoriale di una celia importanza. E' praticamente assente (un solo caso) l'uso degli androni per il transito alle corti interne, a cui si accede generalmente mediante accessi da strade laterali.

L'insieme delle componenti delineate, assieme alla inesistenza di recinzioni particolarmente rilevanti o riconoscibili, è indicatore di una formazione del borgo avvenuta per aggiunte in tempi successivi, prive di elementi condizionanti la formazione di quinte o addirittura l'orientamento dei fabbricati, in un territorio non particolarmente dotato di risorse ambientali favorevoli al pari conseguentemente di realtà imprenditoriali di pregio.

Principali tipologie edilizie di riferimento:

- *case aggregate in linea*: 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;
- *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;

Accessibilità:

- una relazione diretta fra l'edificio abitativo e lo spazio pubblico si presenta solo raramente; generalmente l'accesso agli spazi residenziali avviene dal cortile agricolo, denotando in questo uno strettissimo rapporto fra la funzione economica e le ragioni costruttive dei fabbricati, ma risultando anche indicatore di una vita sociale assolutamente assente.

Forometria:

- essenziale e ordinata verso lo spazio pubblico, con variazioni nel modulo compositivo verso lo spazio interno, con presenza anche di patii realizzati nel periodo recente;

Riferimenti costruttivi e dimensionali:

- prevale il corpo edilizio di forma semplice, un parallelepipedo a base rettangolare che si eleva su due piani più sottotetto, (riferimenti dimensionali indicativi: altezza mt.7,50, profondità di fabbrica mt.5,00/6,00);
- il volume non sempre si posiziona sul limite dello spazio pubblico, spesso è arretrato o addirittura normale alla strada, determinando, nel complesso, un'interruzione della continuità edilizia non garantita neppure da murature o recinzioni significative.

- 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; tuttavia in numerosi casi sono stati operati interventi parziali di ristrutturazione che hanno introdotto solai in laterocemento; in rari casi si sono verificate le condizioni di interventi a carico dell'intero fabbricato.
- il tetto è generalmente a due falde o a padiglione (pendenza 25% - 30%);

Materiali e finiture:

- le pareti degli edifici di più antico impianto appaiono intonacate con malta di calce;
- la struttura dello sporto di linda è costituito da travi in legno; il manto di copertura è eseguito in coppi e il sottomanto è formato da correntini e pianelle;
- non esiste una particolare tipologia riscontrabile nelle recinzioni, spesso assenti; le uniche preesistenze significative si possono rilevare nella tav.A4, dove si nota la presenza di murature significative, costituite da file regolari di sassi, nella pertinenza della cosiddetta Casa rossa o Palazzàt, e in quella della canonica. In tale contesto devono assumere rilevanza di riferimento le recinzioni realizzate in epoca recente costituite da muretto basso con paramento in mattoni a faccia vista e sovrastante inferriata.
- generalmente gli scuri sono di forma semplice, a due ante, e sono realizzati con tavole di legno.

### **Muscletto**

L'organizzazione del borgo, seppure preesistente rispetto al palazzotto dei Colloredo, pare svilupparsi in relazione con quest'ultimo nelle sue salienze composite. Sopravvive un'unica quinta stradale formata da fabbricati in linea che si uniscono all'edificato rurale di pertinenza della villa nobiliare. Per il resto l'edificazione è caratterizzata da case isolate.

Principali tipologie edilizie di riferimento:

- *case aggregate in linea*: l'unità edilizia tipo è costituita da un fabbricato originariamente destinato ad uso misto edificato sulla via;
- *edifici o complessi edilizi isolati*: l'insieme edilizio è, nella maggior parte dei casi, composto dall'abitazione e da un fabbricato accessorio destinato ad uso di deposito o autorimessa.

Per quanto riguarda le altre caratteristiche dell'edificato, si può sottolineare come non esistano elementi ricorrenti in grado di rappresentarsi come esempi significativi da proporre in caso di recupero volumetrico o nuova edificazione.

### **San Pietro**

Il borgo è formato da edifici isolati con annessi rustici organizzati secondo un assetto casuale attorno alla piazzetta dove insiste la chiesa.

Principali tipologie edilizie di riferimento:

- *case aggregate in linea*: l'unità edilizia tipo è costituita da un fabbricato principale ad uso residenziale edificato sulla via pubblica o anche all'interno del lotto, secondo una relazione vicinanza con i fabbricati rurali piuttosto che di logica compositiva;
- *edifici o complessi edilizi isolati*: l'insieme edilizio è, nella maggior parte dei casi, composto dall'abitazione e da uno o più fabbricati accessori.

Per quanto riguarda le altre caratteristiche dell'edificato, si può sottolineare come la dimensione del borgo non sia tale da presentare elementi ricorrenti in grado di rappresentarsi come esempi significativi da

proporre in caso di recupero volumetrico o nuova edificazione.

### **Rividischia**

Il borgo non presenta particolari fatti urbani in grado di organizzare l'insediamento. Tuttavia pare opportuno segnalare la ricorrenza dell'andamento est-ovest nell'occupazione del lotto di pertinenza da parte dei fabbricati in linea.

- *case aggregate in linea:* l'unità edilizia tipo è costituita da un fabbricato principale ad uso residenziale edificato sia sulla via pubblica sia all'interno del lotto, stabilendo una relazione di vicinanza con i fabbricati rurali piuttosto che di logica compositiva;
- *edifici o complessi edilizi isolati:* l'insieme edilizio è, nella maggior parte dei casi, composto dall'abitazione e da uno o più fabbricati accessori.

Anche in questo caso la dimensione del borgo non è tale da presentare elementi ricorrenti in grado di rappresentarsi come esempi significativi da proporre in caso di recupero volumetrico o nuova edificazione, per cui si rimanda alle norme di carattere generale.

## **Art.8 Destinazioni d'uso del suolo e degli edifici**

La planimetria di piano, tav. P3, 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 di uso pubblico, le aree destinate ai servizi e alle attrezzature di interesse collettivo, le aree destinate alla residenza, alle attività commerciali, artigianali ed agricole.

Il piano prevede la seguente classificazione:

### **A Zone di uso pubblico e di interesse generale**

#### ***A1 Zone per la viabilità veicolare e pedonale, il parcheggio e il verde di uso pubblico***

E' compito dei progetti generali ed esecutivi d'intervento definire e precisare i singoli spazi da riservare alla viabilità, al parcheggio ed al verde, ferme restando le scelte generali assunte ed esposte nella tav.P3.

#### ***A2 Servizi e attrezzature di interesse collettivo***

Il Piano individua: gli edifici e le aree destinate al culto e alle attività parrocchiali, e inoltre le aree destinate alle attrezzature collettive (limitatamente a una cabina ENEL). Sono altresì ammesse: la residenza; le attività culturali, sociali, ricreative; gli uffici amministrativi.

Con particolare riferimento alle chiese, ai campanili e ai fabbricati adiacenti ricompresi nell'ambito di tali zone destinati alle opere parrocchiali, secondo quanto disposto dal PRGC vigente, è previsto l'intervento di restauro conservativo così come definito all'art.69 della legge regionale 19 novembre 1991, N. 052, previo parere favorevole preventivo espresso dalla Soprintendenza, rivolto:

- alla valorizzazione dei caratteri architettonico-decorativi e al ripristino di parti alterate;
- alla valorizzazione-ripristino dell'aspetto esterno e dell'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno;
- alla valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici e decorativi;
- alla salvaguardia e valorizzazione dei parchi e delle zone a verde.

**Per il fabbricato con ballatoi inserito nella UMI 116, in considerazione del livello di**

**faticenza attualmente riscontrabile e per l'assenza di particolari architettonici di pregio, si ritiene sufficiente, pur riconoscendo all'edificio una qualità tipologica rilevante, l'inserimento nella categoria operativa *conservazione tipologica* Zona omogenea A1 che, così come riportata nelle presenti norme, ~~in assoluta armonia con l'art.70 della legge regionale 19 novembre 1991, N.052~~, appare più adatta ad affrontare le problematiche legate al suo recupero.**

## **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 consentite inoltre 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; attività artigianali di modeste dimensioni e compatibili 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 lo standard del parcheggio nel rispetto delle direttive di cui al DPGR 20 aprile 1995 N° 0126/Pres. e applicando la riduzione di cui al punto 2 dell'art. 16.

Per la particolare natura dei borghi oggetto del presente Piano, è altresì consentito, nell'ambito delle aree destinate alla residenza, l'esercizio di attività agricole, purché presenti alla data dell'adozione dello strumento attuativo, senza tuttavia possibilità di ampliamento consistente dell'attività e nel rispetto delle norme igienico sanitarie. Sono consentiti tuttavia modesti ampliamenti, derivanti comunque da recupero di volumi ammessi a demolizione con ricostruzione, anche per i fabbricati destinati attualmente ad attività agricole, al solo fine di razionalizzare gli spazi e i volumi funzionali al mantenimento dell'attività esistente. **Resta inteso che il concetto di mantenimento dell'attività esistente va interpretato in un'accezione dinamica, poiché spesso il semplice mantenimento delle condizioni in essere costringe ad effettuare interventi adeguati a favore dell'attività agricola e dei fabbricati che la ospitano. La particolare natura dei borghi in questione deve indurre a valorizzare l'attività agricola presente in essi, senza che tuttavia venga superata la soglia di compatibilità con la residenza che imporrebbe il trasferimento dell'attività agricola al di fuori della zona assoggettata a PRPC, in un area allo scopo destinata.**

In generale è consentita la trasformazione in residenza della destinazione d'uso di tali fabbricati nei limiti e nelle modalità previsti dalle presenti norme.

Per ogni UMI perimettrata vi è la facoltà di utilizzare una tantum una dotazione di 150 mc al fine di adeguare alle norme igieniche e sanitarie i fabbricati residenziali esistenti, in ragione delle modalità, delle categorie operative e delle prescrizioni contenute nelle presenti norme. L'impiego di tali volumi non dovrà mai rappresentarsi nella forma di una superfetazione, ma dovrà essere utilizzato inserendo in modo organico nel complesso dell'edificato l'aggiunta volumetrica.

### ***B2 Aree per la residenza e il commercio***

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 che rispettino le possibilità operative indicate nelle categorie d'intervento, di cui al successivo art.9;
- che sia dimostrato l'assolvimento dello standard per il parcheggio di cui al DPGR 20 aprile 1995 N° 0126/Pres. e applicando la riduzione di cui al punto 2 dell'art. 16.

### ***B3 Verdeprivato***

Tali zone comprendono le aree libere da edificazione, destinate a giardino, a parco, a orto, a

spazio scoperto di pertinenza ai fabbricati esistenti o di progetto. In taluni casi sono state comprese all'interno di tale zona omogenea aree non edificate che il PRGC ha ritenuto di assimilare nell'ambito del perimetro del PRPC in quanto funzionali al sistema della residenza.

Il rapporto, sovente molto basso di occupazione del suolo, ha suggerito in molti casi tale destinazione d'uso allo scopo di fornire una precisa indicazione sull'utilizzo della superficie scoperta e quindi a tutela delle caratteristiche ambientali, intese in senso lato, della stessa.

Nei casi in cui era rinvenibile il concorso di più fattori, quali l'opportunità della ricomposizione dell'edificato unitamente a una disponibilità a dar seguito operativo a tale opportunità, è stata prevista la possibilità edificatoria inserendo i lotti in questione fra le aree residenziali.

Per le loro posizione e caratteristiche ambientali, le aree a verde privato sono assoggettate al mantenimento delle destinazioni esistenti o ad assumerne altre comunque compatibili, pertanto sono consentiti i seguenti usi:

- colturale e di mantenimento di orti, vigneti, frutteti;
- giardino o parco;
- prato con alberature;
- altre destinazioni comunque orientate ad accentuare i valori ambientali espressi.

