

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI PAVIA DI UDINE

PIANO DI RECUPERO
DEI CENTRI STORICI
(P.A.C. di iniziativa pubblica)

NORME DI ATTUAZIONE

Il Progettista: arch. Gianfranco Pascutti
del Gruppo Settanta
Studio di architettura
Viale Ledra, 70/a
33100 UDINE

Art. 1) Elaborati di cui si compone il Piano di Recupero.

Il Piano di Recupero di iniziativa pubblica dei centri storici del Comune di Pavia di Udine è composto dai seguenti elaborati:

- a) Relazione descrittiva;
- b) Norme di Attuazione;
- c) Tavole grafiche :
 - Tavola 1 – Azzonamento : Pavia di Udine, Selvuzzis – scala 1:1000;
 - Tavola 2 – Azzonamento : Lauzacco, Persereano – scala 1:1000;
 - Tavola 3 – Azzonamento : Percoto, Ronchi, Popereacco – scala 1:1000;
 - Tavola 4 – Azzonamento : Risano, Chiasottis – scala 1:1000;
 - Tavola 5 – Azzonamento : Lumignacco, Cortello – scala 1:1000.

Art. 2) Campo di applicazione.

Il Piano di Recupero interessa nuclei urbani di origine storica caratterizzati dalla presenza di significative valenze storiche e ambientali classificati in zona APR – A1- A2 - A7 (parte) nel vigente P.R.G.

Art. 3) Riferimenti legislativi

Le Norme di Attuazione del Piano di Recupero integrano e precisano le Norme del P.R.G. vigente e, per quanto non esplicitamente esposto, fanno riferimento a :

- L.R. 05/07 e successive modifiche ed integrazioni;
- Regolamento di Attuazione della L.R. 05/07 (D.P.R. 20 marzo 2008 n. 086/Pres.);
- L.R. 19/09 (Codice Regionale dell'Edilizia);
- tutte le altre norme in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e le altre leggi di settore aventi incidenze sulla disciplina dell'attività edilizia.

Art. 4) Obiettivi generali dei Piani di Recupero.

Il Piano di Recupero tende a promuovere il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico di origine storica mediante un insieme normativo rivolto alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e al miglior utilizzo del patrimonio stesso. A tal fine

individua un azzonamento che, indicando le caratteristiche dei singoli edifici e di intorni urbani, prescrive le modalità degli interventi.

Art. 5) Piani di Recupero: adozione.

Il piano è adottato con le procedure di cui all'art. 25 della L.R. 05/2007 ed è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 8 del D.P.R. 20 marzo 2008 n. 086/Pres.

Art. 6) Piani di Recupero: osservazioni ed opposizioni.

Entro i 30 (trenta) giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni ed opposizioni.

Art. 7) Piani di Recupero: approvazione.

Il piano è approvato con le procedure di cui all'art. 25 della L.R. 05/2007 ed è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 8 del D.P.R. 20 marzo 2008 n. 086/Pres.

Art. 8) Piani di Recupero: validità – opere pubbliche.

Il Piano di Recupero ha validità decennale.

Decorso tale termine le prescrizioni del Piano di Recupero decadono nelle parti in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'esproprio od a vincoli che comportino l'inedificabilità assoluta.

Permangono a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle prescrizioni normative stabilite dal Piano di Recupero.

Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, la deliberazione di approvazione del Piano di Recupero comporta la pubblica utilità delle opere.

Art. 9) Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

Per i Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata valgono le norme degli artt. 8 e 9 del Regolamento di Attuazione della L.R. 05/07 (D.P.R. 20 marzo 2008 n. 086/Pres.).

Art. 10) Definizione degli interventi.

Si fa riferimento all'art. 4 della L.R. 19/09 (Codice regionale dell'edilizia).

Art. 11) Strumenti attuativi dei Piani di Recupero.

I Piani di Recupero dispongono dei seguenti strumenti attuativi:

11.1 Interventi diretti da operarsi entro i lotti di pertinenza e per i tipi di interventi definiti per ogni sottozona negli articoli seguenti.

11.2 Comparti di progettazione unitaria.

Interessano intorni dei Piani di Recupero in cui i singoli interventi di recupero debbono essere subordinati alla preventiva approvazione di un progetto planivolumetrico interessante il comparto perimetrato in cartografia con segno continuo nero.

Qualora emergano oggettive difficoltà per l'attuazione dei comparti di progettazione unitaria la Giunta Comunale in seduta pubblica o il Consiglio Comunale su richiesta di almeno i 2/3 dei Consiglieri, su motivata richiesta degli interessati, può provvedere alla suddivisione dell'unità in più parti.

