

parte prima

**DISPOSIZIONI GENERALI****Art.1 Riferimenti urbanistici e procedure**

1. Il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (PRPC) riguarda gli ambiti dei borghi rurali di antica formazione di Madrisio, Battaglia, S.Giovanni in Colle individuati dal PRGC vigente e inseriti in zona omogenea A, E0 e Q (attrezzatura pubblica e di interesse pubblico – centro parrocchiale di Madrisio).
2. Il PRPC di iniziativa pubblica delle zone dei borghi, avente contenuto di Piano di Recupero ai sensi della L.R. 29.04.1986 n.18, è disciplinato dal Titolo IV, Capo II della LR 19.11.1991 n°52, aggiornata con le successive modifiche ed integrazioni, nonché dalle disposizioni normative vigenti in materia.
3. Il PRPC non comprende beni culturali e paesaggistici vincolati con provvedimenti dichiarativi d'interesse emanati in forza di previgenti normative (L.1089/1939, L.1497/1939, L.431/1985); comprende beni culturali per effetto del dispositivo di tutela ope legis applicato ai beni pubblici, ai sensi dell'art.12, comma 1 del D.Lgs 42/2004; è conforme al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.
4. Il PRPC é adottato ed approvato dal Consiglio Comunale secondo le procedure previste dall'art.45 della LR 19.11.1991 n°52, aggiornata con le successive modifiche ed integrazioni. Entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BUR della Regione Autonoma FVG della deliberazione consiliare di approvazione, divenuta esecutiva.

**Art.2 Obiettivi e contenuti**

1. Il PRPC, ai sensi dell'art.42 della LR 19 novembre 1991 n°52, aggiornata con le successive modifiche ed integrazioni, favorisce un'organica attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale per le zone omogenee alle quali si riferisce.
2. Il PRPC ha l'obiettivo di conservare e valorizzare l'articolazione del tessuto urbanistico delle corti e la tipologia originaria degli edifici come irrinunciabile valore storico ambientale. Viene promosso il risanamento delle contaminazioni introdotte con modelli estranei non compatibili e dissonanti, favorendo il recupero degli spazi coperti e scoperti secondo gli attuali standard funzionali, tecnologici e di sicurezza, salvaguardando gli immobili e i complessi di particolare pregio con la tutela dell'insieme degli elementi che ne determinano il valore.

**Art.3 Rinvio**

1. L'interpretazione delle presenti Norme di Attuazione va fatta al fine di conseguire gli obiettivi e le previsioni del PRGC.
2. Qualora vi siano dubbie interpretazioni con le Norme di Attuazione del PRGC, prevalgono quelle del presente PRPC poiché esso svolge, precisa, integra ed attua le previsioni del PRGC.
3. Per quanto non specificato nelle presenti NdiA, si rimanda anche alle norme del vigente Regolamento Edilizio e ad ogni specifica norma regionale e nazionale di settore vigente.

4. Per opere o lavori di qualunque genere su beni culturali, è fatto salvo l'esercizio delle funzioni di tutela di cui al D.Lgs n.42/2004 (esecuzione subordinata ad autorizzazione della soprintendenza, le cui prescrizioni sono vincolanti. La documentazione relativa alla richiesta di autorizzazione riguardante immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs n.42/2004 sarà quella indicata dalla direttiva 6316 del 04.11.2005 della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Friuli Venezia Giulia).

#### **Art.4 Elaborati**

1. Il PRPC è costituito dai seguenti elaborati, scritti e grafici, in osservanza del disposto di cui agli artt.43 e 44 della LR 19 novembre 1991 n°52, aggiornata con le successive modifiche ed integrazioni:

##### **RELAZIONE**

##### **NORME DI ATTUAZIONE**

##### **ELABORATI GRAFICI**

|              |                                                                                           |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| tav. 1a      | inquadramento e localizzazione degli ambiti, madrisio                                     |
| tav. 1b      | inquadramento e localizzazione degli ambiti, battaglia e s. giovanni in colle             |
| tavv. 2a, 2b | sistema relazionale e uso del suolo, madrisio                                             |
| tav. 2c      | sistema relazionale e uso del suolo, battaglia                                            |
| tav. 2d      | sistema relazionale e uso del suolo, s. giovanni in colle                                 |
| tav. 2e      | sistema relazionale e uso del suolo, legenda                                              |
| tav. 3a      | volumi e associazione tipologica delle unità funzionali, madrisio                         |
| tav. 3b      | volumi e associazione tipologica delle unità funzionali, battaglia e s. giovanni in colle |
| tav. 3c      | volumi e associazione tipologica delle unità funzionali, legenda                          |
| tav. 4a      | conformità urbanistica del tessuto urbano, madrisio                                       |
| tav. 4b      | conformità urbanistica del tessuto urbano, battaglia e s. giovanni in colle               |
| tav. 4c      | conformità urbanistica del tessuto urbano, legenda                                        |
| tav. 5a      | conformità architettonica e tipologica, madrisio                                          |
| tav. 5b      | conformità architettonica e tipologica, battaglia e s. giovanni in colle                  |
| tav. 5c      | conformità architettonica e tipologica, legenda                                           |
| tavv. 6a, 6b | azzonamento, madrisio                                                                     |
| tavole 6c    | azzonamento, battaglia                                                                    |
| tavole 6d    | azzonamento, s. giovanni in colle                                                         |
| tav. 6e      | azzonamento, legenda                                                                      |

##### **ASSEVERAZIONI**

#### **Art.5 Categorie e definizioni degli interventi**

1. Le categorie di intervento previste dal presente PRPC seguono le definizioni e le procedure autorizzative previste dal Titolo VI della LR 19.11.1991 n°52, aggiornata con successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art.6 Prescrizioni per la redazione dei progetti**

1. I progetti allegati alla domanda di concessione e autorizzazione a edificare, comprese le DIA, nell'ambito del PRPC, dovranno essere corredati dei sottoelencati elaborati:

##### **a) stato di fatto**

- estratto catastale, con l'individuazione della zona ove è inserito il lotto, l'accesso dalla pubblica via, i fabbricati esistenti, l'indicazione dell'orientamento e la superficie di proprietà;
- estratto cartografico del PRGC e del PRPC vigenti, relativamente alla

zona/sottozona di intervento;

- planimetria di rilievo dello stato di fatto, in scala 1:200, estesa al lotto di intervento, indicante l'orientamento, la toponomastica, le principali quote plano-altimetriche del terreno e dei manufatti esistenti, le distanze da fabbricati, confini e strade, le alberature, gli accessi carrai e pedonali ove esistenti, la strada pubblica più prossima in corrispondenza del lotto, le reti tecnologiche esistenti, i punti di allacciamento alle stesse;

- rilievo dei fabbricati esistenti, in scala 1:100, quotato e comprensivo di tutti i piani, delle sezioni e dei prospetti, con l'indicazione delle superfici nette di tutti i vani, la loro destinazione d'uso, le superfici finestrate; dovrà essere chiaramente indicata l'altezza dell'edificio secondo la normativa comunale;

- documentazione fotografica, estesa anche all'intorno, comprensiva dei particolari costruttivi e decorativi, dei prospetti, contenente elementi per la valutazione delle esatte dimensioni.

#### **b) progetto**

- planimetria generale di progetto, in scala 1:200, orientata, estesa a tutto il lotto di intervento e alle eventuali pertinenze, con l'inserimento dell'opera progettata, l'ubicazione, la larghezza degli accessi carrai e pedonali, la distanza dai confini di proprietà, la distanza dalle costruzioni limitrofe, la distanza dal ciglio delle strade aperte al pubblico transito, la recinzione, gli allacciamenti alle reti tecnologiche con il loro tracciato e l'indicazione della profondità, le quote e le dimensioni, i percorsi, gli spazi di parcheggio; la destinazione d'uso degli spazi scoperti, il verde, gli elementi di arredo, le pavimentazioni;

- piante quotate, in scala 1:100, della costruzione di progetto, relative a tutti i piani e alla copertura, indicanti la destinazione d'uso dei locali e degli accessori, le relative misure di superficie netta, la dimensione delle aperture, il rapporto tra superficie finestrata e superficie di pavimento di ciascun locale, le scale e i volumi tecnici, le aperture, gli scarichi, le canne fumarie, i camini, le condotte di ventilazione, gli apparecchi igienici, lo spessore delle pareti, la dimensione e i materiali delle strutture portanti, i riferimenti alle sezioni; nella pianta della copertura devono essere indicati i materiali, le pendenze, le gronde, i camini, i lucernai, ecc. Vanno, inoltre, indicati gli edifici contigui, possibilmente con la relativa destinazione d'uso;

- prospetti quotati, con l'indicazione degli edifici confinanti e contigui, in scala 1:100, indicanti i materiali, i colori delle facciate, il materiale e il colore degli infissi delle porte e dei portoni, il colore e il materiale dei pluviali, ecc., il profilo altimetrico del terreno;

- sezioni, trasversali e longitudinali del progetto, in scala 1:100, indicanti le altezze nette dei piani, l'altezza complessiva della costruzione e di quella degli eventuali edifici contigui, lo spessore dei solai, la profondità degli aggetti, terrazze, gronde, linde e di ogni altra parte sporgente della costruzione, i volumi tecnici;

- relazione con il dettaglio delle caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazioni d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture,

ecc.), quelle degli impianti tecnologici (idrico, elettrico, gas metano o di qualsiasi altra fonte energetica, impianto telefonico, smaltimento degli scarichi idrici, ecc.).