## **E Aree agricole**

### ***E4.3 Aree destinate all'attività agricola***

Il PRGC ha ricompreso nell'ambito del PRPC aree ascrivibili attualmente fra quelle destinate al solo uso agricolo. Tale inserimento si è reso necessario poiché sul lotto insistono fabbricati che concorrono a formare l'insieme del borgo e pertanto risultano funzionali a definirne l'assetto compositivo. Per questo motivo le aree in questione non sono state sottratte alle norme del PRPC. Viene pertanto individuata una zona omogenea ad hoc finalizzata al riconoscimento dell'attività svolta, ma che non può prevedere alcun ampliamento o variazione dell'attività produttiva attualmente in esercizio.

A carico dei fabbricati sono comunque consentiti, fermo restando il mantenimento della destinazione d'uso attuale, interventi di manutenzione ordinaria, oltre a modesti ampliamenti, derivanti comunque da recupero di volumi ammessi a demolizione con ricostruzione, al solo fine di razionalizzare gli spazi e i volumi funzionali al mantenimento dell'attività esistente, o di nuove attività attinenti e complementari ad essa, compatibili con il contesto. **A tale proposito si rimanda alla più puntuale specificazione contenuta nel punto relativo alla zona B1 Aree per la residenza.**

E' consentita altresì la trasformazione in residenza, anche parziale, della destinazione d'uso di tali fabbricati nei limiti e nelle modalità previsti dalle presenti norme e nel rispetto delle norme igienico sanitarie. In questi casi è data facoltà, per ogni UMI perimetrata, di utilizzare una tantum una dotazione di 150 mc al fine di adeguare alle norme igieniche e sanitarie i fabbricati; residenziali, in ragione delle modalità, delle categorie operative e delle prescrizioni contenute nelle presenti norme. L'impiego di tali volumi non dovrà mai rappresentarsi nella forma di una superfetazione, ma dovrà essere utilizzato inserendo in modo organico nel complesso dell'edificato l'aggiunta volumetrica.

## **Art.9 Categorie operative d'intervento**

Al fine di dare operatività alle destinazioni d'uso del suolo e degli edifici, il Piano individua, nella tav.P4, le categorie di intervento di seguito specificate.

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

<b>Categorie operative d'intervento - L.R.19/2009</b>	<b>Categorie operative d'intervento - P.R.P.C. originario</b>	<b>Categorie operative d'intervento - P.R.P.C. modificato con variante n. 4</b>
restauro e risanamento conservativo	zone omogenee A1 “conservazione tipologica”	zone omogenee A1
ristrutturazione edilizia	zone omogenee A2 “ristrutturazione edilizia”, A3 “edilizia recente”, A4 “demolizione con ricostruzione o traslazione dei volumi”,	zone omogenee A2, A3, A4
nuova costruzione ampliamento	zone omogenee A5 “aree edificabili” (A5a – aree di pertinenza degli edifici; A5b – ambiti interessati dalle nuove edificazioni; A5c – aree soggette a Piano di Specificazione dell'intervento – PSI)	zone omogenee A5 (A5a – aree di pertinenza degli edifici; A5b – ambiti interessati dalle nuove edificazioni; A5c – aree soggette a Piano di Specificazione dell'intervento – PSI)

Nella legenda delle tavole P4 le categorie operative di intervento sono così modificate:

- zone omogenee A1 “conservazione tipologica”
- zone omogenee A2 “ristrutturazione edilizia”
- zone omogenee A3 “edilizia recente”
- zone omogenee A4 “demolizione con ricostruzione o traslazione dei volumi”
- zone omogenee A5 “aree edificabili”  
 A5a – aree di pertinenza degli edifici;  
 A5b – ambiti interessati dalle nuove edificazioni;  
 A5c – aree soggette a Piano di Specificazione dell'intervento – PSI)

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.

### Zona omogenea A1 Interventi di conservazione tipologica

Sono stati assoggettati a tale categoria operativa i fabbricati che hanno mantenuto le caratteristiche originali e che meritano un intervento a loro carico finalizzato a valorizzare gli elementi architettonici e tipologici documentati nel Piano.

Pertanto, ~~in armonia con quanto disposto dall'art.70 della L.R.n°52/91 e successive modifiche e integrazioni~~, è consentito a carico dei fabbricati individuati nella presente zona omogenea, ~~l'intervento di conservazione tipologica, inquadrabile nei limiti consentiti dalle presenti norme, inteso come un~~ l'insieme sistematico di opere, riguardanti un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso, finalizzate ad assicurarne la funzionalità, la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici.

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

L'intervento può comprendere anche il ripristino documentato di parti demolite o alterate, ma dovrà garantire il massimo fattore di reversibilità per le nuove opere ammesse.

Sono consentiti in particolare, a carico dei fabbricati individuati nella presente zona omogenea,

inquadrabili nei limiti consentiti dalle presenti norme:

- gli interventi di inserimento di strutture e la 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;
- la costruzione interna all'edificio di servizi igienici, del vano scala e dell'ascensore, pur in posizioni tali da non costituire fattore di grave alterazione ai caratteri distributivi originari;
- la costruzione di divisorii interni, eseguiti con strutture leggere, legati alle nuove destinazioni d'uso ammesse;
- la possibilità di modeste sopraelevazioni solo nei casi evidenziati negli elaborati di Piano e nei limiti consentiti dalle potenzialità individuate a recupero volumetrico nell'ambito dell'UMI, o dalla concessione una tantum dei 150 mc per singola UMI.

Dovranno essere rispettate in ogni caso le seguenti prescrizioni e possibilità operative:

- il restauro dei fronti con ripristino dei fori originari ove alterati o tamponati e possibilità di integrare le aperture originarie rispettandone gli allineamenti e le soluzioni compositive;
- il risanamento e il recupero, ove possibile, dell'impianto strutturale orizzontale e di copertura, con conseguente recupero di travi, tavolato, arcarecci, pianelle, coppi, e ogni altro materiale utile;
- il risanamento e il ripristino, ove possibile, dei collegamenti originari, quali scale, ballatoi, androni, portici, nonché le loro caratteristiche costruttive e di finitura;
- la conservazione dell'impianto strutturale verticale con la possibilità di modificare i fori pareti interne e limitatamente alle nuove esigenze organizzative;
- l'obbligo di eliminare le superfetazioni, intese come parti aggiunte e prive di interesse.

#### *Regime autorizzativo per gli interventi di conservazione tipologica*

~~Secondo quanto previsto dagli artt. 78 e 79 e, per quanto attiene le modalità di rilascio, dagli articoli successivi della L.R.n°52/91 e successive modifiche e integrazioni.~~

#### **Zona omogenea A2 Ristrutturazione edilizia**

Sono stati assoggettati a tale categoria operativa diversi fabbricati in considerazione dello stato di degrado in cui versano, senza tuttavia possedere particolari evidenze di carattere architettonico. E' stata usata inoltre tale categoria per i numerosi fabbricati, un tempo adibiti a stalla o comunque all'attività agricola, che sono suscettibili di cambiamento di destinazione d'uso non senza un radicale intervento a loro carico.

Pertanto, ~~in armonia con quanto disposto dall'art.65 della L.R.n°52/91 e successive modifiche e integrazioni~~, è consentito a carico dei fabbricati individuati nella presente zona omogenea, l'intervento ~~di ristrutturazione edilizia, inquadrabile nei limiti consentiti dalle presenti norme~~, volto a trasformare, nel rispetto delle volumetrie preesistenti, l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un fabbricato diverso dal precedente.

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

- la riorganizzazione interna dell'edificio sia in termini di utilizzo delle superfici che dei volumi;
- la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio che non rientrino tra gli interventi di manutenzione straordinaria;
- 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;
- l'obbligo di eliminare le superfetazioni, intese come parti aggiunte e prive di interesse;
- la possibilità di modeste sopraelevazioni solo nei casi evidenziati negli elaborati di Piano e nei limiti consentiti dalle potenzialità individuate a recupero volumetrico nell'ambito dell'UMI, o dalla concessione una tantum dei 150mc per singola UMI.

Seppure vadano ascritti fra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di singoli edifici, si è ritenuto di individuare una categoria operativa a sé stante al fine di specificare meglio la natura dell'intervento in questione.

*Regime autorizzativo per gli interventi di ristrutturazione edilizia*

~~Secondo quanto previsto dagli artt. 78 e 79 e, per quanto attiene le modalità di rilascio, dagli articoli successivi della L.R.n°52/91 e successive modifiche e integrazioni.~~

**Zone omogenea A3 Edilizia recente**

È stata individuata una zona omogenea in cui sono consentiti solo interventi di manutenzione edilizia, in considerazione del livello di trasformazione subito dai fabbricati assoggettati a tale categoria. Si tratta di edifici, fatti oggetto recentemente di interventi di ristrutturazione o risanamento, per i quali non si prevedono, nell'arco di validità dello strumento attuativo, opere di radicale ridefinizione, e che vengono giudicati, nell'economia del Piano, come suscettibili di stabilizzazione al fine di contribuire all'omogeneità complessiva del borgo.

Pertanto, ~~in armonia con quanto disposto dall'art.68 della L.R.n°52/91 e successive modifiche e integrazioni~~, sono consentiti a carico dei fabbricati individuati nella presente zona omogenea, inquadrabili nei limiti consentiti dalle presenti norme:

- gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non interessano le parti strutturali degli edifici né comportano la realizzazione di manufatti accessori esterni ad essi;
- le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;
- le opere interne agli edifici che non comportino la riorganizzazione totale dell'edificio ~~né aumento del numero delle unità immobiliari~~;
- le opere consistenti nella sostituzione di uno o alcuni solai interpiano, senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;
- le opere consistenti nel rifacimento totale dell'intonacatura e del rivestimento esterno degli edifici;
- le opere consistenti nella sostituzione di serramenti esterni;
- le opere consistenti nello spostamento, apertura o soppressione di fori esterni;
- le opere consistenti nella sostituzione di solai di copertura anche con cambiamento di tipo di materiale, sagoma e quota, dovuta quest'ultima a esigenze tecniche e senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani esterni;
- le opere consistenti nella realizzazione di nuovi impianti tecnologici;
- le opere consistenti nella realizzazione di verande, bussole o simili a chiusura totale o parziale di poggioli e terrazzi a protezione di ingressi;

- le opere consistenti in altri interventi finalizzati al perseguitamento di obiettivi di risparmio energetico e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche;
- l'ampliamento per utilizzare l'integrazione volumetrica prevista dall'art. 10 delle presenti norme.

*Regime autorizzativo per gli interventi di manutenzione edilizia*

~~Secondo quanto previsto dagli artt. 78 e 79 e, per quanto attiene le modalità di rilascio, dagli articoli successivi della L.R.n°52/91 e successive modifiche e integrazioni.~~

Poiché il Piano individua le Unità Minime di Intervento al duplice scopo di agevolare l'operatività dello strumento attuativo e di controllare processi adeguati di ricomposizione volumetrica, gli interventi di manutenzione edilizia non sono vincolati alla redazione di progetti estesi a un'intera UMI.

**Zona omogenea A4 Demolizione con ricostruzione o traslazione dei volumi**

Sono stati assoggettati a *tale* categoria operativa i fabbricati che, privi di una ragione di carattere funzionale, oppure incoerenti con l'assetto dell'UMI, possono essere demoliti e i cui volumi possono venire riutilizzati per la realizzazione di un nuovo edificio. Sono stati inseriti in tale categoria anche fabbricati di recente edificazione assolutamente incongrui con l'assetto del borgo.