Art. 12) Regime edificatorio.

Valgono le norme degli articoli compresi nel Capo Terzo della L.R. 19/09.

Art. 13) Permesso di costruire – Denuncia Inizio Attività – Agibilità.

Valgono le norme degli articoli compresi nel Capo Quarto della L.R. 19/09.

Art. 14) Abbattimento delle barriere architettoniche.

Gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche (rampe, ascensori, wc disabili, ecc.) possono essere realizzati in deroga alle norme di zona, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile. Le soluzioni dovranno essere progettate in modo da produrre il minimo impatto ambientale.

Art. 15) Deroghe per il recupero a fini abitativi del sottotetto.

La possibilità di recuperare a fini abitativi il sottotetto, in deroga alle norme igienico sanitarie e alla L.R. 44/85, è ammessa nei limiti descritti dall'art. 39 della L.R. 19/09.

Art. 16) Redazione dei progetti.

I progetti devono essere redatti in modo da offrire una documentazione chiara ed inequivocabile dello stato di fatto e delle modifiche che si intende apportare.

Il Comune ha la facoltà di richiedere elaborati aggiuntivi intesi a meglio precisare la natura degli interventi.

In tutti i casi i progetti dovranno essere corredati dai seguenti documenti:

1. Domanda sottoscritta dai proprietari;
2. Estratto di mappa rilasciata dall'U.T.E. o autocertificazione;
3. Certificato di attuale intestazione o autocertificazione;
4. Documentazione fotografica;
5. Relazione tecnica e descrittiva;
6. Elaborati grafici di rilievo e di progetto in numero e in scala adeguati alla complessità e alla natura dell'intervento.

NORME DI ATTUAZIONE DELLA ZONIZZAZIONE

Art. 17) Zona Z1 - Zone soggette a restauro e risanamento conservativo.

Interessa ambiti di rilevante pregio storico e ambientale.

17.1 Attuazione : intervento diretto.

In presenza di interventi significativi il progetto deve comprendere tutto l'ambito di zona Z1. Per gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 42/04 è necessario il nulla osta della Soprintendenza. I progetti approvati dalla Soprintendenza possono prevedere soluzioni formali e volumetriche in deroga alla presente normativa.

17.2 Destinazione d'uso: sono consentite le destinazioni d'uso ammesse dal PRG; il cambio della destinazione d'uso originale è ammesso solo a condizione che le nuove funzioni siano compatibili con l'originaria caratterizzazione spaziale degli edifici.

17.3 Interventi ammessi:

sono ammessi interventi di restauro intesi a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che non alterino la tipologia, gli elementi strutturali, i particolari decorativi.

Tali interventi comprendono:

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

e) sistemazione delle recinzioni e delle aree scoperte con interventi che comportino un miglioramento estetico delle stesse ed una miglior utilizzazione funzionale;

f) nel caso di recupero di fabbricati rustici aperti quali, ad esempio i fienili, è ammessa la chiusura adottando soluzioni (ad esempio pareti vetrate) che non compromettano la lettura della struttura formale di origine storica.

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

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

17.4 Parcheeggi e spazi scoperti pavimentati.

Dovranno essere inghiaiate e non asfaltati o pavimentati con acciottolato, lastricato in pietra o con altro materiale rifacente alla tradizione. I parcheggi saranno in numero adeguato alla funzione assegnata all'ambito e dislocati in posizione periferiche evitando percorsi automobilistici interni alle aree di pertinenza delle ville.

17.5 Gli edifici ad uso non residenziale ma privi di significato storico o di recente costruzione (capannoni, tettoie, garages, ecc.) qualora non vengano demoliti, non potranno subire trasformazioni nella destinazione d'uso, né ampliamenti, né altro intervento al di fuori della manutenzione ordinaria e straordinaria.

17.6 In zona Z1 sono ammessi :

- interventi di ristrutturazione limitati alla possibilità di aumentare il numero delle unità immobiliari;
- interventi sui fabbricati rustici nel rispetto sostanziale delle facciate di origine storica e fatto salvo il parere della Soprintendenza ove dovuto;

- ove consentito dalla Soprintendenza, è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati destinati ad autorimessa o ad altri usi. La posizione e la tipologia costruttiva, le finiture dovranno essere tali da inserirsi nel contesto senza pregiudicare la lettura dell'insieme storico con particolare attenzione ai fabbricati di maggior interesse architettonico.