2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere indicati gli elementi e le parti da conservare, quelli da demolire (in giallo), quelli di nuova costruzione (in rosso).
3. I progetti dovranno, comunque, contenere tutta la documentazione richiesta come da facsimili predisposti presso l'UTC.

parte seconda

**NORME DI ZONA****Art.7 Destinazioni d'uso**

1. Nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, e delle indicazioni specifiche di cui agli articoli successivi, nelle sottozone di cui al presente PRPC sono consentite, in quanto complementari e compatibili con la finalità eminentemente residenziale delle zone stesse, le seguenti destinazioni:

Piano interrato o seminterrato

- cantine, vani accessori e di servizio in genere;
- depositi e magazzini;
- attività artigianali di servizio alla residenza o artigianale di produzione, purchè non moleste e compatibili con la residenza;
- autorimesse, solo nel caso di dimostrata impossibilità a prevederle al p.t. e, in ogni caso, facendo uso di meccanismi di caricamento meccanico verticale (montacarichi).

Piano terreno

- residenza e relativi annessi (depositi, cantine);
- attività commerciali: esercizi di vendita al dettaglio di vicinato e di media struttura con sup. di vendita inf. a 400 mq, e pubblici esercizi;
- attività alberghiere e ricettivo-complementare;
- depositi e magazzini;
- attività artigianali di servizio alla residenza o artigianale di produzione, compatibili con la residenza per tipo di attività e configurazione architettonica dell'edificio;
- direzionale, comprese attività professionali e terziarie;
- attrezzature/servizi di interesse collettivo, sia pubblici che privati;
- sedi ed uffici di associazioni (sportive, culturali, politiche, ecc.);
- strutture produttive (stalle, magazzini ed annessi rustici) a carattere strettamente familiare, piccoli allevamenti di animali da cortile, o ricoveri per animali domestici, nel rispetto delle leggi igienico sanitarie;
- attività connesse con l'agricoltura in quanto preesistenti;
- porticati pedonali, aree di parcheggio scoperto ed autorimesse;
- cortili, orti, parchi e giardini, serre, con superficie massima di 50 mq, per coltivazioni hobbistiche;
- voliere, gazebi, pergolati, barbecue;
- piscine, campi da tennis e altre attrezzature sportive, non professionali e ad uso esclusivo delle attività private.

Piani superiori

- residenza;
- attività commerciali: esercizi di vendita al dettaglio di vicinato e di media struttura con superficie di vendita inferiore a 400 mq, e pubblici esercizi;
- attività alberghiere e ricettivo-complementare;
- depositi e magazzini;
- direzionale, comprese attività professionali e terziarie;
- attrezzature/servizi di interesse collettivo sia pubblici che privati;
- attività connesse con l'agricoltura in quanto preesistenti;
- sedi ed uffici di associazioni (sportive, culturali, politiche, ecc.).

2. La compatibilità delle attività diverse dalla residenza presenti, o da realizzare, va considerata, volta per volta, in rapporto ai fattori che rendono tali attività complementari e compatibili con la destinazione residenziale di tali zone, ovvero conflittuali con le stesse in rapporto ai seguenti vari fattori: generazione di flussi di traffico e difficoltà di accesso; rumorosità prodotta all'esterno degli edifici; emissioni di polveri, fumi e odori in atmosfera, scarichi.
3. Le attività diverse dalla residenza, nelle sottozone di cui al presente PRPC, potranno essere ospitate unicamente in fabbricati aventi tipologia assimilabile a quella degli edifici residenziali. Saranno, pertanto, da escludersi fabbricati di deposito, laboratorio o destinati ad attività artigianali e commerciali, aventi tipologia a "capannone". Non saranno consentiti silos, depositi a cielo aperto di attrezzature o materiali destinati alla lavorazione o alla vendita.
4. Tutti i progetti relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, dovranno destinare appositi spazi per parcheggi stanziali nella misura di 1 mq/10 mc.
5. Gli edifici di nuova realizzazione, localizzati all'interno degli ambiti del PRPC, aventi superfici da destinare ad esercizi commerciali (es. esercizi di vendita al dettaglio di vicinato e di media struttura con superficie di vendita inferiore a 400 mq), dovranno prevedere parcheggi nella misura del 30% della superficie di vendita; dovranno, inoltre, essere individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di 1 posto macchina ogni due addetti. La loro localizzazione potrà avvenire nell'ambito del lotto di pertinenza o in prossimità dello stesso entro un raggio di ml 200.

#### **Art.8 Zone, sottozone omogenee e categorie di intervento**

1. Il territorio interessato dagli ambiti dei borghi rurali è suddiviso nelle seguenti zone e sottozone omogenee:
  - zona A dei borghi rurali di antica formazione
    - sottozona A2, immobili soggetti a conservazione tipologica (ambito 4O di S.Giovanni in Colle);
    - sottozona A4, immobili soggetti a demolizione con ricostruzione edilizia (ambito 4N di S.Giovanni in Colle; ambiti 4M, 7A, 7B, 7C, 7D di Battaglia; ambiti 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 4F, 4H, 4I, 4L di Madrisio);
    - sottozona A4.1, immobili soggetti a demolizione con ristrutturazione urbanistica (ambito 4G di Madrisio);
  - zona E agricola e forestale
    - sottozona E0, agricola intensiva di pertinenza dei borghi
  - zona Q per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico
    - attrezzatura per il culto, la vita associativa e la cultura identificata come B3/2 – Centro Parrocchiale di Madrisio (ambito 4F di Madrisio).
2. Le categorie di intervento ammesse all'interno delle sottozone di cui al comma precedente sono le seguenti:
  - interventi di conservazione tipologica;
  - interventi di ristrutturazione edilizia;
  - interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione;
  - interventi di demolizione anche con ristrutturazione urbanistica;
  - interventi di demolizione senza ricostruzione;

- interventi in aree libere edificabili;
- interventi in aree libere a verde privato;
- interventi in zona agricola intensiva di pertinenza dei borghi.

#### **Art.9 Indici e parametri delle sottozone omogenee**

1. Il PRPC prevede, per ogni ambito, i seguenti indici e parametri edilizi relativamente alle singole sottozone individuate dal PRGC:
  - a) sottozona A2, immobili soggetti a conservazione tipologica
    - altezza max non sup. agli edifici contermini, comunque circa entro ml 8,50
    - aumento massimo del volume 10% esistente
    - $i_f$  massima 5 mc/mq
    - distanza dai fabbricati e dai confini non inf. a quelle preesistenti
  - b) sottozona A4, immobili soggetti a demolizione con ricostruzione edilizia
    - altezza max non sup. agli edifici contermini, comunque circa entro ml 8,50
    - aumento massimo del volume 25% esistente
    - $i_f$  massima 5 mc/mq
    - distanza dai fabbricati e dai confini non inf. a quelle preesistenti
  - c) sottozona A4.1, immobili soggetti a demolizione con ristrutturazione urbanistica
    - altezza massima non sup. a quella media esistente e a quella degli edifici contermini, comunque circa entro ml 8,50
    - aumento massimo del volume 15% esistente
    - $i_f$  massima 5 mc/mq
    - distanza dai fabbricati e dai confini non inf. a quelle preesistenti
  - d) sottozona E0, agricola intensiva di pertinenza dei borghi
    - altezza massima degli ampliamenti non sup. a quella esistente
    - altezza massima dei volumi isolati 3.00 m alla linea superiore di gronda
    - sup.coperta massima dei volumi isolati 25 mq per famiglia
  - e) sottozona Q – B3/2, Centro Parrocchiale di Madrisio
    - altezza max non sup. agli edifici contermini, comunque circa entro ml 8,50
    - $i_f$  massima 5 mc/mq
    - distanza dai confini non inf. a quelle preesistenti