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

- demolizione dei volumi per destinare l'area a spazio scoperto;
- riprogettazione sul sito occupato dai fabbricati esistenti con la possibilità:
  - a) di procedere alla demolizione e recupero dei volumi con ricostruzione;
  - b) di introdurre le modifiche planivolumetriche necessarie per adeguarli alle norme di cui al successivo art.9;
- riprogettazione con la definizione di un nuovo disegno planivolumetrico e una nuova ubicazione dei volumi esistenti ammessi a demolizione nell'ambito dell'UMI.

Il PRPC individua, nell'ambito di ogni UMI, l'entità dei volumi ammessi a demolizione con ricostruzione. Tale individuazione, determinata mediante criteri oggettivi e comprendente tutti i fabbricati presenti nell'UMI ascrivibili al concetto di volume edificabile, viene utilizzata per il dimensionamento teorico del Piano. Per qualsiasi intervento di riprogettazione sono ammessi a recupero i volumi in demolizione di cui sono documentati il rilascio di provvedimento autorizzativo oppure l'insussistenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi della L.n°47/85 e successive modifiche e integrazioni.

La categoria operativa sviluppata nel presente punto comprende sia le ricostruzioni in situ sia la traslazione dei volumi ammessi a ricostruzione.

Il PRPC non prevede, per ampliamenti di modesta entità, prescrizioni grafiche particolari, fatte salve le indicazioni di carattere compositivo generale più volte richiamate nell'ambito delle presenti norme; in ogni caso l'impiego di tali volumi non dovrà mai rappresentarsi nella forma di una superfetazione, ma dovrà essere utilizzato inserendo in modo organico nel complesso dell'edificato l'aggiunta volumetrica, così come indicato nel successivo art. 10.

Il PRPC, quando si è ritenuto di dover orientare la ricomposizione morfologica dell'UMI in ragione della coerenza complessiva rinvenibile nell'assetto del borgo, ha previsto invece le aree edificabili e i fili fissi da mantenere nella riedificazione dei volumi.

Nei casi in cui le caratteristiche morfologiche dell'UMI o l'entità dei volumi erano tali da non consentire una precisa definizione grafica degli assetti definitivi, il PRPC ha preferito affidare alla redazione di un Piano di Specificazione dell'Intervento, normato al comma di seguito esposto, il riassetto dei volumi ammessi a recupero.

*Regime autorizzativo per gli interventi di demolizione con ricostruzione*

Per quanto attiene il regime autorizzativo, fatte salve le ricomposizioni di volumi contenute entro il limite massimo dell'integrazione volumetrica prevista dall'art. 10 delle presenti norme, e quanto disposto nei commi precedenti è fatto obbligo, ove specificamente previsto, a chiunque abbia titolo di richiedere il rilascio ~~di una concessione edilizia del permesso a costruire~~ per utilizzare volumetrie ammesse a demolizione, di predisporre un Piano di Specificazione dell'Intervento, esteso all'intera UMI, contenente un numero di elaborati sufficienti a comprendere la complessità progettuale; dell'intervento e ad illustrare compiutamente le scelte effettuate.

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

Per l'intervento è consentito utilizzare tutti i volumi e le superfici coperte disponibili all'interno dell'UMI, compresa l'integrazione volumetrica prevista dall'art. 10 delle presenti norme, e valgono le seguenti prescrizioni e possibilità operative:

- l'altezza non potrà superare quelle degli edifici adiacenti o circostanti;
- le aree inedificabili non potranno essere interessate dalle nuove costruzioni.

Il Piano di Specificazione dell'Intervento, redatto a firma di un tecnico abilitato, dovrà in ogni caso essere composto dai seguenti elaborati:

- relazione illustrativa dei criteri informatori del progetto e dei valori dimensionali contenente:
  - a) l'indicazione di tutti i volumi che verranno recuperati nella ricomposizione edilizia, con l'indicazione anche di quelli che non verranno utilizzati e quindi esclusi dalla facoltà di traslazione o ricostruzione;
  - b) l'indicazione della superficie coperta utilizzata in totale nell'ambito dell'UMI, che non potrà essere superiore a quella esistente alla data di adozione del presente PRPC.
- 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 della sistemazione prevista e la dimostrazione, ove necessario, dell'assolvimento dello standard;
- cronoprogramma indicante i tempi di realizzazione dell'intero progetto.

Il Piano di Specificazione dell'Intervento dovrà essere sottoposto all'approvazione della Commissione Urbanistica. A seguito di tale approvazione si procederà ~~secondo quanto previsto dagli artt. 78 e 79 e, per quanto attiene le modalità di rilascio, dagli articoli successivi della L.R.n°52/91 e successive modifiche e integrazioni~~ con la presentazione della pratica edilizia ai competenti uffici.

### **Zona omogenea A5 Aree edificabili**

Il PRPC individua le aree di pertinenza degli edifici. Le superfici interessate (A5.a) possono essere pavimentate e utilizzate come corti interne ai fabbricati o possono essere occupate dalle nuove edificazioni consentite dal PRPC.

Il piano inoltre perimetra gli ambiti interessati dalle nuove edificazioni. Le superfici interessate (A5.b), possono essere aree libere da volumi o superfici che comprendono volumi e superfici coperte di cui si prevede la demolizione e ricostruzione. Tale perimetrazione, come già anticipato, ha la funzione di orientare la ricomposizione morfologica dell'UMI in ragione della coerenza complessiva rinvenibile nell'assetto del borgo.

La potenzialità insediativa teorica prevista dal PRGC è notevolmente superiore al totale dei mc attualmente edificati, comprensivo dei fabbricati non residenziali. Se tale previsione venisse ripresa acriticamente dal PRPC, si verrebbe a creare una condizione non corrispondente alla dinamica

insediativa prevedibile per i borghi oggetto del piano. Tuttavia tale differenziale torna utile per risolvere alcune situazioni puntuali dove, per l'assenza di volumi ammessi a demolizione e quindi recuperabili, non appare possibile procedere altrimenti, pur in presenza di una disponibilità operativa in grado di migliorare l'assetto dell'edificato oltre che quello socioeconomico.

Quindi, partendo dal differenziale esistente fra la potenzialità insediativa teorica ammessa PRGC e i volumi attualmente presenti e riscontrati dal PRPC, si è valutata la reale dinamica edilizia dei borghi, attraverso una puntuale ricognizione delle disponibilità operative di ogni titolare in rapporto alla disponibilità volumetrica presente nell'UMI di riferimento. Si è quindi previsto per ogni UMI, e quindi per ogni area edificabile individuata in planimetria, l'entità volumetrica ammissibile per l'edificazione operando su:

- integrazione volumetrica prevista dall'art. 10 delle presenti norme, in analogia con quanto già disposto nelle norme degli strumenti attuativi adottati dall'Amministrazione;
- volumi ammessi a demolizione con ricostruzione in situ o traslazione dei volumi;
- integrazione volumetrica finalizzata al perseguimento di obiettivi mirati non raggiungibili altrimenti; ciò avviene in rari casi, per modeste quantità, e comunque sempre abbondantemente al di sotto della potenzialità edificatoria consentita dal PRGC.

Data la notevole abbondanza di volumetrie disponibili, in rapporto alla reale dinamica edilizia, si è ritenuto di fissare l'entità volumetrica di nuovo impianto anche nei casi di nuova edificazione ammissibile senza la traslazione di volumi. La scelta quindi di non adottare indici di fabbricazione, ha lo scopo di salvaguardare l'attuale assetto edilizio dei borghi, suggerendo, ove necessario l'allineamento dei nuovi edifici ai riferimenti preesistenti.

Si ha dunque il quadro di riferimento generale (Tab.a) e particolare (Tab.b) delle potenzialità edificate nei borghi interessati dal PRPC, così espressi:

<b>Tab. a</b>		<b>DISPONIBILITA' VOLUMETRICHE COMPLESSIVE</b>			
<i>Borgo</i>		<i>Totale volume edificato (in mc)</i>	<i>Superficie fondiaria (in mq)</i>	<i>Totale volume edificabile (in mc)</i>	<i>Differenza (in mc)</i>
<b>San Martino</b>		114.967,36	73.774	147.548	+ 32.580,64
<b>Muscletto</b>		45.091,66	41.007	82.014	+ 36.922,34
<b>San Pietro</b>		29.360,33	29.530	59.060	+ 29.699,67
<b>Rividischia</b>		27.606,05	24.425	48.500	+ 20.893,95
<b>Totali</b>		217.025,40	168.736	337.122	+ 120.096,60

<b>Tab. b</b>		<b>POSSIBILITA' EDIFICATORIA PER UMI E SINGOLA AREA EDIFICABILE</b>					
		<b>San Martino</b>					
<i>UMI</i>	<i>Area</i>	<i>Volume ammesso a demolizione (in mc)</i>	<i>Integrazione una tantum (in mc)</i>	<i>Integrazione funzionale (in mc)</i>	<i>Volume edificabile (in mc)</i>	<i>Altezza massima</i>	<i>Altre prescrizioni</i>
01	A	19	150	250	319 419 <sup>2</sup>	3,00	A confine e in aderenza
02	A	-	150	-	150	3,00	In aderenza
03	A	269	150	-	419	3,00	A confine
	B			-		3,00	A confine
04	A	46	150	-	196	3,00	A confine
05	A	138	150	-	288	3,00	Sopraelevazione: h max adiacente
	B			-		6,00	-
06	A	246	150	-	396	3,00	A confine
07	A	616	150	-	766	3,00	-

<sup>2</sup> Modifica introdotta con la variante n. 1.

<b>Tab. b</b>		<b>POSSIBILITA' EDIFICATORIA PER UMI E SINGOLA AREA EDIFICABILE</b>					
		<b>San Martino</b>					
<i>UMI</i>	<i>Area</i>	<i>Volume ammesso a demolizione (in mc)</i>	<i>Integrazione una tantum (in mc)</i>	<i>Integrazione funzionale (in mc)</i>	<i>Volume edificabile (in mc)</i>	<i>Altezza massima</i>	<i>Altre prescrizioni</i>
08	A	120	150	-	270	3,00	A confine
09	A	804	150	-	345	3,00	In aderenza
	B			-	609	3,00	A confine
10	A	900	150	-	1050	Adiacente	A confine e in aderenza
11	A	744	150	-	894	Adiacente	In aderenza
12	A	183	150	-	333	3,00	In aderenza
13	-	-	150	-	150	-	-
14	-	-	150	-	150	-	-
15	-	-	150	-	150	-	-
16	PSU	3.630	150	-	3.780	max in UMI	-
17	-	-	150	-	150	-	-
18	-	-	150	-	150	-	-
19	-	-	150	-	150	-	-
20	-	122	150	-	272	-	-
21a	-	-	150	-	150	-	-
21b	PSI	2.044	150	-	2.194	Max in UMI	-
22	A	200	150	-	350	Andamento in falda	In aderenza/Eccedenza in ristrutturazione
23	A	886	150	-	1.036	Andamento in falda	In aderenza/Eccedenza in ristrutturazione
24	A	184	150	-	334	Andamento in falda	In aderenza
25	A	307	150	-	457	Andamento in falda	In aderenza
26	A	108	150	150	300	Adiacente	In aderenza
	B			-	108	Andamento in 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	1.929	150	-	2.079	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	-	-

<b>Tab. b</b>		<b>POSSIBILITA' EDIFICATORIA PER UMI E SINGOLA AREA EDIFICABILE</b>					
		<b>San Martino</b>					
<i>UMI</i>	<i>Area</i>	<i>Volume ammesso a demolizione (in mc)</i>	<i>Integrazione una tantum (in mc)</i>	<i>Integrazione funzionale (in mc)</i>	<i>Volume edificabile (in mc)</i>	<i>Altezza massima</i>	<i>Altre prescrizioni</i>
<i>Totale</i>		23.837	8.100	400	32.237		