17.7 Non è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici e pannelli solari termici.

Art. 18) Zona Z2 - Zone soggette a conservazione tipologica

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

18.1. Attuazione : intervento diretto.

18.2. Destinazione d'uso: sono ammesse le destinazioni compatibili con le previsioni del P.R.G. e nel rispetto delle caratteristiche formali e distributive degli edifici storici.

18.3 Interventi ammessi: tutti gli interventi di cui all'art. 17 e inoltre tutti gli interventi rivolti alla conservazione, al ripristino, al miglioramento funzionale ed alla miglior lettura del tipo edilizio originale e tutti gli interventi approvati dalla Soprintendenza anche se in deroga alla presente normativa.

In particolare sono ammessi:

- a) modifiche anche sostanziali della distribuzione interna al fine di un miglior assetto funzionale avendo cura di conservare i locali in cui siano presenti finiture con valenza storica;
- b) demolizione e rifacimento conforme all'originale di parti dell'edificio gravemente deteriorate;
- c) apertura di nuovi fori sulle facciate solo se motivati da evidenti necessità funzionali o estetiche;
- d) apertura di lucernari;
- e) interventi di ristrutturazione limitati alla possibilità di aumentare il numero delle unità immobiliari;
- f) intervenire sui fabbricati rustici nel rispetto sostanziale delle facciate di origine storica e fatto salvo il parere della Soprintendenza ove dovuto;

g) ove consentito dalla Soprintendenza è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati destinati ad autorimessa o ad altro uso. La posizione e la tipologia costruttiva, le finiture dovranno essere tali da inserirsi nel contesto senza pregiudicare la lettura dell'insieme storico con particolare attenzione ai fabbricati di maggior interesse architettonico.

18.4 Interventi non ammessi: non sono ammessi interventi che comportino un aumento della volumetria e delle altezze esistenti e che, in generale, comportino gravi alterazioni dell'aspetto originale degli edifici salvo gli interventi approvati dalla Soprintendenza.

In particolare non è ammesso:

- a) formazione di terrazzini a sporgere;
- b) formazione delle strutture del tetto con materiale diverso dal legno;
- c) messa in opera di coperture in lamiera, fibrocemento, tegole cementizie o altro materiale diverso dal laterizio (coppo o simile);
- d) costruzione di abbaini sulle falde del tetto;
- e) rivestimento delle facciate con piastrelle, marmi od altro materiale diverso dall'intonaco tinteggiato con idropittura o diverso dai materiali di finitura esistenti;
- f) posa in opera di pannelli solari termici e/o fotovoltaici.

18.5 Parcheggi privati.

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

18.6 Edifici rustici inclusi in zona Z2.

Salvo diversa indicazione in cartografia gli edifici con carattere stabile adibiti ad uso non residenziale inclusi in zona Z2 possono essere trasformati ad uso residenziale, ad uso commerciale e terziario.

La trasformazione potrà essere attuata mediante ristrutturazione dell'esistente ovvero previa demolizione e nuova edificazione in sito, riproponendo, per quanto possibile, le forme e gli elementi tipici degli edifici rustici demoliti. A tal fine i nuovi tamponamenti potranno essere costituiti da pareti vetrate, o altri materiali, disposti tra i pilastri (tipici dei fienili) così da permettere una chiara lettura del manufatto originale. In assenza di altre indicazioni è ammesso incrementare la superficie coperta e, di conseguenza, il volume fino ad un massimo del 20%.

18.7 Spazi scoperti pavimentati

Valgono le norme della zona Z1 (art. 17 delle presenti norme).

Art. 19) Zona Z3 - Zone soggette a ristrutturazione edilizia

Interessa :

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

19.1 Attuazione : intervento diretto.

19.2 Destinazione d'uso : sono ammesse le destinazioni compatibili con previsioni di P.R.G.

19.3 Interventi ammessi : tutti gli interventi descritti in art. 18 ed inoltre tutti gli interventi rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un edificio in tutto o in parte diverso dall'originale nel rispetto delle valenze storiche ed ambientali dei singoli edifici o di parti di essi.

In particolare sono ammessi i seguenti interventi:

- a) demolizione e rifacimento degli edifici privi di significative valenze storico-ambientali;
- b) modifica, nuovo disegno delle facciate in ragione delle valenze storiche ambientali dei singoli edifici;
- c) formazione di logge;
- d) formazione di portici;
- e) messa in opera di pannelli solari e pannelli fotovoltaici sulle falde del tetto purché disposti in aderenza alle falde;

f) nel caso di interventi che conservano la muratura perimetrale è consentita una sovrapposizione di cm 50 per la formazione del cordolo sommitale;

g) ampliamenti.