#### **Art.10 Immobili soggetti a interventi di conservazione tipologica**

1. Sono gli immobili singoli o le parti di tessuto urbano che concorrono a determinare i connotati tipologici della struttura insediativa di più antico impianto, spesso appartenenti all'antica componente padronale presente nei borghi.
2. Gli interventi sono finalizzati:
  - a) alla conservazione o al recupero dell'organismo edilizio dal punto di vista morfologico (imp.urbanistico originale), strutturale e igienico;
  - b) ad assicurare e mantenere la funzionalità degli edifici, conservando e/o ripristinando i caratteri architettonici e tipologici, storico-culturali o documentali degli stessi;
  - c) alla conservazione e/o al ripristino del sistema dei percorsi pedonali e delle aree libere nel rispetto delle tipologie originarie, delle alberature di pregio, degli elementi architettonici di valore, con l'utilizzazione di elementi edilizi tradizionali (sottopassi, porticati, acciottolati, ecc.), eliminando in modo organico le eventuali barriere architettoniche.
3. Sono generalmente ammessi gli interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro conservativo;
  - conservazione tipologica;

4. Al fine di adeguare gli edifici alle esigenze d'uso, conseguire miglioramenti igienici, completare la funzionalità abitativa degli alloggi, realizzare locali destinati a volumi tecnici, servizi igienici, autorimesse, scale o uscite di sicurezza, saranno inoltre ammessi interventi di:
  - sopraelevazione, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e senza superare l'altezza degli edifici contermini;
  - riorganizzazione della distribuzione interna degli edifici in termini di utilizzo delle superfici (ad es. accorpamento o aumento del numero delle unità immobiliari), non dei volumi (sono preclusi i lavori che comportano anche la modifica della destinazione d'uso o l'aumento del n. dei piani, ipotesi relativa alla ristrutturazione edilizia);
  - demolizione ed eliminazione delle parti aggiuntive contrastanti che abbiano deformato la configurazione originale della struttura compositiva della tipologia a corte;
  - realizzazione di nuovi edifici anche isolati, accessori alla residenza, o loro ampliamento, entro l'area di inviluppo massimo indicata graficamente (cfr. tav.6 di azionamento), con preventiva demolizione ed eliminazione di superfetazioni e accessori isolati (di cui all'art.14 delle presenti NdiA) presenti nell'unità funzionale. I nuovi edifici avranno altezza massima di ml 3,00.
5. Le altezze dei fabbricati non dovranno superare quelle dei fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PRPC. Non vengono computate le sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico e artistico.
6. Sono ammessi ampliamenti ed incrementi edilizi, entro il limite massimo del 10% della volumetria esistente.
7. Le distanze dai confini di proprietà e tra edifici sono quelle previste dal Codice Civile. Le distanze tra edifici, inferiori a quelle del Codice Civile, non potranno, comunque, essere inferiori a quelle preesistenti.
8. Nel caso di crollo accidentale, o di parziale demolizione, necessaria per comprovate ragioni di sicurezza statica (adeguamento antisismico delle strutture) o per dimostrata impossibilità di conservazione dei paramenti esistenti, è consentita la loro ricostruzione nel rispetto sostanziale dei sedimi, dei volumi preesistenti e della tipologia edilizia della presente categoria di intervento.
9. Nel caso di parziale o totale sostituzione di alcuni elementi strutturali, irrimediabilmente deteriorati, tale sostituzione dovrà avvenire attraverso il riuso della tipologia costruttiva esistente e, quando possibile (in particolare per quanto riguarda le strutture orizzontali), dei materiali originari; fanno eccezione i casi di comprovato, necessario miglioramento strutturale da garantire. I progetti dovranno prevedere il restauro di tutti gli elementi di pregio, architettonici e di finitura dei prospetti e della copertura, ivi compresi i comignoli, nonché degli spazi e dei manufatti esterni quali pavimentazioni ed elementi funzionali esterni, muri di recinzione con relativi ingressi pedonali e carrai. L'intervento sui paramenti esterni delle facciate (lapidei, lignei) dovrà essere rivolto per lo più al consolidamento delle finiture esistenti o al loro parziale rifacimento.

10. Il cambio di destinazione d'uso, anche se eseguito senza opere, in categoria diversa dalla residenza è soggetto ad autorizzazione. E' ammesso a condizione che la nuova funzione sia compatibile con l'originaria caratterizzazione spaziale e organizzativa dell'edificio.

#### **Art.11 Immobili soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia**

1. Sono gli immobili singoli o le parti di tessuto urbano aventi tipologia non "contrastante" con i caratteri generali di ambito storico. Sono compresi gli edifici la cui sistemazione potrà avvenire attraverso la ristrutturazione senza demolizione nel rispetto della volumetria esistente e, di norma, sul sedime originario.
2. Gli interventi sono finalizzati:
  - a) alla riproposizione dei caratteri tipologici omogenei con il contesto dei borghi rurali, ricercando la connessione o l'integrazione con il complesso urbanistico del centro storico;
  - b) al recupero della coerenza tipologica e costruttiva dei fabbricati e delle loro pertinenze che sarà perseguito anche ripulendo e riordinando gli ambiti edilizi da superfetazioni aggiunte e trasformazioni.
3. Sono generalmente ammessi gli interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - ristrutturazione e riorganizzazione interna degli edifici, sia in termini di utilizzo delle superfici che dei volumi, compresa la sostituzione degli elementi costitutivi degli stessi;
  - sopraelevazione con rispetto delle caratteristiche tipologiche, senza superare l'altezza degli edifici contermini;
  - ampliamento dei volumi e delle superfici nell'area di inviluppo massimo indicata dai grafici di progetto (cfr. tav.6 di azionamento);
  - demolizione ed eliminazione parziale delle aggiunte che abbiano deformato la configurazione originale degli edifici con ricostruzione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche;
  - realizzazione di nuovi edifici anche isolati, accessori alla residenza, o loro ampliamento, entro l'area di inviluppo massimo indicata graficamente (cfr. tav.6 di azionamento), con preventiva demolizione ed eliminazione di superfetazioni e accessori isolati (di cui all'art.14 delle presenti NdiA) presenti nell'unità funzionale. I nuovi edifici avranno altezza massima di ml 3,00.
4. Le altezze dei fabbricati non dovranno superare quelle dei fabbricati contermini esistenti alla data di adozione del presente PRPC. Non vengono computate le sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico e artistico.
5. Sono ammessi ampliamenti ed incrementi edilizi nei limiti stabiliti dall'art.9 delle presenti NdiA.
6. Nel caso di crollo accidentale, o di parziale demolizione, necessaria per comprovate ragioni di sicurezza statica (adeguamento antisismico delle strutture) o per dimostrata impossibilità di conservazione dei paramenti esistenti, è consentita la loro ricostruzione nel rispetto sostanziale dei sedimi, dei volumi preesistenti e della tipologia edilizia della presente categoria di intervento.

7. Nei casi di demolizione parziale l'UTC potrà valutare, caso per caso, l'opportunità di mantenere allineamenti preesistenti, fili fissi, o di imporre arretramenti dei nuovi volumi al fine di migliorare gli spazi pubblici destinati alla viabilità. Di norma, tuttavia, i nuovi organismi ricostruiti manterranno gli allineamenti precedenti al fine di conseguire l'unità della cortina edilizia, ove presente.
8. E' sempre ammessa la modifica del numero delle unità immobiliari, purché ciò non comporti il superamento della volumetria consentita con il comma 5 del presente articolo; andrà garantito un posto macchina per ogni unità, eccezion fatta per le dimostrate situazioni prive di adeguati spazi di pertinenza.
9. Le distanze dai confini di proprietà e tra edifici sono quelle previste dal Codice Civile. Le distanze tra edifici, inferiori a quelle del Codice Civile, non potranno, comunque, essere inferiori a quelle preesistenti.
10. Il cambio di destinazione d'uso, anche se eseguito senza opere, in categoria diversa dalla residenza è soggetto ad autorizzazione.