		<b>San Pietro</b>					
<i>UMI</i>	<i>Area</i>	<i>Volume ammesso a demolizione (in mc)</i>	<i>Integrazione una tantum (in mc)</i>	<i>Integrazione funzionale (in mc)</i>	<i>Volume edificabile (in mc)</i>	<i>Altezza massima</i>	<i>Altre prescrizioni</i>
55	-	-	-	-	-	-	-
56	A	1.304	150	-	1.454	3,00	A confine
	B			-		Adiacenza	A confine
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 adiacenza
70	-	-	150	-	150	-	-
71	-	-	150	-	150	-	-
72	A	592	150	-	742	Adiacenza	In aderenza
	B			-		Adiacenza	In aderenza
<i>Totale</i>		6.174	2.250	-	8.424	-	-

		<b>Rividischia</b>					
<i>UMI</i>	<i>Area</i>	<i>Volume ammesso a demolizione (in mc)</i>	<i>Integrazione una tantum (in mc)</i>	<i>Integrazione funzionale (in mc)</i>	<i>Volume edificabile (in mc)</i>	<i>Altezza massima</i>	<i>Altre prescrizioni</i>
73	A	193	150	-	343	3,00	A confine
74	-	-	150	-	150	-	-
75	A	295	150	-	445	3,00	A confine
	B			-		Adiacenza	In adiacenza
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	--

		<b>Rividischia</b>					
<i>UMI</i>	<i>Area</i>	<i>Volume ammesso a demolizione (in mc)</i>	<i>Integrazione una tantum (in mc)</i>	<i>Integrazione funzionale (in mc)</i>	<i>Volume edificabile (in mc)</i>	<i>Altezza massima</i>	<i>Altre prescrizioni</i>
88 <sup>3</sup>	A	-	-	-	975+170 (patio)	6,00	In linea
	B	-	-	-	975+170 (patio)	6,00	In linea
88a <sup>4</sup>	A	-	-	-	825+170 (patio)	6,00	In linea
	B	134	150	-	285	6,00	In linea
88b <sup>5</sup>	A	-	-	-	975+170 (patio)	6,00	In linea
89	A	341 <sup>6</sup>	150	-	150	491 <sup>7</sup>	-
90	A	752	150	-	902	6,00	In aderenza e in linea
91 <sup>8</sup>	A	268	150	-	418	6,00	In aderenza e in linea
91 <sup>9</sup>	A	134	150	-	284	6,00	In aderenza e in linea
92	A	71	150	-	221	Adiacente	In aderenza
93	A	107	150	110 <sup>10</sup>	257-367 <sup>11</sup>	3,00	Parzialmente in sito
94	-	-	150	-	150	-	-
Totale		6.148	3.150	110	11.208	-	-

		<b>Muscletto</b>					
<i>UMI</i>	<i>Area</i>	<i>Volume ammesso a demolizione (in mc)</i>	<i>Integrazione una tantum (in mc)</i>	<i>Integrazione funzionale (in mc)</i>	<i>Volume edificabile (in mc)</i>	<i>Altezza massima</i>	<i>Altre prescrizioni</i>
95	A	51	150	362 <sup>12</sup>	563 <sup>13</sup>	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	Parzialmente in sito
100	A	121	150	-	271	3,00	Parzialmente in sito
101	-	-	150	-	150	-	-
102	-	-	150	-	150	-	-
103	-	-	150	-	150	-	-
104	-	-	150	-	150	-	-
105	A	85	150	-	235	3,00	A confine, parzialmente in sito
106	-	69	-	2000 <sup>14</sup>	69 2069 <sup>15</sup>	-	-
107	PSI	3	150	- <sup>16</sup>	153	Adiacente	Cfr. scheda
108	-	-	150	-	150	-	-
109	A	182	-	-	182	-	In sito
110	-	-	150	-	150	-	-
111	-	54	150	-	204	-	-
112	A	288	150	-	438	4,50	Parzialmente in sito
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	2.812	7.761	-	-

<sup>3</sup> Modifica introdotta con la variante n. 3<sup>4</sup> Modifica introdotta con la variante n. 3<sup>5</sup> Modifica introdotta con la variante n. 3<sup>6</sup> Modifica introdotta con la variante n. 1<sup>7</sup> Modifica introdotta con la variante n. 1<sup>8</sup> Modifica introdotta con la variante n. 3<sup>9</sup> Modifica introdotta con la variante n. 3<sup>10</sup> Modifica introdotta con la variante n. 2<sup>11</sup> Modifica introdotta con la variante n. 2<sup>12</sup> Modifica introdotta con la variante n. 2<sup>13</sup> Modifica introdotta con la variante n. 2<sup>14</sup> Modifica introdotta con la variante n. 2 - **Intervento condizionato al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 11 comma "Muscletto UMI 106" delle NTA**<sup>15</sup> Modifica introdotta con la variante n. 2<sup>16</sup> Modifica introdotta con la variante n. 2 – **Volumi ammessi corrispondenti a quelli originari come da art. 11 comma "Muscletto UMI 107"**

<b>TOTALE</b>	<b>38.101</b>	<b>16.500</b>	<b>3322</b>	<b>59.630</b>	-	-
---------------	---------------	---------------	-------------	---------------	---	---

### **Zona omogenea A6 Aree non edificabili**

Le tavole di piano classificano come non edificabili le seguenti aree sulle quali non è ammesso realizzare volumi edilizi in genere:

- *aree a verdeprivato*

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.

- *aree per la viabilità pedonale e veicolare, per il parcheggio, il verde di uso pubblico e le corti comuni*

Le aree destinate alla viabilità ed al parcheggio unitamente alle aree verdi ad uso pubblico, costituiscono un ambito unitario riservato all'assolvimento delle necessità di infrastrutturazione primaria e saranno pavimentate utilizzando materiali consoni con l'ambiente dei borghi. Analogamente nelle aree destinate a corti comuni si possono prevedere opere di pavimentazione e di arredo escludendo la possibilità di edificare volumi e superfici coperte.

La scarsa presenza di attività commerciali o produttive non autorizza la predisposizione di spazi destinati a parcheggi, il cui fabbisogno può essere abbondantemente soddisfatto dalle fasce a bordo strada nei luoghi consentiti.

### **Art.10 Disposizioni varie**

Le planimetrie di piano P3 e P4 prevedono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- viene fissata la perimetrazione dell'Unità Minima d'Intervento (UMI);
- vengono individuati i muri di recinzione da conservare o da restaurare, il cui mantenimento e restauro dovrà essere perseguito mediante l'impiego di materiali e di metodi costruttivi tradizionali;
- vengono previsti alcuni nuovi sottopassi o accessi carrai e pedonali esistenti utili a garantire una più ottimale accessibilità alle pertinenze;
- vengono delimitati gli ambiti interessati dalla nuova edificazione (A5b) con l'individuazione del limite di posizionamento obbligatorio del nuovo volume; gli ambiti definiscono rispettivamente la superficie entro la quale è possibile sviluppare la pianta del nuovo fabbricato e il lato, o i lati, verso cui esso deve obbligatoriamente posizionarsi; è facoltà, in sede di regime autorizzativo, di concedere delle modeste variazioni a queste previsioni planivolumetriche nella misura massima del 20% sia per quanto riguarda la superficie dell'ambito interessato dalla nuova edificazione sia per quanto riguarda l'altezza, fermo restando il volume ammesso e l'eventuale previsione di limite altimetrico massimo consentito; la tab.b riportata al precedente articolo esprime la potenzialità edificatoria sottintendendo che la volumetria ammessa, indicata in tabella, andrà gestita nell'ambito delle diverse possibilità (aree edificabili, ampliamento a seguito di ristrutturazione, etc.), nei limiti di altezza e superficie e comunque nell'ambito di ogni singola UMI.
- viene individuato un elemento puntuale significativo da conservare.

La tavola P5 non ha invece valore prescrittivo. Vi è stata riportata la potenzialità edificatoria consentita dal PRPC, seguendo l'assetto organizzativo di progetto, nell'ipotesi a regime di una completa attuazione del piano.

E' data facoltà di realizzare il patio a chi ne facesse richiesta nell'ambito della disponibilità volumetrica indicata nella Tab.b delle presenti norme e nel rispetto delle prescrizioni indicate nel successivo art. 11.

## Art.11 Indicazioni composite particolari

Vengono di seguito estratte alcune UMI che necessitano di alcune indicazioni composite e costruttive che non si esauriscono nelle disposizioni generali.

### **San Martino UMI 01**

Viene consentita una modesta integrazione funzionale al fine di garantire l'adeguamento funzionale dell'attività di ristorazione nei limiti della disponibilità di area edificabile indicata in planimetria. L'eccedenza può essere impiegata nella eventuale realizzazione di un patio o comunque nell'ambito della ristrutturazione. Andrà particolarmente curato il progetto dell'illuminazione e della ventilazione forzata.

### **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 d'intervento della zona omogenea A2~~, 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 tipo logiche proprie dell'ambiente in cui è inserito.**

### **San Martino UMI 54**

E' necessario procedere al restauro conservativo dell'affresco presente nel fabbricato.

### **San Martino UMI 151**

Al fine di adeguare l'accessibilità ai fabbricati ricompresi nelle UMI 43 e 44, data la presenza di una servitù di passaggio, nonché di fornire una soluzione tipo logica all'altezza della volumetria presente è stata data in planimetria l'indicazione di realizzare un androne sia nel corpo principale del fabbricato in ristrutturazione sia in quello accessorio previsto nell'area edificabile.

### **Rividischia UMI 88**

Come già anticipato nell'articolo 9 la scelta di non prevedere indici di fabbricazione comporta la definizione di un volume prestabilito incidente sul lotto. Nel caso specifico si sono previsti due fabbricati in linea individuando come filo fisso di appoggio l'allineamento con il fabbricato delle UMI 85 e 86. La scelta della tipologia in linea, e l'andamento prescelto per l'edificato, trae origine dall' andamento ricorrente E-W dell' assetto edilizio del borgo.

### **Muscletto UMI 106<sup>17</sup>**

**L'intervento di nuova costruzione posizionato nell'UMI 106 riferito all'ampliamento dell'edificio agricolo è subordinato alle prescrizioni di seguito evidenziate che saranno preciseate in sede di convenzione:**

- l'edificazione del capannone agricolo nell'UMI 106 deve prevedere contestualmente la riedificazione del fronte dell'UMI 107 su Via del Palazzo come specificato all'art. 11 comma "Muscletto UMI 107";
- l'intervento di ripristino del fabbricato dovrà essere motivato e corredato da un'analisi storica che utilizzi strumenti, quali foto, rilievi e tutte le documentazioni reperibili; dovrà ripristinare l'impianto planivolumetrico del fronte e delle coperture ed è ammesso concedere deroga per i seguenti casi:
  - potrà utilizzare a fini volumetrici solo una parte del fabbricato; la rimanente parte

<sup>17</sup> Modifica introdotta con la variante n. 2

- potrà costituire superficie coperta su cui ammettere interventi successivi di integrazione volumetrica;**
- **potrà prevedere, in deroga alle norme sulle forometrie, una apertura sul fronte atta a garantire l'accessibilità di mezzi di carico/scarico utilizzati dall'attività agricola; tale apertura dovrà essere in sintonia con i rapporti compositivi vuoto/pieno di facciata e tale da permettere la ricomposizione del fronte originario al momento della realizzazione di un accesso alternativo;**
  - **si potrà edificare l'ampliamento al capannone agricolo utilizzando intelaiatura strutturale metallica, tamponamenti e copertura in materiale leggero e comunque facilmente smontabile. In particolare la copertura, se non in coppi tradizionali, potrà essere realizzata con materiali leggeri con forma e colore simili alle coperture tradizionali;**
  - **in corrispondenza al confine sud dell'UMI è richiesta la realizzazione di siepi, nel rispetto delle distanze previste dalle norme vigenti, composte da tipologie di varietà arboree-arbustive autoctone e sempreverdi, così configurata:**
    1. una fascia verso la zona agricola, del tipo basso arboreo ed arbustivo della profondità minima di mt. 5,00; si consiglia l'impianto di una o più delle seguenti varietà: *Ulmus minor*; *Carpinus betulus*, *Cornus sanguinea*; si consiglia altresì l'inserimento delle seguenti ulteriori essenze: *Euonymus europaeus*, *Crataegus monogyna*, *Ligustrum vulgare*, *Corylus avellana*, *Prunus Spinosa*;
    2. una fascia intermedia del tipo medio arborea sempreverde; si consiglia l'impianto di una o più delle seguenti varietà: *Nerium Oleander*, *Pittosporum Tobira*, *Ligustrum Ovalifolium*, *Cotoneaster Franchetii*, *Viburnum Tinus*, *Prunus Laurocerasus*, *Photinia X Fraseri*, *Mahonia Aquifolium*, *Buxus Sempervirens*, *Laurus Nobilis*, *Pyracantha Coccinea*;
    3. una fascia verde verso l'interno del lotto, del tipo alto arborea, della profondità minima di mt. 3,00; si consiglia l'impianto di una o più delle seguenti varietà: *Quercus robur*, *Celtis australis*, *Ulmus minor*, *Acer campestre*, *Salix alba*, *Populus alba*.