Sono prescritte le seguenti soluzioni :

a) finitura delle facciate in intonaco e pittura o in pietra a vista ;

b) le finestre, con altezza prevalente sulla lunghezza o quadrate, avranno larghezza netta non superiore a cm 100 ed altezza non superiore a cm 170.

Sono consentite finestre ellittiche nel sottotetto.

Nel caso di recupero di edifici rustici aperti (fienili) è ammessa la chiusura adottando soluzioni (ad esempio pareti vetrate) che non compromettano la lettura della struttura formale di origine storica;

c) inserimento di riquadri in pietra alle finestre ed alle porte esterne di sezione non inferiore a cm 10x15 in caso di demolizione e ricostruzione o nel caso in cui le finestre esistenti siano riquadrate in pietra. Negli altri casi è ammesso riproporre la soluzione esistente.

Il Comune, sulla base del parere unanime della Commissione Edilizia, può consentire soluzioni diverse quando si ravvisano motivazioni di ordine funzionale e/o formale che rendano preferibile soluzioni alternative ai riquadri in pietra quali, ad esempio, i riquadri in malta e gli archivolti in mattoni;

d) sporti di gronda con travi a vista in legno e tavelle in cotto o cornice sagomata secondo profili tradizionali;

e) mantello di copertura in coppo tradizionale con falde semplici;

f) restauro o reimpiego di elementi architettonici di particolare pregio;

g) serramenti esterni a vetro in legno verniciato con pitture trasparenti o tinteggiati in color bianco o verde scuro oppure in alluminio o altro materiale nei colori bronzo scuro, testa di moro, bianco, verde scuro;

- h) oscuri o porte del tipo ad ante, in legno verniciato con pitture trasparenti o nei colori bianco, marrone o verde scuro. L'uso di materiali diversi è ammesso solo su parere favorevole della Commissione Edilizia con maggioranza non inferiore a due terzi;
- i) sulle facciate verso strada è ammessa la formazione di poggiali solo a protezione delle porte di ingresso, con dimensioni e forme desunte da esempi tipici presenti nel territorio. È ammessa la possibilità di realizzare terrazze aggettanti sulle facciate rivolte verso i cortili interni, sporgenti non oltre m. 1,60 e lunghe non oltre m. 2,40. Il parapetto sarà realizzato in ferro con forme semplici desunte dalla tradizione locale;
- l) la formazione di scale e ascensori esterni al corpo di fabbrica e di percorsi pensili aggettanti è consentita solo ove non sia possibile risolvere altrimenti i problemi di accessibilità alle nuove unità immobiliari oppure per esigenze di cui alla Legge 13/89. L'intervento deve interessare le parti rivolte verso i cortili interni;
- m) le torrette di camino avranno il cappello in coppo laterizio, ovvero saranno desunte da esempi tipici presenti nel territorio.

In particolare non sono ammessi i seguenti interventi:

- a) formazione terrazze ricavate nella falda del tetto;
- b) formazione di finestra a nastro;
- c) oscuri a rotolante;
- d) rivestimenti esterni in piastrelle;
- e) aperture di abbaini sulle falde del tetto.

19.4 Indici edilizi ed urbanistici:

• Volume max edificabile : è ammesso un ampliamento della volumetria complessiva esistente entro i singoli ambiti di zona Z3 pari al 20% nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3,00 mc/mq.

L'incremento della volumetria è ammesso a condizione che non vengano pregiudicate le valenze storico ambientali degli edifici presenti. In linea generale potrà essere utilizzato per aumentare l'altezza dell'edificio realizzando un cordolo sommitale alto non più di cm

50, per la realizzazione di corpo aggiuntivi e per la costruzione di nuovi corpi di fabbrica in sostituzione di edifici privi di valore storico.

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

- Superficie coperta : di norma la proiezione sul terreno delle murature perimetrali dell'edificio di progetto dovrà essere contenuta entro il sedime degli edifici esistenti. È tuttavia ammesso derogare dalla presente norma quando la soluzione comporti un miglioramento estetico e funzionale.

- Altezza massima

Nel caso di interventi di ristrutturazione l'altezza delle singole parti degli edifici non potrà essere superiore all'esistente, con la possibilità di lievi modifiche motivate da necessità funzionali ed estetiche. È consentita la sopraelevazione non superiore a cm 50 per realizzare il cordolo sommitale.