#### **Art.12 Immobili soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione**

1. Sono gli immobili singoli o le parti di tessuto urbano privi di valore architettonico o tipologico, oggetto di trasformazioni nel tempo ed anche in avanzato stato di degrado e obsolescenza, per i quali diviene prioritaria la riproposizione compositiva del borgo.
2. Gli interventi sono finalizzati:
  - a) alla riproposizione della tipologia ambientale, della forma strutturale e dei caratteri tipologici omogenei con il contesto dei borghi rurali;
  - b) all'integrazione e riqualificazione dell'area di sedime nel contesto, anche attraverso l'eventuale rilocalizzazione dei volumi demoliti.
3. Sono generalmente ammessi gli interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - ristrutturazione e riorganizzazione interna degli edifici, sia in termini di utilizzo delle superfici che dei volumi, compresa la sostituzione degli elementi costitutivi degli stessi;
  - sopraelevazione con rispetto delle caratteristiche tipologiche, senza superare l'altezza degli edifici contermini;
  - ampliamento dei volumi e delle superfici nell'area di inviluppo massimo indicata dai grafici di progetto (cfr. tav.6 di azionamento);
  - demolizione totale e parziale degli edifici, compresa la sostituzione degli elementi costitutivi degli stessi;
  - realizzazione di nuovi edifici anche isolati, accessori alla residenza, o loro ampliamento, entro l'area di inviluppo massimo indicata graficamente (cfr. tav.6 di azionamento), con preventiva demolizione ed eliminazione di superfetazioni e accessori isolati (di cui all'art.14 delle presenti NdiA) presenti nell'unità funzionale. I nuovi edifici avranno altezza massima di ml 3,00.
4. La ricostruzione dei fabbricati demoliti dovrà ottemperare alle indicazioni della parte terza "prescrizioni tipologiche, vincoli e abaco delle norme edilizie" delle presenti NdiA.

5. Le altezze dei fabbricati non dovranno superare quelle dei fabbricati contermini esistenti alla data di adozione del presente PRPC. Non vengono computate le sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico e artistico.
6. Sono ammessi ampliamenti ed incrementi edilizi nei limiti stabiliti dall'art.9 delle presenti NdiA.
7. Tutti gli interventi dovranno tendere a ricomporre le volumetrie preesistenti nell'ambito di un unico organismo edilizio omogeneo per struttura insediativa e caratteri tipologici al contesto dei borghi.
8. E' sempre ammessa la modifica del numero delle unità immobiliari, purché ciò non comporti il superamento della volumetria consentita con il comma 6 del presente articolo; dovranno essere garantiti adeguati spazi a parcheggio ai sensi della L.122/89, eccezion fatta per le dimostrate situazioni prive di adeguati spazi di pertinenza.
9. Le distanze dai confini di proprietà e tra edifici sono quelle previste dal CC. Le distanze tra edifici, inferiori a quelle del CC, non potranno, comunque, essere inferiori a quelle preesistenti.
11. Il cambio di destinazione d'uso, anche se eseguito senza opere, in categoria diversa dalla residenza è soggetto ad autorizzazione.

#### **Art.13 Immobili soggetti a demolizione anche con ristrutturazione urbanistica**

1. Sono gli immobili singoli o le parti di tessuto urbano da risanare, aventi livelli di utilizzazione fondiaria incongruente con il contesto storico originario dei borghi rurali, laddove appare necessaria una riproposizione funzionale e/o planivolumetrica finalizzata alla riqualificazione delle aree e alla ricomposizione tipologico-architettonica del tessuto urbanistico, riguardante in particolare la cortina edilizia (fabbricati e recinzioni) sulla viabilità principale dei borghi, le corti interne, l'orientamento degli elementi componenti la tipologia a corte chiusa, gli orti e le braide. Sono inclusi anche gli immobili di recente costruzione, a corpo aperto, e quelli contrastanti anche per destinazione d'uso.
2. Gli interventi devono costituire l'occasione per ricalibrare la collocazione e le caratteristiche degli immobili, indicando le forme planovolumetriche delle ristrutturazioni urbanistiche, attribuendo ai singoli interventi cubature compatibili e coerenti con l'intorno, entro gli inviluppi massimi indicati nella tav.6 di azionamento.
3. Sono generalmente ammessi gli interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - ristrutturazione e riorganizzazione interna degli edifici, sia in termini di utilizzo delle superfici che dei volumi, compresa la sostituzione degli elementi costitutivi degli stessi;
  - demolizione totale e parziale degli edifici;
  - realizzazione di nuovi edifici anche isolati, accessori alla residenza, o loro ampliamento, entro l'area di inviluppo massimo indicata graficamente (cfr. tav.6 di azionamento), con preventiva demolizione ed eliminazione di superfetazioni e accessori isolati (di cui all'art.14

delle presenti NdiA) presenti nell'unità funzionale. I nuovi edifici avranno altezza massima di ml 3,00.

4. Per gli immobili inseriti entro l'unità a corpo aperto:
  - a) l'ampliamento è consentito unicamente nel limite complessivo di mc 150 per adeguamenti funzionali e igienico-sanitari, purché il progetto:
    - interessi la parte retrostante dell'edificio rispetto alla strada-cortina, con altezza inferiore o uguale all'esistente;
    - non preveda la sopraelevazione dell'edificio preesistente;
  - b) la ristrutturazione urbanistica, attraverso la realizzazione di nuovi edifici, è consentita purché il progetto:
    - interessi l'area di inviluppo massimo indicata graficamente (cfr. tav.6 di azionamento);
    - la volumetria massima ammessa non superi i 5 mc/mq;
    - l'altezza massima non superi quella dei fabbricati contermini esistenti alla data di adozione del presente PRPC. Non vengono computate le sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico e artistico;
    - ottemperi alle indicazioni della parte terza "prescrizioni tipologiche, vincoli e abaco delle norme edilizie" delle presenti NdiA.
5. Per gli immobili inseriti entro l'unità a corpo aperto che identifica il Centro Parrocchiale di Madrisio (riconosciuta dal PRGC in Zona Q, per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, attrezzatura B3/2):
  - a) l'ampliamento è consentito esclusivamente al fine di assicurare e migliorare la funzionalità delle attrezzature ospitate. Gli interventi potranno essere realizzati anche in deroga alle indicazioni poste con l'art.22 delle presenti NdiA, in coerenza formale con le caratteristiche architettoniche delle preesistenze;
  - b) la ristrutturazione urbanistica dell'intera unità funzionale ospitante il Centro Parrocchiale è necessaria in caso di modifica della destinazione d'uso: il complesso sarà oggetto di riqualificazione del tessuto insediativo e di ricomposizione tipologico-architettonica, da progettare e sviluppare con specifica variante urbanistica.
6. Per gli immobili inseriti entro l'unità a corpo aperto, con destinazione d'uso produttiva compatibile, l'ampliamento è consentito entro il limite max del 20% per adeguamenti funzionali ed igienico-sanitari.
7. Per gli immobili inseriti nella sottozona E0, trova applicazione quanto previsto dall'art.17 delle presenti NdiA.
8. Le altezze dei fabbricati, in ogni caso, non dovranno superare quelle dei fabbricati contermini esistenti alla data di adozione del presente PRPC. Non vengono computate le sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico e artistico.
9. Sono ammessi ampliamenti ed incrementi edilizi nei limiti stabiliti dall'art.9 delle presenti NdiA.
10. E' sempre ammessa la modifica del numero delle unità immobiliari, purché ciò non comporti il superamento della volumetria consentita con il comma 9 del presente articolo; andrà garantito un posto macchina per ogni unità, eccezion fatta per le dimostrate situazioni prive di adeguati spazi di pertinenza.

11. Le distanze dai confini di proprietà e tra edifici sono quelle previste dal Codice Civile. Le distanze tra edifici, inferiori a quelle del Codice Civile, non potranno, comunque, essere inferiori a quelle preesistenti.
12. Il cambio di destinazione d'uso, anche se eseguito senza opere, in categoria diversa dalla residenza è soggetto ad autorizzazione.

#### **Art.14 Immobili soggetti a interventi di demolizione senza ricostruzione**

1. Sono gli immobili singoli o le parti di tessuto urbano privi di valore architettonico o tipologico e prevalentemente relativi ai fabbricati accessori in disuso e obsoleti, incompatibili con il tessuto urbano e le destinazioni di zona prevista dal PRPC e dei quali non é prevista la conservazione.
2. L'area di sedime dovrà essere integrata nel contesto per riqualificarlo. Il PRPC indica, nei casi in cui se ne ravvisi la necessità, l'eventuale rilocalizzazione delle cubature da demolire. In pendenza della demolizione, su tali immobili saranno ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria.
3. La rilocalizzazione delle cubature demolite, di cui al comma precedente, potrà avvenire, con altezza massima di ml 3,00, entro l'area di inviluppo massimo eventualmente indicata graficamente (cfr. tav.6 di azzonamento), cumulando la volumetria disponibile se accorpata all'edificio principale. Tale indicazione non è vincolante, in quanto i proprietari potranno presentare un progetto alternativo di utilizzazione globale in cui siano previsti un accorpamento ed una razionalizzazione delle volumetrie di servizio da eliminare; in questo caso ci si atterrà alle prescrizioni del Codice Civile, e ad un'altezza massima di ml 3,00.