### ***Muscletto UMI 107***

Il PRPC non può che prendere atto del crollo avvenuto nel fabbricato ricompreso all'interno della presente UMI, del quale tuttavia viene resa obbligatoria la riedificazione in situ. Allo stesso modo, la scelta di individuare all'interno del PRPC una zona agricola particolare, la E4.3, costituisce nello specifico la traccia della ricomposizione edilizia del complesso, essendo situata, nella UMI appena retrostante, un'azienda agricola che utilizza per l'accessibilità le aperture sul fronte che si affaccia sulla via del Palazzo. La presenza dell'azienda, seppur nelle limitazioni previste dall'art.8, pone la questione del suo mantenimento in coincidenza con il crollo del fabbricato: in altre parole, se non vi fosse un'unità produttiva che richiede un accesso agevole per la sua sopravvivenza, il fabbricato crollato pretenderebbe una semplice riedificazione in situ con caratteristiche assolutamente omogenee con quanto vi era prima. La nuova situazione venuta si a creare modifica di fatto la valutazione sulle componenti fisiche e funzionali dell'UMI.

Pur prevedendo la redazione di un Piano di Specificazione dell'intervento, viene fornita al progetti sta l'indicazione sulle modalità di riedificazione del complesso, che parta dal presupposto di ricostituire la quinta stradale preesistente. In particolare si possono prevedere:

- a) la ricostruzione in situ dei volumi appartenenti al fabbricato crollato con omogenee con quello precedente e secondo le prescrizioni del successivo art.12;
- b) la ridefinizione dell'intero complesso mediante:
  - la ricostruzione in siti del fabbricato crollato secondo la definizione compositiva meglio 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 bucatura 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'edificato.

### **Muscletto UMI 113**

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

## **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 bucature, esse dovranno inserirsi nei rapporti compositivi del fronte interessato e nel caso di nuova costruzione si dovranno rispettare le dimensioni ed i rapporti vuoto/pieno della tradizione locale nonché 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 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. È ammesso derogare alle prescrizioni di cui ai commi precedenti, 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.<sup>18</sup>

### **Inferriate**

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

### **Finiture esterne e decorative**

Per l'intervento di conservazione tipologica è fatto obbligo di mantenere tutti gli elementi architettonici in pietra, come i davanzali, le mensole o le cornici, e, nel caso di necessarie sostituzioni od integrazioni, dovranno essere usati gli stessi materiali e le stesse modalità di lavorazione.

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.

### **Intonaci e colori**

<sup>18</sup> Modifica introdotta con la variante n. 3

Per gli interventi di conservazione tipologica, in cui si preveda il restauro dei fronti, si consiglia il restauro dell'intonaco antico o la riproposizione dell'intonaco di malta di calce, nella fattura e nel colore originario, rapportati all'epoca di impianto dell'edificio, oppure di quelli prevalenti. E' possibile, ove presente, la conservazione o la riproposizione della muratura a faccia a vista, sia essa in mattoni o ciottoli di pietra, eseguita come da tradizione locale.

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

Nei casi in cui, a seguito di interventi a carico dei fabbricati, emergano salienze architettoniche degne di essere evidenziate (architravi, volti in pietra o mattoni, tracce di preesistenze in genere), è opportuno che le stesse vengano sottolineate mediante l'esposizione alla vista. Negli altri casi le superfici intonacate si presenteranno piene e prive di interruzioni immotivate.

#### **Coperture**

La copertura degli edifici dovrà essere eseguita secondo la tradizione e le caratteristiche locali ed utilizzando i valori di pendenza presenti fra gli edifici 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 laterocemento e/o acciaio con l'esclusione dello sporto di linda che dovrà essere realizzato con travature in legno del tipo semplice o composito e finitura di tipo tradizionale in tavole o con correntini e pianelle.

E' obbligatorio il mantenimento o il ripristino di cornici o fregi ove esistenti.

Le gronde dovranno avere sezione semicircolare con possibilità di prevedere i terminali dei pluviali in ghisa.

#### **Camini**

E' fatto obbligo di mantenere in loco e di 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.

#### **Pavimentazioni esterne**

Per le pavimentazioni esterne anche site in corti private e d'uso pubblico, si consiglia l'uso di Pietra 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.

**È altresì ammesso realizzare recinzioni su pali (in legno o metallo) infissi direttamente al suolo e siepi autoctone.<sup>19</sup>**

#### **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.

---

<sup>19</sup> Modifica introdotta con la variante n. 3.

## Art. 13 Attuazione del piano

Il PRPC si attua mediante:

- intervento pubblico per la realizzazione delle previsioni di piano e per quelle riguardanti l'adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti a rete, gli interventi diretti sul patrimonio edilizio e quelli di rilevante e preminente interesse pubblico.
- intervento privato per la realizzazione delle previsioni di piano inerenti le UMI (Unità Minima d'Intervento).

L'intervento privato è disciplinato altresì dalle seguenti prescrizioni o possibilità:

- è consentita la variazione della destinazione d'uso dei fabbricati da altra funzione a residenziale;
- è consentito concedere una integrazione volumetrica una tantum pari a 150 mc per ogni UMI; tale volumetria potrà essere utilizzata per sopraelevazioni, per realizzare nuovi volumi negli ambiti allo scopo destinati dal PRPC singolarmente o a sommatoria di altri volumi ammessi a demolizione e quindi a ricostruzione o a traslazione, per ampliamenti in caso di ristrutturazione edilizia; **per esigenze di carattere tecnico funzionale, quali la realizzazione di un patio;** in ogni caso l'impiego di tali volumi non dovrà mai rappresentarsi nella forma di una superfetazione, ma dovrà essere utilizzato inserendo in modo organico nel complesso dell'edificato l'aggiunta volumetrica;
- è fatto obbligo che l'intervento edilizio interessi l'intera UMI, salvo deroga nei casi di interventi soggetti a semplice denuncia di inizio attività o di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché gli stessi siano orientati a perseguire le direttive specifiche di piano.
- nel caso in cui nell'UMI siano compresi più proprietari, l'intervento potrà essere autorizzato anche per stralci relativi alle singole proprietà; in questo caso il progetto dovrà contenere tutte le informazioni utili, anche di tipo grafico, atte a rappresentare l'interazione dell'intervento con le altre proprietà insistenti nell'UMI, e il rispetto degli obiettivi del PRPC;

Per le ragioni esposte nell'art.7 delle presenti Norme, con particolare riferimento alla mancanza sovente rilevata di una traccia tipologica o di una coerenza compositiva nell'assetto dei borghi, si ritiene di dover ricordare lo spirito ~~che ha informato l'art.76 della citata L.R.n.52/91 e successive modifiche e integrazioni~~, sulle norme generali del regime autorizzativo, in cui si evidenziano le due componenti essenziali dell'attività urbanistica ed edilizia:

- le trasformazioni fisiche attuate attraverso interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia;
- le modifiche di destinazione d'uso.

~~Con l'art. 76 si raccomanda~~, Nell'ambito dell'applicazione del regime autorizzativo, una valutazione separata delle componenti citate, sottolineando come ogni attività urbanistica ed edilizia, nel caso comprenda entrambe le componenti o diverse categorie di intervento, debba essere assoggettata al regime più rigoroso tra quelli previsti per le singole componenti o categorie d'intervento.

In particolare si fa rilevare che, nel caso di interventi di ~~conservazione tipologica e di ristrutturazione edilizia sulle zone omogenee A1 e A2~~, andrà valutata la trasformazione fisica progettata a prescindere dalla destinazione d'uso.

Sempre nell'ambito del regime autorizzativo, in armonia con quanto disposto dal PRGC, per tutti gli edifici è richiesto che il progetto sia integrato da:

- una documentazione fotografica dello stato di fatto;
- un prospetto dei fronti, verso lo spazio pubblico, esteso agli edifici adiacenti.

L'Ufficio Tecnico e la Commissione Edilizia possono chiedere la documentazione integrativa che ritengono necessaria per una esauriente istruttoria ed esame della proposta progettuale.

La Commissione edilizia può esprimere pareri preventivi e non vincolanti su domanda, corredata da una sufficiente documentazione e tale da rendere esaustiva la proposta di intervento, inoltrata dal proprietario o avente diritto e rivolta:

- a conoscere le possibilità operative derivanti dal PRPC;
- a proporre soluzioni progettuali.

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

FASCICOLO			
OPPOSIZIONI E OSSERVAZIONI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO (ART.4, N.T.A.)			
SCHEDA	PROTOCOLLO	FIRMATARIO	RIFERIMENTO UMI
<b>Osservazione</b>	<b>24389 / 26.09.2001</b>	<b>Soprintendenza archeologica e per i beni ambientali architettonici artistici e storici</b>	<b>-</b>

### Premessa

Viene esaminata la comunicazione con cui il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, attraverso l'Ufficio di Udine della Soprintendenza, ha espresso alcune osservazioni al PRPC. La Soprintendenza non ritenendo sufficientemente esaustive le Norme previste nello strumento attuativo come approvato dal Consiglio Comunale, in cui peraltro si prevedeva il parere preventivo della stessa, nonché alcune prescrizioni di carattere operativo, ha prodotto una comunicazione che è stata esaminata anche in Commissione Urbanistica Consigliare.

### Esame dell'osservazione

In particolare la **Soprintendenza archeologica e per i beni ambientali architettonici artistici e storici** chiede:

- *che le chiese e i campanili di Muscletto e di San Martino, e la chiesa di San Pietro, in quanto tutelati ai sensi del D.L.vo 490/99, siano assoggettate alla categoria del restauro conservativo e non a quella della conservazione tipologica.*

Si deve rilevare che il piano già riconosce la natura di beni tutelati ai sensi del D.leg.vo 490/99 alle opere in parola in quanto in tal senso indicate nel PRGC da cui discende il PRPC. Non a caso le stesse vengono inserite in una zona omogenea autonoma. Tuttavia si ritiene di accogliere in ogni caso la richiesta della Soprintendenza, a maggior tutela dei beni citati, prevedendo per essi la categoria di restauro così come indicata nell'art. 69 della L.R. n°52/91.

- *che l'edificio già adibito a canonica a Muscletto, venga inserito anch'esso nella categoria del restauro conservativo.*

Per quanto attiene il fabbricato in parola, in considerazione della sua natura di bene a destinazione d'uso non esclusiva come una chiesa o un campanile, in considerazione del fatto che non presenta elementi di particolare pregio architettonico, anche se si distingue per l'impianto tipologico e per la composizione della facciata, si ritiene che non giustifichi, in linea di ragionamento, l'asservimento alla categoria del restauro conservativo.