Nel caso di demolizione e rifacimento l'altezza max è di ml 7,50 o non superiore a quella dell'edificio oggetto di demolizione e ricostruzione.

- Distanza tra edifici

Quella preesistente o nel rispetto del Codice Civile.

- Distanza dai confini

Quella preesistente o nel rispetto del Codice Civile.

- Distanza dalla strada

Quella preesistente. Il Comune può concedere deroga o imporre distanze diverse nel caso di completamento di cortine edilizie, in presenza di allineamenti esistenti o quando ragioni estetiche e funzionali lo richiedano.

- Parcheggi privati

Nel progetto di ristrutturazione comportante l'aumento di unità immobiliari e/o di nuova edificazione dovranno essere previsti gli spazi coperti e/o scoperti per il ricovero o la

sosta delle automobili in ragione di minimo 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione.

19.5 Locali interrati

E' ammessa la costruzione di locali interrati anche esterni al perimetro del fabbricato. Le distanze dai confini dovranno rispettare le norme del Codice Civile.

19.6 Norme particolari

1. Immobile sito a Risano in via Chiasottis, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 27 mappale 117. La tettoia esistente, avente una superficie di circa 143 mq, può essere chiusa per ricavare locali destinati a funzioni compatibili con quelle previste dal Piano in deroga al limite dell'incremento volumetrico non superiore al 20% previsto dalle norme di zona.

Gli interventi di tamponamento dovranno essere realizzati nel sostanziale rispetto delle caratteristiche formali del fabbricato antico. A tal fine si consiglia l'uso prevalente di tamponamenti vetriati.

Art. 20) Zona Z4 - Zone soggette a ristrutturazione edilizia ed urbanistica

Interessa zone dove, per la presenza di un tessuto urbano non significativo sotto il profilo ambientale, ovvero poco funzionale sotto il profilo urbanistico, ovvero caratterizzata da una eccessiva parcellizzazione della proprietà, è opportuno un ridisegno complessivo.

20.1 Attuazione.

Intervento diretto subordinato alla preventiva approvazione di un progetto planivolumetrico comprensivo di tutto il comparto.

La predisposizione di un progetto planivolumetrico ha lo scopo di fornire una visione d'insieme capace di evidenziare l'efficacia della soluzione proposta rispetto ai problemi urbanistici e formali della zona anche in presenza di proprietà inerti (che saranno riportate secondo la situazione di fatto).

Il progetto planivolumetrico dovrà essere formato dalla seguente documentazione minima presentata in duplice copia.

- 1) Domanda sottoscritta dai proprietari inclusi nel comparto che intendo proporre interventi di modifica contenente la generalità dell'interessato, la residenza, il domicilio e tutti gli elementi necessari e sufficienti per consentire di conoscere l'opera e l'area interessata.
- 2) Estratto di mappa, rilasciato dall'U.T.E. o autocertificazione, comprendente il lotto o i lotti interessati.
- 3) Autocertificazione attestante la proprietà o certificato di attuale intestazione dei lotti interessati rilasciato dall'U.T.E. Nel caso di intestazione diversa, l'attuale proprietario dovrà esibire la documentazione a dimostrazione della proprietà.
- 4) Estratto del piano di recupero.
- 5) Planivolumetrico in scala 1:500 o 1:200 completo di sezione in scala 1:200 per i singoli corpi di fabbrica e schemi illustranti:
 - a) la destinazione funzionale dei singoli piani, i parcheggi privati, l'uso degli scoperti, la superficie dei singoli lotti di proprietà;

b) i volumi e le superfici, il numero degli alloggi, il numero dei residenti esistenti e di progetto.

6) Schema dell'eventuale distribuzione delle proprietà – scala 1:500.

7) Schema delle reti tecnologiche – scala 1:500.

8) Schema delle eventuali fasi di attuazione – scala 1:500.

9) Relazione descrittiva in cui in particolare siano evidenziati:

- a) gli interventi previsti sulle strutture;
- b) i materiali di finitura.

10) Documentazione fotografica.

20.2 Destinazione d'uso.

Sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili con le previsioni di P.R.G.

20.3 Indici edilizi ed urbanistici.

• **Volume max edificabile:** all'interno del C.P.U. è ammessa l'edificazione di una cubatura max non superiore a 2 mc/mq ovvero uguale all'esistente se superiore a 2 mc/mq.

Gli edifici con valenza storica e/o ambientale dovranno essere oggetto di interventi conservativi tali da non alterare significativamente la composizione formale delle facciate.