#### **Art.15 Aree libere edificabili**

1. Sono le aree libere ove si prevedono nuovi insediamenti con struttura e caratteri tipologici omogenei al tessuto originario, da realizzare secondo le indicazioni di cui agli articoli riguardanti la parte terza "prescrizioni progettuali e modalità costruttive" delle presenti NdiA.
2. La composizione planivolumetrica degli edifici di nuova costruzione, la cui localizzazione viene definita dagli inviluppi tracciati nella tav.6 di azzonamento, deve essere semplice ed escludere forme che comportino volumi troppo articolati e non coordinati per composizione e linguaggio con le caratteristiche dell'edilizia tradizionale.
3. La volumetria massima ammessa non potrà superare l'indice di 5 mc/mq.
4. L'altezza massima consentita non potrà superare quella dei fabbricati contermini esistenti alla data di adozione del presente PRPC. Non vengono computate le sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico e artistico.
5. Le distanze dai confini di proprietà e tra edifici sono quelle previste dal Codice Civile.

6. Dovranno essere garantiti adeguati spazi a parcheggio ai sensi della L.122/89.
7. E' vietato realizzare fabbricati isolati di servizio, salvo quanto previsto dal comma 4 dell'art.20.

#### **Art.16 Aree libere a verde privato**

1. Comprende le aree libere a orto familiare, giardino o parco privato, funzionalmente connesse con l'edificio.
2. Gli interventi sono finalizzati:
  - a salvaguardare e valorizzare le aree inedificate di pertinenza o adiacenti alle unità edilizie;
  - a valorizzare la zona per l'impiego del tempo libero e le attività complementari;
  - ad escludere la tendenza a degradare tali zone con la realizzazione di insediamenti a corpo aperto.
3. In tali aree é consentita:
  - la realizzazione di piccoli volumi per deposito attrezzi, in quanto funzionali al mantenimento dell'orticoltura domestica e alla manutenzione del verde, per attrezzature private per lo sport e il tempo libero, quali campi da tennis, piscine, gazebo, barbecue ecc., con le relative strutture di servizio; tali volumi, dalle forme congrue con quelle dell'architettura tradizionale, non dovranno eccedere una superficie coperta di 25 mq per famiglia, ma in ogni caso non superare la superficie di mq 50,00 in un unico corpo di fabbrica, dovranno avere un'altezza massima di ml 3,00 alla linea superiore della gronda, essere costituite da una o due falde, con manto di copertura in legno, laterizio o materiali similari, con esclusione di rivestimenti plastici e pannellature in genere, in alluminio o metallo liscio e grecato;
  - la realizzazione di opere di viabilità interna ad uso privato e opere di urbanizzazione. Sono, altresì, ammesse le recinzioni, improntate al criterio della semplicità e uniformità, con materiali leggeri (in legno, reti o elementi metallici, preferibilmente mascherati da siepi) o in pietrame, ciottoli, mattoni a vista, o intonacate e/o tinteggiate.

#### **Art.17 Zona agricola intensiva di pertinenza dei borghi**

1. Comprende le aree libere costituite dalle braide, dagli orti, da terreni coltivati e le aree inedificate di specifica pertinenza degli immobili, funzionalmente connesse con gli insediamenti della zona omogenea A delle quali si prevede il mantenimento dell'uso in atto.
2. Gli interventi sono finalizzati:
  - a salvaguardare e valorizzare le aree inedificate di pertinenza (orti privati, vigneti e giardini) o adiacenti alle unità edilizie, poiché costituiscono un elemento tipologico e funzionale che caratterizza e qualifica il modello insediativo dei borghi rurali di antica formazione;
  - a valorizzare la zona per l'impiego del tempo libero e le attività complementari;
  - ad escludere la tendenza a degradare tali zone con la realizzazione di insediamenti a corpo aperto.

3. E' ammesso:
- l'ampliamento e l'integrazione dei corpi edilizi appartenenti alla tipologia a corte su impianti esistenti o di progetto, per uno sviluppo longitudinale massimo complessivo (compreso il corpo di fabbrica esistente) di ml 20,00;
  - la realizzazione di piccoli volumi destinati a funzioni connesse con l'attività rurale, alle attrezzature private per lo sport e il tempo libero, quali campi da tennis, piscine, gazebi, barbecue ecc., con le relative strutture di servizio; tali volumi, dalle forme congrue con quelle dell'architettura tradizionale, non dovranno eccedere una superficie coperta di 25 mq per famiglia, ma in ogni caso non superare la superficie di mq 50,00 in un unico corpo di fabbrica, dovranno avere un'altezza massima di ml 3,00 alla linea superiore della gronda, essere costituite da una o due falde, con manto di copertura in legno, laterizio o materiali similari, con esclusione di rivestimenti plastici e pannellature in genere, in alluminio o metallo liscio e grecato;
  - la realizzazione di piccole serre, a carattere stagionale, finalizzate alla produzione agricola per autoconsumo, con espresso divieto di eseguirle nelle aree adiacenti a spazi per servizi pubblici esistenti o previsti ed in quelle comprese tra edifici e strade pubbliche esistenti e previste;
  - la realizzazione di opere di viabilità interna ad uso privato e opere di urbanizzazione. Sono, altresì, ammesse le recinzioni, improntate al criterio della semplicità e uniformità, unicamente con materiali leggeri (in legno, reti o elementi metallici, preferibilmente mascherati da siepi), con espresso divieto di lasciare in vista oltre il piano di campagna eventuali opere murarie, fatte salve situazioni particolari che saranno valutate dall'UTC (es. per contenimento terrazzamenti).
4. Sono vietati:
- nuovi edifici a corpo aperto.
5. Possono essere eseguite le normali cure colturali e di manutenzione degli elementi vegetali presenti. Sono ammessi, oltre a tali cure ordinarie, anche gli interventi straordinari di espanto o di nuovo impianto di vigneti e di frutteti. Nei casi in cui gli interessati intendano procedere a piantumazioni di alberi di alto fusto il Piano suggerisce, al fine di una preservazione della qualità ambientale, di optare per le latifoglie indigene in luogo delle specie esotiche. Il PRPC impone l'obbligo di autorizzazione per tutti gli impianti monospecifici di entità uguale o superiore alla dimensione della macchia. E' vietata la piantumazione di resinose.
6. Per gli immobili soggetti a demolizione anche con ristrutturazione urbanistica e destinazione d'uso compatibile, inseriti nella presente sottozona, sono ammessi esclusivamente:
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - ampliamenti nel limite complessivo di mc 150 per adeguamenti funzionali ed igienico-sanitari.
7. Per gli immobili soggetti a demolizione anche con ristrutturazione urbanistica e destinazione d'uso incompatibile con l'intorno (allevamenti zootecnici non a carattere familiare, ovvero stalle industriali in attività) inseriti nella presente sottozona, sono ammessi

esclusivamente:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, aventi come obiettivo il miglioramento tecnologico o igienico del patrimonio edilizio esistente, senza aumento della capacità produttiva dell'insediamento esistente, anche in assenza di opere edilizie.

## parte terza

**PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE, VINCOLI E ABACO DELLE NORME EDILIZIE****Art.18 Struttura generale dell'insediamento e indirizzi**

1. La struttura insediativa è costituita dalla combinazione tra:
  - la viabilità principale e di penetrazione, da cui si accede alle corti;
  - le corti, come spazi chiusi scoperti su cui si attestano gli edifici.
2. Gli elementi della struttura sono:
  - la cortina continua degli edifici lungo la strada, gli androni carrai e i portali che interrompono i muri di cinta, dando accesso alle corti;
  - i muri di recinto alti e ciechi;
  - le corti definite dagli edifici, disposti correttamente in modo da ottenere un'esposizione favorevole al soleggiamento (sud e ovest);
  - le aree non edificate delle corti, spesso usate in modo promiscuo;
  - gli orti, spesso recintati;
  - le zone agricole intensive (vigneto, frutteto, ecc.);
  - le zone agricole estensive.
3. Gli interventi ammessi dovranno essere in sintonia con il tessuto urbanistico, l'architettura tradizionale e rispondere all'esigenza di conservazione del patrimonio architettonico esistente.