Inoltre, un'analisi comparata dell'art.69 con l'art.70 della L.R.n°52/91 rivela come i due articoli siano sostanzialmente non dissimili<sup>1</sup>, e che pertanto la categoria della conservazione tipologica possa considerarsi sufficientemente cautelativa sugli esiti che un intervento di rilevanza edilizia a carico del fabbricato in parola possa verificarsi.

Si ritiene pertanto che la richiesta possa essere, nel suo spirito, **ACCOLTA**, pur in una formulazione che renda ragione del contesto operativo e che sia coerente con l'impianto normativo approvato.

Codroipo, 14 novembre 2001

*Approvato con deliberazione*

*del Consiglio Comunale*

*N. 100 del 20.12.2001*

*IL SEGRETARIO*

Gian Michele Dorotea  
Arch. Franco Marchetta  
Geom. Marco Ottogalli

<sup>1</sup> L.R.n°52/91 (estratto)

Art.69 Interventi di restauro

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

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

Art.70 Interventi di conservazione tipologica

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

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

	<b>Città di Codroipo</b>
<b>AREA URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA ED AMBIENTE</b>	
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. 4  
AL PIANO REGOLATORE  
PARTICOLAREGGIATO COMUNALE  
DEI CENTRI STORICI DI SAN MARTINO,  
MUSCLETTO, SAN PIETRO E RIVIDISCHIA  
MODIFICHE CORRETTIVE ALLA ZONIZZAZIONE  
RELATIVAMENTE ALLE U.M.I NN. 115 (MUSCLETTO) E 83  
(RIVIDISCHIA) E ALLA NORMATIVA**

**COSTITUISCE VARIANTE ALLA ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.C.**

**TAVOLA N.**

**02**

**VERIFICA DELL'INCIDENZA SIGNIFICATIVA DEI  
CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 4 AL P.R.P.C.  
DEI CENTRI STORICI DI SAN MARTINO,  
MUSCLETTO, SAN PIETRO E RIVIDISCHIA SU  
SIC/ZPS**

**PROGETTISTA:**

Il titolare di Posizione Organizzativa .....  
Arch. Tiziana Braidotti .....

**PROGETTISTI E  
COLLABORATORI:**

Dr.ssa Alessandra Baldin .....

Geom. Ivan Cignola .....

**VIDIMAZIONI:**

|

CITTA' DI CODROIPO

Elaborato adottato con delibera di Giunta

Comunale n. .... del .....

Codroipo, li

Il Segretario Comunale

CITTA' DI CODROIPO

Elaborato approvato con delibera di Giunta

Comunale n. .... del .....

Codroipo, li

Il Segretario Comunale

**A. Elementi e criteri di valutazione considerati ai fini della verifica di incidenza significativa sui Siti della Rete Natura 2000 per un PIANO.**

**1) Denominazione e descrizione del piano**

**COMUNE DI CODROIPO  
VARIANTE N. 4 AL P.R.P.C. DEI CENTRI STORICI DI SAN MARTINO,  
MUSCLETTO, SAN PIETRO E RIVIDISCHIA**

Il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.R.P.C.) dei centri storici di San Martino, Muscletto, San Pietro e Rividischia è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 100 del 20.12.2001 ed è stato variato n. 3 volte. Il P.R.P.C. risulta scaduto in quanto decorsi 10 anni dall'entrata in vigore dello stesso; l'Amministrazione comunale ha avviato l'iter di riapprovazione del P.R.P.C. stesso, ai sensi della L.R. 5/2007 e s.m.i., per consentire la realizzazione di nuove varianti al Piano al fine di favorire l'attuazione di nuovi interventi di valorizzazione e recupero del centro storico.

La Variante non va ad incidere sui contenuti fondamentali ed invarianti del Piano e riguarda variazioni non sostanziali agli interventi previsti in alcune U.M.I. delle frazioni di Muscletto e Rividischia. Comporta una lieve modifica al P.R.G.C. ampliando di 150 mq la zona omogenea A in corrispondenza della U.M.I. 115 a Muscletto.

**2) Denominazione e breve descrizione del/dei sito/i Natura 2000 e/o della/e ZPS.**

All'interno del territorio comunale è presente il SIC IT3320026 – RISORGIVE DELLO STELLA, evidenziato nell'allegato, mentre non sono presenti SIC o ZPS in comuni limitrofi.

Il SIC è individuato su una superficie totale di Ha 793 e interessa anche i comuni contigui di Bertiolo, Rivignano e Talmassons. È caratterizzato da habitat di tipo acquatico ed è ritenuto a vulnerabilità elevata, in particolare per le attività umane che vengono praticate all'interno.

L'area oggetto di variante è posta ad una distanza abbastanza significativa dal SIC (circa 1,3 Km – si veda Allegato n. 1) e separata dallo stesso da isolati urbanizzati e assi viari rilevanti.

**3) Breve descrizione di altri piani/progetti che insieme al piano in questione possono influire su un SIC o ZPS.**

NESSUNO

**4) Descrivere i singoli elementi del piano, che possono produrre un impatto sul sito Natura 2000 (singolarmente o congiuntamente con altri piani/progetti).**

La presente Variante ha lo scopo di apportare dei correttivi alle previsioni di intervento previste per alcune Unità Minime di Intervento: UMI n. 83 – Rividischia – Via Principale n. 14 (modifica normativa) e UMI n. 115 - Muscletto – Via Roveredo n. 4 e delle modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione. Tali modifiche non incidono sugli aspetti fondamentali ed invarianti dello strumento urbanistico.

Si evidenzia che la variante non comporta modifiche agli standard urbanistici esistenti, non prevede nuove opere pubbliche né nuove previsioni espropriative e non

	interessa siti e beni di interesse culturale e paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
<b>5) Descrivere eventuali impatti diretti, indiretti e secondari del piano (singolarmente o congiuntamente con altri piani/progetti) sul/i sito/i Natura 2000 in relazione ai seguenti elementi:</b>	<p><b>1. dimensione delle aree interessate dal piano in termini assoluti e in rapporto alle dimensioni del territorio di competenza;</b></p> <p>I contenuti della variante interessano il comparto di zona A delle Frazioni di Rividischia e Muscletto e nello specifico:            - U.M.I. 83 - RIVIDISCHIA: modifica normativa art. 9 – zona A3 per consentire di realizzare più unità immobiliari nel fabbricato esistente;            - U.M.I. 115 - MUSCLETTO: inserimento di un ambito per la nuova edificazione (A5b) al fine di realizzare un vano scale di accesso all'abitazione, concessione pertanto di un'integrazione volumetrica funzionale di mc 150, altezza massima come il fabbricato esistente.            - N.T.A.: modifica dell'art. 9 – Zona A3: “per consentire la realizzazione di più unità immobiliari e adeguamento delle N.T.A. alla L.R. 19/2009 e s.m.i. e alla normativa vigente, nello specifico le definizioni e i contenuti degli interventi edilizi ammessi e l'iter di approvazione del Piano.            - Modifica alla zonizzazione del P.R.G.C. ampliando di 150 mq la zona omogenea A in corrispondenza della U.M.I. 115 a Muscletto</p> <p><b>2. localizzazione del sito Natura 2000 o degli elementi chiave rispetto alle aree oggetto di pianificazione;</b></p> <p>Il SIC Risorgive dello Stella comprende un sistema di corsi d'acqua di risorgiva che ha origine a sud del centro abitato di Codroipo e prosegue fino al confine comunale meridionale.</p> <p><b>3. fabbisogni in termini di risorse (estrazione di acqua, ecc.);</b></p> <p>NO</p> <p><b>4. emissioni (smaltimento al suolo, in acqua o in aria, rumore, ecc.);</b></p> <p>NO</p> <p><b>5. variazioni nel settore dei trasporti;</b></p> <p>NO</p> <p><b>6. altro.</b></p> <p>NO</p>
<b>6) Descrivere i cambiamenti che potrebbero verificarsi nel sito in seguito a:</b>	
<b>1. una riduzione dell'area di habitat</b>	NESSUNO

<p><b>prioritari e non prioritari;</b></p> <p><b>2. la frammentazione di habitat prioritari e non prioritari;</b></p> <p><b>3. la perturbazione di specie in termini di spostamenti, riduzione, frammentazione della popolazione, disturbo alle aree ed al periodo riproduttivi, ecc.;</b></p> <p><b>4. la riduzione nella densità della specie;</b></p> <p><b>5. variazioni negli indicatori chiave del valore di conservazione(qualità dell'acqua, caratteristiche del suolo, ecc.);</b></p> <p><b>6. cambiamenti microclimatici (es. temperatura dell'acqua, ecc.);</b></p> <p><b>7. altro.</b></p>	<p>NESSUNO</p> <p>NESSUNO</p> <p>NESSUNO</p> <p>NESSUNO</p> <p>NESSUNO</p> <p>NESSUNO</p>
<p><b>7) Descrivere ogni probabile impatto sul/i siti Natura 2000 complessivo in termini di:</b></p> <p>1. interferenze con le principali relazioni ecologiche che determinano la <u>struttura del sito</u> (es. abbondanza, composizione e distribuzione delle comunità, diversità e ricchezza specifica, ecc.);</p> <p>2. interferenze con le principali relazioni ecologiche che determinano il <u>funzionamento del sito</u> (es. ciclo dei nutrienti, disponibilità delle risorse, produttività, ecc.).</p>	<p>NESSUNO</p> <p>NESSUNO</p>
<p><b>8) Fornire indicatori atti a valutare la significatività dell'incidenza sul sito, identificati in base agli effetti sopra individuati in termini di:</b></p> <p>1. perdita di habitat;</p> <p>2. frammentazione;</p> <p>3. distruzione;</p> <p>4. perturbazione;</p> <p>5. cambiamenti negli elementi principali del sito (ad esempio, qualità dell'acqua, ecc.).</p>	<p>NO</p> <p>NO</p> <p>NO</p> <p>NO</p> <p>NO</p>
<b>9) Descrivere, in base a quanto sopra</b>	