• **Superficie coperta :** max 40% del C.P.U. ;

• **Distanza dai confini :** fatte salve le prescrizioni contenute in cartografia la distanza dai confini sarà uguale a quella esistente o nel rispetto del Codice Civile.

• **Distanza dalla strada :** non inferiore all'esistente. Il Comune può concedere deroga o imporre distanze diverse in presenza di ragioni funzionali e/o estetiche.

- Altezza max : ml 7,50.

Per gli edifici sul fronte strada l'altezza non potrà essere superiore a quella del più alto degli edifici contigui e può essere superiore a ml 7,50.

Gli edifici esistenti con altezza superiore a ml 7,50 anche se oggetto di demolizione e ricostruzione possono prevedere un'altezza uguale o non superiore alla preesistente.

- Parcheggi privati : dovranno essere previsti spazi coperti e/o scoperti destinati al ricovero e/o alla sosta degli automezzi in ragione minima di mq 1,00 ogni 10 mc di costruzione.

- Parcheggi a servizio delle attività commerciali e terziarie : la superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico dovrà essere almeno uguale all'80% della superficie lorda edificata con destinazione commerciale o terziaria.

- Caratteristiche degli edifici : conformi alle norme della presente normativa ed in particolare a quanto prescritto per le nuove costruzioni in art. 23.

20.4 Ristrutturazioni singole.

In assenza di progetto planivolumetrico per tutto il C.P.U. sono ammessi tutti gli interventi previsti per le zone Z3 (art. 19 delle presenti norme).

20.5 Locali interrati.

Sono ammessi locali interrati anche all'esterno del sedime del fabbricato nel rispetto del Codice Civile.

20.6 Attività agricole.

Nel rispetto dell' I.F. max ammesso è consentito l'ampliamento degli edifici ad uso agricolo fino ad un max del 30% della superficie coperta degli edifici agricoli esistenti.

Art. 21) Zona Z5 - Zone soggette a nuova edificazione

Interessa aree inedificate.

21.1 Attuazione: intervento diretto.

21.2 Destinazione d'uso: sono ammesse le destinazioni compatibili con le previsioni di P.R.G.

21.3 Indici edilizi ed urbanistici: fatte salve eventuali prescrizioni contenute in cartografia.

- Volume max : 2,00 mc/mq;
- Altezza max : 7,50 ml. Sul fronte strada, è ammessa un'altezza maggiore ma non superiore a quella del più alto degli edifici contermini.
- Superficie coperta max : 40% del fondo di proprietà. Le costruzioni devono essere realizzate all'interno degli inviluppi descritti in cartografia. È consentita la possibilità di deroga quando la soluzione proposta sia migliorativa sotto il profilo funzionale ed estetico.
- Distanza dai confini : ml 5,00 o a confine previo accordo scritto con il confinante.
- Distanza dalla strada : minimo ml 5,00.
In presenza di allineamenti esistenti ovvero di particolari ragioni funzionali ed estetiche il Comune può autorizzare distanze diverse.

21.4 Caratteristiche formali degli edifici:

Gli edifici di nuova edificazione dovranno essere composti da volumi semplici in armonia con l'ambiente circostante e dovranno rispettare le norme di cui all'art. 23.

Art. 22) Zona Z6 - Zone inedificabili destinate a verde

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

22.1 Destinazione d'uso: sono destinate a verde (parchi, colture ortive).

22.2 Norme .

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

IF : 0 (zero) mc/mq.

Per le costruzioni di cui al comma successivo: cubatura max realizzabile mc 105.

È ammessa la costruzione di attrezzature sportive di piccole dimensioni (es. piscine) ad uso esclusivo dei residenti, di percorsi pedonali e carrabili, di barbecues, di spazi di sosta coperti, di ricoveri per attrezzi con superficie coperta massima di mq 35 e altezza max di ml 3,00.

Art. 23) Elementi costruttivi e architettonici

Fatte salve le norme particolari relative alle diverse zone si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni.

23.1 Coperture.

Nelle nuove costruzioni le coperture saranno del tipo a falda o a padiglione, con disegno semplice, con pendenza compresa tra il 30% ed il 60% eseguite con struttura lignea.

Il Comune può concedere deroga in presenza di cogenti necessità strutturali.

Gli sporti di gronda non saranno superiori a metri 1,20 (grondaia esclusa) e dovranno essere realizzati:

- a) con strutture in legno a vista e sottotegola in tavelline di cotto o tavolato ligneo;
- b) con cornice sagomata con disegno ispirato alla tradizione locale.