**Art.19 Vincoli**

1. I progetti edilizi e urbanistici, di cui alle categorie previste dal presente PRPC, debbono prevedere idonei interventi atti a conseguire la conservazione, la manutenzione e il ripristino degli elementi che costituiscono il tessuto urbano:
  - la cortina edilizia su strada, rappresentata dai fabbricati e/o dalle murature di recinzione;
  - l'accesso alle corti, attraverso gli androni e i portali.
2. Il criterio della conservazione degli elementi di cui al comma precedente, è vincolante, qualora, sugli elaborati grafici di progetto, ne compaia l'indicazione:
  - *i fili fissi* della cortina sul fronte della viabilità principale vanno mantenuti;
  - *i muri di recinzione da conservare*, che costituiscono parte integrante della struttura edilizia storica e possono presentare la sommità merlata, generalmente in pietrame e ciottolame a vista, talvolta rivestiti d'intonaco, sono da ritenersi vincolati, e, pertanto, devono essere conservati integralmente, recuperati mediante opere di restauro, risanamento e consolidamento strutturale. In caso di tratti mancanti o di crollo accidentale, andranno ricostruiti senza alterare l'aspetto formale originario, con l'impiego di materiali e tecniche appartenenti alla tradizione locale, o ad essa affini, e la medesima tessitura; con lo stesso criterio, andranno ripristinati i muri o i tratti di muro che hanno perso i connotati originari;
  - *androni e portali esistenti*, vanno conservati per posizione, dimensione e caratteristiche compositive.

3. In relazione alle esigenze palesate ed alle motivazioni addotte dai proponenti, l'UTC potrà valutare l'opportunità della conservazione integrale, della traslocazione degli elementi, della rilettura critica o della demolizione con successiva riproposizione degli elementi, nel rispetto dell'impostazione originaria del tessuto storico.

#### **Art.20 Prescrizioni edificatorie**

1. Gli interventi di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti e le ricostruzioni a seguito di demolizione, devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni edificatorie previste dal presente PRPC.
2. **UNITA' FUNZIONALE.** Costituisce un elemento basilare del Piano. Individua l'unità edilizia urbanistica minima da considerare per la progettazione e il controllo qualitativo/quantitativo degli interventi proposti. All'interno del perimetro indicato si dovrà operare attraverso un progetto unitario. L'unità funzionale trova riscontro nella documentazione progettuale a corredo delle domande autorizzative: il progetto da presentare riguarderà l'intera unità funzionale, con un approfondimento della documentazione d'insieme proporzionato all'entità degli interventi previsti, consentendo di valutare le caratteristiche tipologiche e quantitative degli stessi. E' sempre facoltà dei progetti intervenire su una molteplicità di unità funzionali. Nel caso in cui la documentazione analitica del progetto edilizio sia discordante rispetto a quella del presente PRPC farà fede la prima, sempre che la discordanza stessa non incida sulla sostanza del Piano. E' consentito modificare il perimetro delle U.F. previa approvazione di Variante al presente PRPC. E', tuttavia, possibile modificare il perimetro delle U.F. senza necessità di Variante al presente PRPC, su proposta avanzata dagli interessati, esclusivamente in relazione ad intervenute transazioni di proprietà e/o rettifiche di confini, adeguatamente documentate e comprovate, unicamente tra corti contigue, e per una sola volta, a condizione che resti immutato l'assetto urbanistico ed edilizio e previa favorevole istruttoria tecnica, da "convalidare" in sede di C.C.
3. **CORTE.** Rappresenta l'area all'interno della quale si affacciano e convergono, anche in senso funzionale, i volumi edilizi. Lo spazio libero della corte non può essere ridotto oltre i 10 ml di lunghezza e di larghezza. Gli interventi riguardanti le sistemazioni degli spazi scoperti sono soggetti ad autorizzazione edilizia.
4. **INVILUPPO MASSIMO PER L'AMPLIAMENTO.** Indica l'area all'interno della quale, nei limiti stabiliti dall'art.9 delle presenti NdiA, sono ammessi:
  - l'ampliamento dei volumi esistenti;
  - l'edificazione di volumi accessori, accorpati, anche derivanti dalla sommatoria di volumi assoggettati a demolizione senza ricostruzione o volumi accessori comunque demoliti, con l'obiettivo di ripristinare, riorganizzare e riqualificare lo spazio libero della corte.L'indicazione grafica costituisce la massima area di inviluppo consentita. Gli ampliamenti dovranno essere compatibili con le preesistenze, adeguandosi alle caratteristiche dell'edificazione storica. Per quanto riguarda le modalità costruttive e gli elementi di finitura, si

rimanda a quanto prescritto dall'art.22 delle presenti NdiA.

E' sempre ammessa la realizzazione di: - fogolars, con tipologia tradizionale, come elementi accorpati all'edificio principale esistente o in progetto e conformi alle sue caratteristiche architettoniche; - strutture a copertura di parcheggi (che incidano unicamente sulla superficie coperta), poste ai lati della corte e con altezza massima di 3,00 ml, anche in assenza di inviluppo indicato nella tav.6 di azzonamento, purchè venga salvaguardata la dimensione minima delle corti (10x10 ml). Per quanto riguarda le modalità costruttive e gli elementi di finitura, si rimanda a quanto prescritto dall'art.22 delle presenti NdiA.

5. INVILUPPO MASSIMO NELLE AREE LIBERE EDIFICABILI. Indica l'area all'interno della quale è ammessa l'edificazione del volume, nei limiti stabiliti dall'art.9 delle presenti NdiA. L'indicazione grafica costituisce la massima utilizzazione edificatoria, fatti salvi minimi scostamenti, che l'UTC valuterà, a condizione che resti immutato l'assetto urbanistico ed edilizio previsto dal Piano.
6. FILI FISSI DI VOLUMI, MURI E RECINZIONI. I fili fissi indicati nella tav.6 di azzonamento costituiscono elementi prescrittivi, necessari per definire la continuità della cortina in termini di compattezza e chiusura, per gli interventi di nuova edificazione, talora sostitutiva o integrativa di preesistenze, e per gli interventi di ristrutturazione. Per quanto riguarda le modalità costruttive e gli elementi di finitura, si rimanda a quanto prescritto dall'art.22 delle presenti NdiA.
7. ANDRONI E PORTALI IN PROGETTO. L'indicazione di androni e portali in progetto, non vincolante per collocazione, serve a sottolineare la necessità quale accesso allo spazio interno della corte. In relazione a esigenze specifiche palesate e alle motivazioni addotte dai proponenti, l'UTC potrà valutare l'opportunità dell'eventuale sostituzione dell'androne con il portale, nel rispetto dell'impostazione originaria del tessuto storico.  
Per quanto riguarda le modalità costruttive e gli elementi di finitura, si rimanda a quanto prescritto dall'art.22 delle presenti NdiA.

## **Art.21 Viabilità**

1. Le aree, esistenti e di progetto, che costituiscono la viabilità, principale e di penetrazione, sono destinate a viabilità stradale, percorsi pedonali, parcheggi di uso pubblico.
2. L'indicazione della viabilità di penetrazione in progetto, a servizio delle unità funzionali, non è vincolante e, qualora si rivelino necessarie, per l'emergere di precise e specifiche esigenze, potranno essere proposte adeguate ipotesi progettuali alternative, in grado di soddisfare comunque i presupposti fondanti, che l'UTC si riserva di valutare.
3. In caso di rettifiche stradali, per quanto disposto specificatamente nelle presenti NdiA riguardo i fili fissi, le cortine murarie e gli interventi edilizi in genere, l'UTC potrà disporre la rilocalizzazione in situ o meno delle opere previste, traslandole in funzione delle necessità sopravvenute, in osservanza dei criteri informativi del Piano.