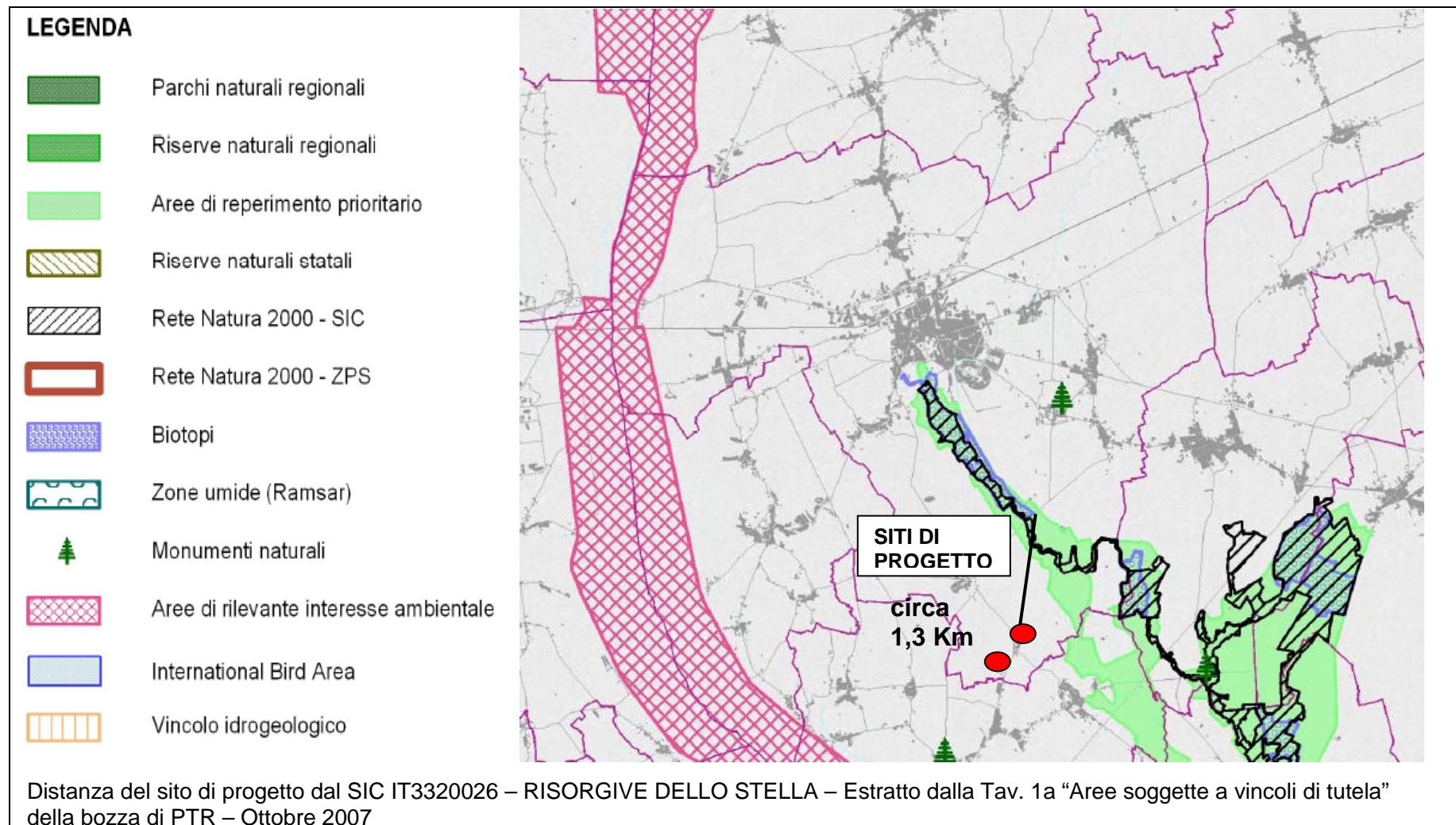
<b>riportato, gli elementi del piano o la loro combinazione, per i quali gli impatti individuati possono essere significativi o per i quali l'entità degli impatti non è conosciuta o prevedibile.</b>	NESSUNO
--	---------

### B. Esclusione di qualsiasi possibile effetto sui Siti della Rete Natura 2000.

<b>1) Descrivere in sintesi come il progetto/piano (singolarmente o congiuntamente con altri progetti o piani) può produrre effetti sul sito Natura 2000.</b>	<p>Le trasformazioni che apporta la variante n. 4 non comportano sostanziali modifiche alle scelte di piano e si rendono necessarie per favorire l'attuazione dello stesso a seguito delle richieste di variante presentate da alcuni privati volte a riqualificare/ristrutturare fabbricati esistenti.</p> <p>Si evidenzia che la variante non comporta modifiche agli standard urbanistici esistenti, non prevede nuove opere pubbliche né nuove previsioni espropriative e non interessa siti e beni di interesse culturale e paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.</p> <p>Le aree comprese all'interno del perimetro SIC Risorgive dello Stella, e le aree di interesse ambientale circostanti, non sono oggetto della presente Variante . Pertanto si possono escludere impatti di tipo diretto sul Sito Natura 2000 evidenziato.</p> <p>Le modifiche introdotte dalla Variante n. 4, rispetto al P.R.P.C. vigente, riguardano interventi di modifica che comportano effetti circoscritti al rispettivo ambito territoriale (con esclusione del SIC) e ad ogni modo non comportano nuova edificazione ed urbanizzazione.</p>	<b>Effetti sui siti Natura 2000:</b>  NO
<b>2) Spiegare le ragioni per cui tali effetti non sono stati considerati significativi.</b>	Gli effetti che la Variante può produrre sul territorio possono essere considerati non rilevanti ai fini del mantenimento degli habitat e delle specie che caratterizzano il SIC, in quanto le suddette limitate trasformazioni territoriali: <ul style="list-style-type: none"> <li>- risultano concentrate in aree già antropizzate, in prossimità di insediamenti già esistenti, non comportano nuova edificazione e comunque non</li> </ul>	

	<p>sono vicine al SIC;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- non comportano significative emissioni inquinanti, alterazioni della qualità dell'aria e dell'acqua, aumento del traffico veicolare, ecc., che in modo indiretto possano perturbare l'ecosistema del SIC.</li></ul> <p>Si ritiene pertanto che i contenuti della presente variante non producano impatti di tipo diretto o indiretto sulle componenti del Sic Risorgive dello Stella.</p>
<b>3) Consultazione eventuale con Organismi e Enti competenti (indicare il soggetto consultato e i risultati)</b>	
<b>4) Risultati della consultazione</b>	
<b>5) Dati raccolti ai fini della valutazione</b>	
<b>5a) Responsabili della verifica</b>	Unità Operativa Urbanistica, Ambiente e S.I.T. del Comune di Codroipo
<b>5b) Fonte dei dati</b>	Elaborati di variante e schede SIC della Direzione Ambiente della Regione
<b>5c) Livello di completezza delle informazioni</b>	Buono
<b>5d) Luogo dove sono conservati e visionabili i dati utilizzati</b>	Ufficio Urbanistica e Ambiente del Comune di Codroipo
<b>6) Valutazione riassuntiva</b>	<p><b><i>Dai dati sopra esposti risulta escludibile qualsiasi incidenza significativa sui SIC individuati.</i></b></p>

## ALLEGATO N. 1



	<b>Città di Codroipo</b>
<b>AREA URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA ED AMBIENTE</b>	
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. 4 AL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE DEI CENTRI STORICI DI SAN MARTINO, MUSCLETTO, SAN PIETRO E RIVIDISCHIA**

**MODIFICHES CORRETTIVE ALLA ZONIZZAZIONE  
RELATIVAMENTE ALLE U.M.I. NN. 115 (MUSCLETTO) E 83  
(RIVIDISCHIA) E ALLA NORMATIVA  
COSTITUISCE VARIANTE ALLA ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.C.**

TAVOLA N.

**03**

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.  
AI SENSI DELL'ALLEGATO I DEL D.LGS.  
4/2008**

PROGETTISTA:

Il titolare di Posizione Organizzativa .....  
 Arch. Tiziana Braidotti

PROGETTISTI E  
COLLABORATORI:

Dr.ssa Alessandra Baldin .....

Geom. Ivan Cignola .....

## INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE DI PIANO .....	4
2.1 Localizzazione dell'intervento .....	4
2.2 Obiettivi della variante n. 4 al P.R.P.C. dei Centri Storici di San Martino, Muscletto, San Pietro e Rividischia. ....	5
2.3 Influenza della variante n. 4 su altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.....	6
2.4 Pertinenza della variante n. 4 per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile .....	6
2.5 Problemi ambientali pertinenti la variante n. 4 .....	6
2.6 Rilevanza della variante n. 4 per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente .....	6
3. EFFETTI SUL SISTEMA AMBIENTALE .....	6
3.1 Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti .....	6
3.2 Carattere cumulativo degli effetti .....	7
3.3 Natura transfrontaliera degli effetti.....	7
3.4 Entità ed estensione nello spazio degli effetti .....	8
3.5 Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: .....	8
4. CONCLUSIONI .....	8

## 1. PREMESSA

Il presente documento si sviluppa in attuazione alle disposizioni di cui alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE che ha l'obiettivo "di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che venga effettuata la Valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente".

Il Decreto Legislativo 152/2006 (Codice dell'ambiente) di recepimento della direttiva europea, è stato modificato, per la parte relativa alla Valutazione Ambientale Strategica, dal D.Lgs. 4/2008 , in vigore dal 13/02/2008. L'art. 35 del nuovo Decreto, recante "Disposizioni transitorie e finali", prevede che, fino all'adeguamento delle normative regionali al nuovo testo legislativo, trovino diretta applicazione le disposizioni regionali vigenti in materia di V.A.S.

La Legge Regionale 6 maggio 2005 n.11 prevede che, al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile e assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la regione, gli enti locali e gli altri enti pubblici, provvedano alla valutazione ambientale strategica (VAS) di piani e programmi aventi effetti significativi sull'ambiente. (art. 3 – 1° comma).

Tutti i piani/programmi, comprese le varianti/modifiche a quelli vigenti sono soggetti alla procedura di verifica di assoggettabilità VAS, di cui all'art. 5 della L.R. 11/2005.

La procedura di verifica si svolge sulla base dei criteri fissati nell'allegato II della Direttiva 2001/42/CE, dei contenuti del rapporto ambientale e dei pareri e delle risultanze delle consultazioni delle autorità ambientali interessate, nello specifico i contenuti sono redatti ai sensi dell'allegato I del D.lgs. 4/2008 e s.m.i. (Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art. 12).

I previsti regolamenti attuativi della L.R. 11/2005, che avrebbero dovuto definire le procedure di VAS e di verifica, specificare le tipologie di piani e programmi da assoggettare a tali procedure e le modalità di informazione e consultazione del pubblico e delle autorità interessate, al momento attuale non sono ancora stati promulgati, pertanto si prenderà come riferimento la normativa nazionale e comunitaria di cui sopra.

Nella recente Legge Regionale 16/2008 del 5/12/2008 sono state introdotte alcune specificazioni riguardanti la valutazione ambientale strategica degli strumenti urbanistici comunali. In particolare, l'art. 4 individua nella Giunta comunale l'autorità competente in materia e stabilisce che sono da considerare "Piccole aree a livello locale" le aree interessate dai piani particolareggiati comunali ancorche' comportino variante non sostanziali agli strumenti urbanistici comunali, di cui all'art. 63, comma 5, della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5 e all'art. 17 del D.P.R. del 20 marzo 2008 n. 086/Pres.

Pertanto per la variante n. 4 al P.R.P.C. di iniziativa pubblica dei centri storici delle Frazioni di San Martino, Muscletto, San Pietro e Rividischia l'autorità competente (Giunta Comunale) dovrà valutare se le previsioni derivanti dall'approvazione della stessa possono avere effetti significativi sull'ambiente, sulla base della presente relazione di verifica di assoggettabilità .