Non è consentita la costruzione di abbaini sulle falde del tetto ovvero di interrompere la loro continuità per ricavare terrazze.

È consentita l'apertura di lucernari.

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

Con esclusione della zona Z1 e Z2 è consentita la messa in opera di pannelli solari e di pannelli fotovoltaici aderenti alle falde.

23.2 Facciate.

In tutti gli interventi sia di ristrutturazione che di nuova costruzione le facciate saranno rifinite in intonaco tinteggiato ovvero in pietra a vista.

Le colonne di eventuali portici, dovranno essere rivestite in pietra naturale o artificiale ed è ammesso rivestire in pietra l'architrave superiore. In contesti che ne giustifichino l'impiego è consentita la finitura in mattoni faccia a vista.

È consentito l'inserimento di zoccolature, lesene marcapiani in pietra naturale, mattoni a vista o altro materiale della tradizione locale.

23.3 Terrazze e logge.

In tutte le zone, escluse le zone Z1 e Z2, è ammessa la formazione di terrazze a sporgere solo sulle facciate rivolte verso il retro e comunque non visibili dalle strade.

Le terrazze avranno una dimensione max di ml 2,40x1,60.

È ammessa la formazione di logge.

Con l'esclusione della zona Z1 è ammessa la costruzione di piccoli poggioli di dimensioni max ml 1,80x1,00 a protezione delle porte di ingresso al piano terra.

I parapetti di terrazze, logge e poggioli saranno realizzate con materiali e forme desunte dalla tradizione locale.

23.4 Serramenti a vetri.

Sono consigliati serramenti in legno a vista o tinteggiati in color bianco o verde scuro.

È ammesso l'uso dei serramenti in alluminio o in altro materiale color bronzo scuro, bianco, verde scuro e testa di moro.

Per i piani terra destinati ad uso commerciale o terziario è ammessa deroga alle norme del presente punto.

23.5 Oscuri

Sono obbligatori oscuri del tipo a scuretto o ad anta scorrevole in legno a vista o tinteggiato in color bianco, verde scuro o testa di moro, con esclusione delle zone Z1 e Z2. Con voto a maggioranza dei 2/3 della Commissione Edilizia è ammesso l'impiego di oscuri realizzati con materiale diverso previa presentazione di un campione.

È vietato l'impiego di rotolanti (è ammesso solo per le vetrine al piano terra).

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

23.6 Elementi architettonici caratteristici.

Vani finestra: si fa obbligo di conservare i vani finestra esistenti caratterizzati da:

- cornici in pietra;
- cornici in pietra - legno;
- inferriate inserite nelle cornici.

Il vano finestra dovrà comunque, in tutti i casi, avere l'altezza maggiore della larghezza con dimensioni non superiori a cm 100x170, essere quadrato con dimensioni max cm 100x100 o ellittico (sottotetto). Per le nuove edificazioni è obbligatorio la messa in opera di riquadri in pietra di sezione non inferiore a cm 10x15.

23.7 Portici

Dovranno avere una larghezza netta non inferiore a m 2,00
le colonne di sostegno saranno rifinite in lastre di pietra naturale.

23.8 Torrette di camino.

Saranno realizzate con forme ispirate alla tradizione locale.

23.9 Recinzioni.

Si fa obbligo di conservare, riparare e completare tutte le recinzioni in pietra a vista all'interno delle zone A.

Sul fronte strada sono ammesse nuove recinzioni realizzate in:

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

Le recinzioni interne potranno essere realizzate in:

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

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

23.10 Edifici ad uso agricolo in zona A.

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

Sono ammessi, con concessione diretta , tutti gli interventi precisati dal P.R.G. e intesi a razionalizzare le attività agricole esistenti con un incremento “una tantum” della superficie coperta non superiore al 30% della superficie esistente.

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

In casi di reale e dimostrata necessità, con esclusione delle zone Z1 e Z2 e quando gli edifici non siano a contatto visivo con zone di particolare pregio storico ambientale, è ammesso edificare tettoie ed annessi rustici con strutture leggere (ferro, legno, lamiera, ecc.).