**Art.22 Modalità costruttive e decorative**

1. Le modalità costruttive e decorative da osservarsi si applicano in tutti gli interventi edilizi ammessi dal presente PRPC.
2. **FACCIAE E MURATURE PERIMETRALI:**
  - le facciate degli edifici e dei muri di recinzione prospicienti gli spazi pubblici potranno essere realizzate in sasso, pietra, mattoni a vista o intonacate;
  - le facciate in sasso o in mattoni a vista, dovranno essere recuperate esclusivamente mediante opere di risanamento e consolidamento. La pietra dovrà essere pulita in modo da non alterare la superficie lavorata;
  - negli edifici esistenti intonacati, dovranno essere preferibilmente utilizzati intonaci tradizionali del tipo civile di malta fine bastarda con calci pure debolmente idrauliche tirate al frattazzo, o mescolate con calci aeree;
  - negli edifici esistenti intonacati è consigliata, qualora la tessitura della muratura sottostante si riveli realizzata per rimanere visibile, la messa in luce della muratura;
  - non sono ammessi rivestimenti plastici e in piastrelle, ma unicamente zoccolature in pietra per i basamenti degli edifici;
  - le tinteggiature da impiegarsi dovranno essere preferibilmente tenui e scelte nella gamma delle terre naturali e il bianco, ai silicati con eventuali velature.
3. **RECINZIONI, MURI DI CONTENIMENTO:**
  - le recinzioni, che costituiscono elementi unitari della composizione e parte integrante della tipologia, presenteranno tipologia costruttiva e coloriture coerenti con quelle dell'edificio di riferimento;
  - è prevista la conservazione delle recinzioni di antica formazione e la loro reintegrazione con: muratura piena in pietrame o ciottolame a vista; muratura mista in mattoni a faccia vista e ciottolato; muratura in genere rivestita di ciottolame o pietrame o in intonaco grezzo e/o tinteggiato;
  - il coronamento può essere realizzato mediante rastrematura e copertura in coppi, massello in pietra, calcestruzzo, ciottolame, laterizi a faccia vista;
  - nei muri di cinta possono essere presenti o previsti portali, portoni e portoncini soggetti alle stesse norme che riguardano le aperture delle facciate principali; i muri potranno essere interessati da aperture coerenti con l'organizzazione degli spazi interni delle corti e da "finestre" opportunamente protette o schermate;
  - verso gli spazi pubblici, o da questi visibili, qualora costituiscano fronte, l'altezza minima è di ml 2,00;
  - sono vietati i muri in c.a. a vista;
  - le recinzioni in siepe sempreverde sono sempre ammesse;
  - verso gli spazi privati sono ammesse recinzioni improntate al criterio della semplicità e uniformità, con materiali leggeri (in legno, reti o elementi metallici, preferibilmente mascherati da siepi) o in pietrame, ciottoli, mattoni a vista, o intonacate e/o tinteggiate;
  - i cancelli, dall'esito formale affine a quelli tradizionali, dovranno

essere realizzati in ferro non zincato a vista, tinteggiato con colori e smalti scuri o con tecniche e materiali uguali o simili agli originali, e presentare trama regolare, rigorosa e semplice ("tessitura" fitta, poco trasparente).

- l'UTC potrà valutare la derogabilità delle indicazioni poste con il presente comma relativamente alla tipologia costruttiva delle singole recinzioni.

#### 4. FORI ARCHITETTONICI:

- le singole aperture o gruppi di aperture debbono essere allineati lungo assi compositivi verticali ed in relazione agli orizzontamenti; le aperture hanno, generalmente, forma rettangolare, ma talvolta anche quadrata o curvilinea; possono essere incorniciate ed avere soglie ed architravi;

- le finestre dovranno, generalmente, avere una larghezza compresa tra cm 70 e 95 ed un'altezza tra cm 70 e 145. Le porte dovranno, generalmente, avere una larghezza tra cm 80 e cm 140 ed un'altezza tra cm 200 e 250;

- portali e androni esistenti dovranno essere conservati, in quanto caratteristici dei borghi; potranno presentare varie configurazioni, quali ad architrave rettilinea oppure ad arco (a tutto sesto, a sesto ribassato o \ policentrico), ed aventi struttura in conci di pietra o mattoni;

- i portali ove venga meno l'originario transito carraio, potranno essere chiusi con tamponamento in muratura ma dovranno mantenere la struttura esistente;

- i portoni di nuova realizzazione dovranno uniformarsi alle tipologie tradizionali esistenti e generalmente presentare una larghezza compresa tra ml 2,40 e 4,00; un'altezza tra ml 2,60 e 3,60;

- le ante dei portoni dovranno essere in legno, o in materiali che possiedano requisiti di forma e colore corrispondenti con quelli tradizionali, e potranno contenere porte per l'ingresso pedonale;

- si prescrive la conservazione delle travi di legno a vista che costituiscono l'intradosso degli androni;

- gli androni di nuova realizzazione dovranno uniformarsi alle tipologie riscontrabili nell'architettura tipica locale. Essi dovranno avere l'intradosso in travi e tavolato in legno e la pavimentazione in pietra, acciottolato, conci in legno, laterizio o in materiali similari purchè possiedano requisiti di forma e colore corrispondenti con quelli tradizionali;

- le grandi aperture, un tempo proprie dei fienili, potranno essere mantenute, valorizzate ed anche proposte, purchè non alterino l'aspetto esteriore dell'edificio; i tradizionali diaframmi di ventilazione delle aperture, tipici dell'architettura rurale locale, e realizzati in laterizi (mattoni o tegole), potranno essere adattati all'uso residenziale;

- vetrine e spazi espositivi dovranno avere forme e dimensioni corrispondenti a quelle delle porte e/o dei portali, così come fissati dalla presente normativa;

- cornici e davanzali possono essere realizzate con malta fine tirata a rasatura di grassello di calce leggermente sporgente dal muro o in pietra locale, piasentina, giallo d'Istria, biancone trani e orsera ecc., pietra artificiale bocciardata o fiammata. La larghezza sull'esterno

dovrà essere generalmente compresa tra cm 12 e 20. Nel caso di cornici o davanzali in pietra è raccomandato l'uso di elementi lapidei di recupero. In generale potranno essere usati, in sostituzione dei masselli in pietra, masselli prefabbricati in pietra artificiale, con l'esclusione del caso in cui l'edificio presenti ancora cornici lapidee originali da mantenere;

- serramenti e elementi oscuranti ad anta, dovranno essere in legno naturale o tinteggiato a smalti opachi nelle varie gradazioni del verde, marrone, grigio oppure bianco e terre naturali. Sono ammessi i serramenti in PVC, metallici o altri materiali purchè possiedano requisiti di forma e colore corrispondenti con quelli tradizionali. Sono vietati l'alluminio naturale e anodizzato, i vetri specchianti e tutte le colorazioni metalliche in genere. Sono vietati i rotolanti;

- al piano terreno e verso spazi pubblici, o comunque di transito, le ante dovranno essere obbligatoriamente del tipo a libro o interne;

- i portoncini d'ingresso dovranno presentare le stesse caratteristiche degli elementi oscuranti;

- la stessa facciata deve presentare tipi omogenei di infissi, oscuri e portoncini;

- le grate ed eventuali ringhiere metalliche di protezione di aperture di serramenti, e degli elementi di cui al punto 7, dovranno uniformarsi a quelle tipiche dell'architettura locale e dovranno essere realizzate esclusivamente in ferro non zincato a vista, tinteggiato con colori e smalti scuri, o con tecniche e materiali uguali o simili a quelle originali.

#### 5. INSEGNE:

- le insegne delle attività commerciali ed artigianali dovranno essere concepite in modo da integrarsi con l'architettura degli edifici su cui sono poste. Le insegne devono essere applicate sul piano della facciata, a contatto o con minimo distacco, realizzate secondo le tecniche tradizionali o con lettere staccate ad illuminazione indiretta e disposte preferibilmente in senso orizzontale. Non sono ammesse insegne disposte su un piano perpendicolare alla facciata o posizionate sui tetti. Non sono consentiti colori di luce cangiante. Sono consentite le insegne a sbraccio qualora rispettino la tipologia tradizionale: asta in ferro lavorato o mensola a muro con cartello-insegna in materiale metallico dipinto. L'altezza dell'insegna, dal limite del cartello al piano del marciapiede, deve essere maggiore di ml 3,00 e, comunque, nel rispetto delle norme di sicurezza e a salvaguardia della viabilità pubblica.