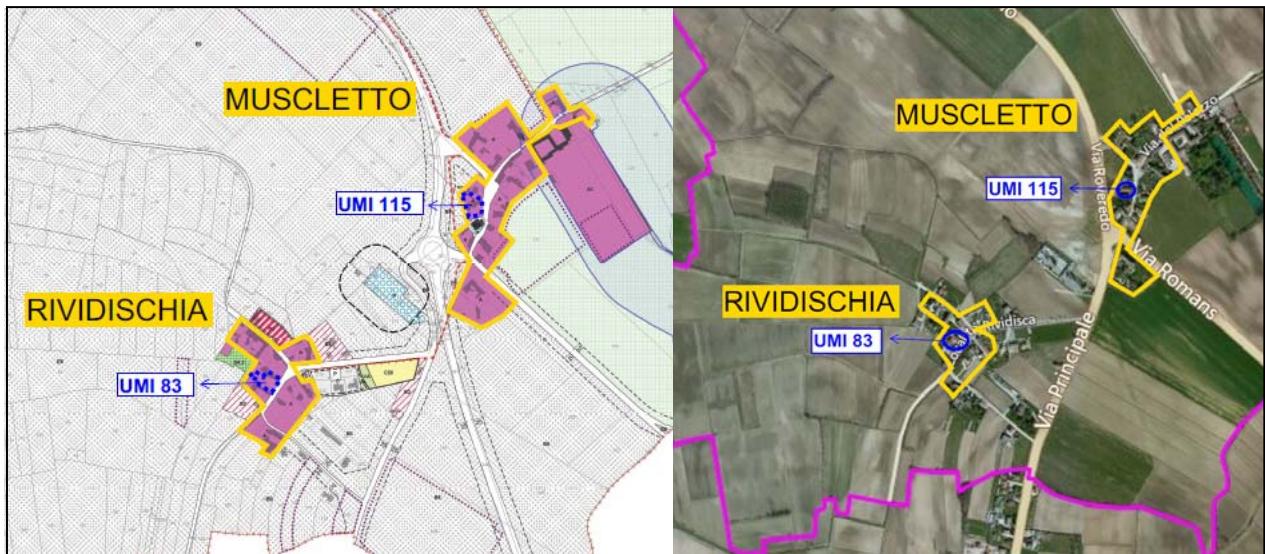
In osservanza degli elaborati della variante n. 4 al P.R.P.C., redatti dall'Unità Operativa Urbanistica, Ambiente e S.I.T. del Comune di Codroipo e ai sensi dell'allegato I del D.Lgs. 4/2008 di cui sopra viene predisposta la procedura di verifica al fine dunque di valutare la necessità o meno di applicare alla variante stessa la "Procedura di valutazione ambientale strategica (VAS)" ai sensi dell'art. 5 della Legge regionale 6 maggio 2005 n. 11 recante: "Disposizioni per l'adempimento degli obblighi della Regione Friuli Venezia Giulia derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità Europee, attuazione delle direttive 2001/42/CE, 2003/4/CE e 2003/78/CE".

## 2. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE DI PIANO

### 2.1 Localizzazione dell'intervento

La presente Variante al PRPC ha come finalità quella di apportare dei correttivi alle previsioni di intervento indicate per la U.M.I. (Unità minima d'intervento) nn.:

- 83 – Rividischia – Via Principale n. 14;
- 115 - Muscletto – Via Roveredo n. 4;



Estratto PRGC e ortofoto con l'individuazione degli ambiti oggetto della variante n. 4 al PRPC dei centri storici di San Martino, Muscletto, San Pietro e Rividischia

Le U.M.I. sono localizzate in ambiti urbanizzati classificati dal vigente PRGC come zona omogenea A. Il P.R.G.C. prevede che la zona "Omogenea A" del Centro Storico, sia del Capoluogo quanto delle frazioni, siano oggetto di formazione di Piani Attuativi volti a conservare le caratteristiche ambientali che li caratterizza. Nelle specifico le aree in argomento sono soggette alle prescrizioni previste nel P.R.P.C. dei centri storici di San Martino, Muscletto, San Pietro e Rividischia.

## 2.2 Obiettivi della variante n. 4 al P.R.P.C. dei Centri Storici di San Martino, Muscletto, San Pietro e Rividischia.

Le trasformazioni che apporta la variante n. 4 non comportano sostanziali modifiche alle scelte di piano e si rendono necessarie per favorire l'attuazione dello stesso a seguito delle richieste di variante presentate da alcuni privati cittadini.

Nello specifico la variante n. 4 apporta dei correttivi alle previsioni di intervento senza comportare incrementi di possibilità edificatorie dei lotti e nello specifico riguarda:

- a) **U.M.I. 83 - RIVIDISCHIA:** modifica normativa art. 9 – zona A3 come meglio specificato di seguito;



- b) **U.M.I. 115 - MUSCLETTO:** inserimento di un ambito per la nuova edificazione (A5b) al fine di realizzare un vano scale di accesso all'abitazione, tale variazione costituisce variante al P.R.G.C. ampliando la zona omogenea A verso la zona omogenea E6



- c) **N.T.A.:**
  - modifica dell'art. 9 – Zona A3: per consentire la realizzazione di più unità immobiliari;
  - adeguamento N.T.A. alla L.R. 19/2009 e s.m.i. e alla normativa vigente.

- d) **Modifica alla zonizzazione del P.R.G.C.:**

Variazione alla zonizzazione del P.R.G.C. ampliando di circa 150 mq la zona omogenea A della U.M.I. 115 a Muscletto al fine di inserire l'ambito di cui sopra per la realizzazione della scala.

Si evidenzia che la variante non comporta modifiche agli standard urbanistici esistenti, non prevede nuove opere pubbliche né nuove previsioni espropriative, non interessa siti e beni di interesse culturale e paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

## **2.3 Influenza della variante n. 4 su altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati**

Le modifiche introdotte dalla variante non influenzano altri piani o programmi sovraordinati. Si pone in continuità e sintonia con lo strumento urbanistico generale (PRGC) e particolareggiate (P.R.P.C. dei Centri Storici di San Martino, Muscletto, San Pietro e Rividischia). La Variante comporta modifiche non sostanziali e nei limiti della flessibilità alla zonizzazione del P.R.G.C. ampliando di circa 150 mq la zona omogenea A e riducendo la zona omogenea E6. Non si registrano collegamenti o interferenze con la pianificazione ordinaria dei comuni contermini in quanto non sono interessati da possibili impatti riconducibili alle previsioni introdotte.

## **2.4 Pertinenza della variante n. 4 per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile**

La variante persegue la finalità di salvaguardare le risorse architettoniche ed ambientali esistenti, favorendo gli interventi edili.

L'intervento proposto dalla variante in oggetto si inserisce all'interno di una programmazione a scala comunale conforme con le indicazioni normative vigenti.

Nello specifico la variante ha lo scopo di soddisfare i bisogni attuali della popolazione senza compromettere la possibilità delle generazioni future di soddisfare i propri "bisogni", inoltre è volta a garantire un miglioramento della qualità della vita, senza eccedere la capacità di carico degli ecosistemi circostanti, garantendo l'equilibrio tra questi ultimi e l'uomo (il tasso di utilizzazione delle risorse rinnovabili non supera il loro tasso di rigenerazione; l'immissione di sostanze inquinanti e di scorie nell'ambiente non supera la capacità di carico dell'ambiente stesso; lo stock di risorse non rinnovabili resta costante nel tempo).

## **2.5 Problemi ambientali pertinenti la variante n. 4**

Le modifiche, così come configurate dalla variante, non determinano problemi ambientali rilevanti.

## **2.6 Rilevanza della variante n. 4 per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente**

La variante non ha alcuna influenza relativamente all'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

# **3. EFFETTI SUL SISTEMA AMBIENTALE**

## **3.1 Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti**

Relativamente alle componenti ambientali gli effetti antropici degli interventi generati dalla variante in questione sono i seguenti:

- aria: l'intervento oggetto di variante non genera emissioni in atmosfera; le azioni indotte da tale variante sul traffico e sulla qualità dell'aria sono da ritenersi irrilevanti. Il bacino di utenza di questi interventi è comunque molto ridotto e di carattere locale;
- acqua e sottosuolo: non ci sono effetti significativi su tali componenti in quanto tale area è servita dalle opere di urbanizzazione quali fognatura, acquedotto, gas ed enel e

l'intervento previsto dalla variante va ad utilizzare tali infrastrutture; l'intervento previsto dalla variante non genera nessuna emissioni di sostanze inquinanti, anche in fase di cantiere non si prevede di intercettare le falde sotterranee;

- suolo: non viene previsto ulteriore consumo di suolo, bensì interventi di riqualificazione/ristrutturazione di fabbricati esistenti inseriti in contesti urbanizzati; le nuove possibilità edificatorie consentite per la UMI 115 di ulteriori 150 mc per realizzare una scala per accedere al fabbricato residenziale esistente;
- fattori climatici: l'intervento non genera effetti significativi sul clima né viceversa;
- flora e fauna: la variante non danneggia specie animali o vegetali naturalisticamente rilevanti in quanto tale area è già urbanizzata e non presenta habitat naturali per specie animali o vegetali;
- biodiversità: la variante non causa riduzione della biodiversità;
- paesaggio: l'intervento non genera impatti significativi sul paesaggio in quanto va ad integrarsi con il sistema dell'urbanizzato già esistente, realizzando strutture conformi e in armonia con il contesto in cui verrà localizzato;
- beni materiali: la variante non va ad insistere sui beni materiali presenti nell'area;
- patrimonio culturale, architettonico e archeologico: la variante non interviene su beni di rilevanza culturale, architettonica e archeologica;
- salute umana: nessun rischio per la salute umana; nell'esecuzione delle opere edilizie risultano operative le disposizioni e cautele di cui alle leggi di settore per la sicurezza evidenziando che attengono a dimensioni volumetriche, organizzative di modesta entità e di facile controllo;
- la popolazione: nessuna incidenza sulla popolazione.

Nel caso specifico ci troviamo di fronte ad un intervento che presuppone che:

- in base all'analisi fatta non vi siano effetti significativi sul sistema ambientale;
- la durata di impatti sul sistema ambientale si protrarrà per tutto il periodo di tempo entro il quale verrà edificato l'insediamento abitativo delle U.M.I. interessate e durante il periodo di utilizzazione dei siti;
- la reversibilità degli effetti sull'ambiente si esaurirà allorché l'iniziativa avrà termine; in questa fase non è possibile definire i tempi entro i quali queste evenienze potrà realizzarsi.

Non sussiste pertanto un problema di non reversibilità e i tempi di attuazione saranno comunque contenuti nell'arco di validità dello strumento attuativo.

### **3.2 Carattere cumulativo degli effetti**

Non essendoci effetti significativi singoli nell'area, come sopra illustrato, l'intervento non andrà neanche a generare effetti di carattere cumulativo rispetto al carico ambientale complessivo che già insiste sull'area.

### **3.3 Natura transfrontaliera degli effetti**

A seguito dell'emanazione della Direttiva 42/2001/CE e soprattutto delle leggi di recepimento introdotte ai diversi livelli di governo del territorio, è stato posto l'accento sulla necessità di valutare la transfrontalierità degli effetti connessi a piani e programmi.

Da un'analisi dello scenario di sviluppo connesso alle modifiche proprie della variante n. 6, si ritiene che gli interventi consentiti non provochino impatti di natura transfrontaliera.

### 3.4 Entità ed estensione nello spazio degli effetti

La variante proposta esplicherà le proprie ricadute spaziali nel ristretto ambito comunale.

### 3.5 Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:

#### A) delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale:

l'area oggetto di variante non avrà effetti sulle aree tutelate in quanto si trova ad una significativa distanza dalle stesse.

#### B) del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite:

l'area oggetto di variante non avrà effetti significativi sulla qualità ambientale e sui suoi valori limite.

#### C) dell'utilizzo intensivo del suolo:

i siti oggetto di variante sono costituiti prevalentemente da aree già urbanizzate, non si modifica in maniera significativa il rapporto tra l'urbanizzato e l'ambiente naturale circostante.

## 4. CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni precedentemente svolte, si ritiene che la variante n. 4 al P.R.P.C. dei Centri Storici di San Martino, Muscletto, San Pietro e Rividischia **non debba essere assoggettata a procedura di Valutazione Ambientale Strategica**, in quanto:

- l'intervento ammesso dalla strumentazione urbanistica non rientra tra le categorie di opere assoggettabili a procedura di V.I.A. definite dal D.Lgs 152/2006 - allegato III, elenco A ed elenco B;
- la variante non avrà effetti sulle aree tutelate in quanto i punti di modifica non ricadono all'interno di zone di particolare interesse ambientale/paesaggistico e risultano posti ad una adeguata distanza dalle stesse;
- gli interventi previsti dalla variante riguardano prevalentemente opere di riqualificazione/ristrutturazione di fabbricati esistenti inseriti in contesti urbanizzati, consentendo una valorizzazione e un miglioramento della qualità dell'edificato dei Centri Storici di Muscletto e Rividischia.