23.11 Interventi sulla “Roggia di Palma”

Gli interventi sulle sponde e sulle aree contermini dovranno essere ispirati alla conservazione degli aspetti naturalistici, paesaggistici e storico ambientali tipici della zona:

1. in presenza di fognatura comunale è fatto divieto di scaricare acque fognanti, sono fatti salvi i casi di impossibilità tecnica per l'allacciamento alla fognatura pubblica. Lo scarico di acque meteoriche è consentito;
2. è vietata la trasformazione dei salti d'acqua esistenti in corrispondenza dei mulini;
3. eventuali derivazioni sono consentite solo quando tali interventi non alterano il carattere paesaggistico del corso d'acqua;
4. è consentita la pulizia anche attraverso la “messa in asciutta”;
5. la realizzazione di opere di difesa deve essere il minimo impatto e tale da ben integrarsi con il paesaggio esistente;
6. l'inclinazione delle scarpate dovrà essere conforme all'andamento morfologico naturale e ove non sia possibile mantenere la finitura esistente, si dovranno cercare soluzioni di minimo impatto, possibilmente ispirate a soluzioni storicamente adottate lungo la roggia;

7. i lavatoi, le chiuse e gli altri manufatti di origine storica, dovranno essere restaurati e conservati;
8. è consentita la formazione di ponticelli in legno per la viabilità pedonale e agricola anche se non segnate in cartografia. I ponti per la viabilità meccanica di progetto, dovranno essere progettati in modo da ben integrarsi con l'ambiente e adottando, nei limiti del possibile, materiali naturali;
9. la recinzione dei fondi privati, fatte salve più restrittive prescrizioni del P.R.G., dovranno mantenere una distanza minima di ml 4,00 dal ciglio della scarpata, in modo da consentire la manutenzione delle sponde.
L'altezza della recinzione non potrà essere superiore a ml 1,50.
Sono ammesse solo le seguenti soluzioni:
 - rete metallica fino a terra e siepe;
 - staccionata in legno;
 - muretto in pietra naturale a vista anche con soprastante staccionata in legno o ferro;
10. i boschetti e la vegetazione ripariale, dovranno essere conservate.
Tranne i casi di riconosciuta impossibilità (es. linee alta tensione);
11. l'attraversamento delle reti tecnologiche dovrà essere interrato.
È consentito l'attraversamento con utenze private in corrispondenza dei ponticelli inserendo la tubazione entro gli stessi, o, quando ciò non fosse possibile, e ad esclusione della fognatura, a lato degli stessi.
Sono consentiti gli attraversamenti in cavo aereo.
Sono fatte salve le ulteriori limitazioni imposte dal P.R.G.
Le cabine e gli edifici a servizio delle reti tecnologiche compresi i bomboloni per G.P.L. fuori terra, non potranno essere realizzati ad una distanza inferiore a ml 50 dalla roggia.
Ove non fosse possibile, per comprovati motivi, il rispetto di tale distanza, i manufatti suddetti dovranno essere ubicati in siti defilati rispetto al canale e schermati con barriere di siepe sempreverde, nonché progettati con tipologie consone all'ambiente.

INDICE

Art.1.	Elaborati di cui si compone il Piano di Recupero	pag.2
Art.2.	Campo di applicazione	pag.2
Art.3.	Riferimenti legislativi	pag.2
Art.4.	Obiettivi generali dei Piani di Recupero	pag.2
Art.5.	Piani di Recupero : adozione-deposito-pubblicazione	pag.3
Art.6.	Piani di Recupero : osservazioni ed opposizioni	pag.3
Art.7.	Piani di Recupero : approvazione ed esecuzione	pag.3
Art.8.	Piani di Recupero : validità – opere pubbliche	pag.3
Art.9.	Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata.	pag.4
Art.10.	Definizione degli interventi	pag.4
Art.11.	Strumenti attuativi dei Piani di Recupero	pag.4
Art.12.	Regime edificatorio	pag.4
Art.13.	Permesso di costruire - Denuncia di Inizio Attività – Agibilità	pag.4
Art.14.	Abbattimento delle barriere architettoniche	pag.5
Art.15.	Deroghe per il recupero a fini abitativi del sottotetto	pag.5
Art.16.	Redazione dei progetti	pag.5

NORME DI ATTUAZIONE DELLA ZONIZZAZIONE

Art. 17.	Zona Z1 – Zone soggette a restauro e risanamento conservativo	pag.6
Art. 18.	Zona Z2 – Zone soggette a conservazione tipologica	pag.9
Art. 19.	Zona Z3 – Zone soggette a ristrutturazione edilizia	pag.12
Art. 20.	Zona Z4 – Zone soggette a ristrutturazione edilizia ed urbanistica	pag.17
Art. 21.	Zona Z5 – Zone soggette a nuova edificazione	pag.20
Art. 22.	Zona Z6 – Zone inedificabili destinate a verde	pag.21
Art. 23.	Elementi costruttivi e architettonici	pag.22