#### 6. COPERTURE:

- Le coperture devono essere a tetto con falde inclinate, disposte nella direzione della facciata con forme a capanna o a padiglione (limitatamente ai corpi più alti ed isolati), o a falda unica in caso di fabbricati o corpi minori addossati ad altri, o isolati. Le pendenze dovranno variare tra il 30 ed il 60% (preferibilmente tra il 40 e il 50%). In ogni caso le pendenze dovranno uniformarsi a quelle degli edifici contigui di cui è prevista la conservazione o il ripristino. Nel caso di costruzione di nuovi volumi annessi ad un'unità edilizia principale, per i quali è consentita una pendenza inferiore, da valutare caso per

caso dall'UTC, la copertura dovrà essere progettata comunque con pendenze e tipologia tali da inserirsi coerentemente nello schema architettonico generale dell'edificio di riferimento. Sono vietate le coperture piane. Le strutture delle coperture potranno essere costituite da travi in legno oppure in laterocemento con sporti di linda, in ogni caso, in legno;

- lo sporto di copertura deve essere costituito dall'orditura in puntoni di legno del tetto oppure in spezzoni di travi, con o senza le teste sagomate, da arcarecci e correntini e da eventuale sovrastante sottomanto in tavelle laterizie a vista o tavolato in legno. La sporgenza dovrà essere proporzionale all'altezza dell'edificio con un massimo di ml 1,40, gronda esclusa. Il coronamento di un edificio può anche essere costituito da un cornicione sagomato con modanature semplici o complesse. Non sono ammessi cornicioni a profilo rettilineo orizzontale o inclinato;

- i manti di copertura saranno costituiti da tegole curve (coppi in cotto) di colore naturale, ovvero materiali che possiedano requisiti di forma e colore corrispondenti con quelli tradizionali. E' consentita la realizzazione del manto con tegole aventi più tonalità di colore, ricorrendo ad elementi di recupero;

- eventuali aperture previste sul tetto devono essere disposte complanari con la falda che prospetta sulla via pubblica; sono vietati gli abbaini posti sulla via pubblica; la quota superiore del colmo dell'abbaino, consentito sulle falde rivolte verso l'interno della corte, non può superare quella del colmo del tetto; sempre verso l'interno della corte, sono consentiti anche abbaini inversi, incassati nella copertura; i serramenti devono presentare le caratteristiche tipologiche, i materiali e i colori degli infissi;

- le grondaie devono essere realizzate in rame o in lamiera zincata preverniciata di colore marrone testa di moro ed a sezione semicircolare. Sono vietate tutte le altre tipologie di grondaia comprese quelle in PVC, in alluminio, in acciaio e in zincato;

- i pluviali devono essere di sezione circolare e realizzati con lo stesso materiale impiegato per i canali di gronda. Sui fronti strada devono essere inseriti entro la muratura ad un'altezza minima di circa ml 2,50 misurati dal marciapiede. Negli altri casi, verso gli spazi pubblici o di uso pubblico, è obbligatorio il terminale in ghisa;

- le torrette da camino devono essere in muratura a faccia vista, in muratura intonacata o in rame a sezione circolare. Il cappello, preferibilmente di forma semplice, può essere realizzato con materiali come il coppo, il mattone laterizio, il ferro nero, il rame. La sua forma deve rifarsi il più possibile a quelle già presenti nell'edificazione storica locale. Sono vietate le torrette da camino prefabbricate di qualsiasi materiale e forma;

- le canne fumarie esterne dovranno avere motivi formali e materiali di finitura compatibili a quelli dell'edificio cui appartengono. Devono, il più possibile, rifarsi a quelle già presenti nell'edificazione storica locale.

7. POGGIOLI, BALLATOI, BALCONI, SCALE ESTERNE, TETTOIE, PORTICATI E VERANDE:
- i ballatoi in legno, realizzati mediante proiezione a sbalzo dei travetti in legno dei solai interni, con un impalcato in tavole e parapetto a listelli verticali sostenuto da montanti collegati alle travi della "linda", potranno essere recuperati;
  - i nuovi poggioli o ballatoi o balconi dovranno essere realizzati preferibilmente in legno, solo verso lo spazio interno della corte, con dimensioni massime di ml 1,40, tale, comunque, da non sbordare dallo sporto di gronda;
  - le scale esterne, solo verso lo spazio interno della corte, potranno essere realizzate in legno, in muratura intonacata, in pietrame o in laterizio;
  - la realizzazione di porticati e verande, solo verso lo spazio interno della corte, dovrà costituire un inserimento proporzionato all'edificio principale, utilizzando materiali e coperture intonati alle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso;
  - non è ammessa la realizzazione di interventi sovrapposti: poggiolo (o ballatoio, o balcone)+tettoia; poggiolo (o ballatoio, o balcone)+porticato; poggiolo (o ballatoio, o balcone)+veranda;
  - è vietato l'uso di materiali prefabbricati in cemento per la realizzazione di parapetti e di ringhiere.
8. CORTI, CORTILI E AIE:
- di norma non sono edificabili, salvo quanto disposto in altri articoli delle presenti norme;
  - sono consentite aperture nel muro di recinzione di portali di accesso a nuove autorimesse, collocate in volumi nuovi o ristrutturati che si collocano nella parte perimetrale interna della corte, se previsto;
  - è consentita la realizzazione di spazi di soggiorno nei volumi accessori ristrutturati a portico, aperto o chiuso;
  - è consentita la realizzazione di serre o di altre strutture solari passive nella facciata interna del corpo principale, che gode della migliore esposizione, qualora sia ammesso dalle norme di zona;
  - eventuali lastricature e sistemazioni dovranno essere eseguite con materiali naturali, ovvero materiali che possiedano requisiti di forma e colore corrispondenti con quelli tradizionali, che si intonano con le caratteristiche architettoniche, ambientali;
  - in generale è da escludere l'uso di bitume, cemento, salvo che negli spazi di pertinenza logistica di attività produttive (compatibili con la prevalente funzione residenziale della zona) nei quali si richiedano particolari funzionalità delle pavimentazioni degli spazi aperti;
  - è raccomandato l'uso di ghiaia, terra battuta, porfido a cubetti, pietra, cotto, acciottolato;
  - va privilegiata la sistemazione degli spazi scoperti in modo da articolare ed arredare la corte per un uso residenziale (percorsi selciati, zone verdi, limitati inserimenti arborei, zone di sosta coperte e scoperte).

9. SERRE:

- piccole serre, a carattere stagionale, ove ammesse, potranno essere realizzate con struttura in legno o metallica e tamponamenti in polycarbonato, vetro, nylon.

10. MANUFATTI MINORI:

- i manufatti minori, quali lavatoi, fontane, tettoie, vasche per il deposito di letame, idro-silos e simili, pollai e piccoli ricoveri per animali domestici e da cortile, piccoli depositi per attrezzi e masserizie, non sono indicati nelle tavole del PRPC;
- il loro mantenimento, o la nuova realizzazione, sono ammessi, ove non ostino ragioni di igiene e sanità, e sempre che detti manufatti minori non risultino in contrasto con gli obiettivi del PRPC e con le presenti norme.

11. AUTORIMESSE SINGOLE PRIVATE (garages):

- sono ammesse solo al piano terra;
- si intendono vietate le rampe di discesa (o salita) per creare accessi carrai di qualunque tipo a piani di calpestio che siano diversi dal piano di campagna;
- la realizzazione (ove concessa dalle Norme di Zona) é ammessa sia come elemento accorpato all'edificio principale esistente o in progetto, sia come fabbricato libero nel lotto di pertinenza, ma in quest'ultimo caso solo a confine della corte, purchè ne venga salvaguardata la dimensione minima (10x10 ml); presenteranno un'altezza massima 3,00 ml e saranno realizzate con materiali e coperture (a una o due falde), conformi con le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale.

12. IMPIANTI PER CONTENIMENTO CONSUMO ENERGETICO/UTILIZZO DI FONTI ALTERNATIVE DI ENERGIA (es. pannelli solari, impianti fotovoltaici)

- i pannelli solari e gli impianti fotovoltaici previsti sulle coperture devono essere complanari con la falda; verso l'interno della corte, se richiesti non complanari, e negli spazi inedificati sono soggetti a parere preventivo dell'UTC che valuterà l'adeguato inserimento degli stessi in coerenza con caratteri e connotati della struttura insediativa dei borghi, al fine di non pregiudicarne la qualità e di minimizzarne l'impatto.

parte quarta

**NORME PARTICOLARI****Art.23 Elementi contrastanti**

1. Le scale esterne, di recente edificazione, contrastanti con le caratteristiche tipologiche dell'edificazione storica, dovranno, a seconda del tipo di edificio a cui si addossano, essere eliminate, o schermate con prevalenza dei pieni sui vuoti o uniformate a quelle tipiche dell'architettura locale, qualora gli immobili siano interessati da interventi aventi rilevanza urbanistica.
2. Qualora gli immobili soggetti a conservazione tipologica o ristrutturazione edilizia, che abbiano subito modifiche alle facciate non compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificazione storica, siano interessati da interventi aventi rilevanza urbanistica o da modifiche di facciata, il progetto dovrà prevedere il ridisegno delle parti modificate secondo le prescrizioni di cui alla parte terza delle presenti NdiA, riproponendo gli allineamenti delle forature tipici dell'edificazione storica.
3. In caso di interventi sulle facciate di immobili contrastanti per le modalità costruttive e decorative tipiche dell'edilizia storica, l'UTC potrà valutare la derogabilità delle indicazioni poste con l'art.22 delle presenti NdiA, riguardo gli specifici casi.