



## TITOLO 1 - GENERALITA'

### ART. 1 - Ambito territoriale di riferimento

Le indicazioni del Piano Regolatore Particolareggiato si riferiscono all'assetto urbanistico esistente, agli edifici, manufatti, opere ricadenti nell'area di P.R.P. ed esercitano la loro efficacia, con i limiti più oltre specificati, nell'area precisata sulle planimetrie di piano che coincide con la zona omogenea A nucleo originario N del P.R.G.C. vigente, salvo delle piccole rettifiche dovute al passaggio della cartografia ad elementi certi (confini, strade, muri).

## TITOLO 2

### ART. 2 - Il Piano Regolatore Particolareggiato individua:

- Le aree ed i complessi edilizi ove sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova edificazione.
- I lotti liberi nei quali sono previsti interventi di completamento.
- Le aree libere nelle quali la nuova edificazione potrà essere realizzata sulla base dei comparti in individuati dal P.R.P..
- Le aree e gli spazi pubblici e privati con la loro specifica destinazione d'uso.

- I percorsi intesi come supporto alla struttura urbana, definiti anche in relazione al sistema viario esterno precisato dal P.R.G.C..

ART. 3 - Grado di efficacia delle precisazioni grafiche e delle analisi critiche dell'ambiente

Le indicazioni riportate nel Piano Regolatore Particolareggiato hanno un diverso grado di efficacia e vanno perciò considerate:

PRESCRITTIVE:

- Le destinazioni d'uso delle aree e degli spazi pubblici e privati definite nelle tavole D, E, I.
- La conservazione dei singoli elementi positivi architettonici e decorativi indicati nella TAV. 1.
- L'eliminazione dei singoli elementi estranei all'ambiente indicati nella TAV. 3.
- Le presenti norme di attuazione.

INDICATIVE:

- Le ipotesi planivolumetriche inerenti alla nuova edificazione nelle aree definite nelle TAV. F, G, e H.

TITOLO 3 - CATEGORIE OPERATIVE D'INTERVENTO

Sono così definite:

1. Manutenzione ordinaria
2. Manutenzione straordinaria
3. Restauro e risanamento conservativo
4. Ristrutturazione edilizia
5. Nuova edificazione

ART. 4 - Categoria 1. Manutenzione ordinaria

- interventi di manutenzione ordinaria; quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

ART. 5 - Categoria 2. Manutenzione straordinaria

- interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

ART. 6 - Categoria 3. Interventi di restauro e di risanamento conservativo

- sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- riguardano edifici per i quali è possibile la conservazione; per essi si consentono anche parziali

interventi nelle parti esterne ed interne per il ripristino della morfologia originaria e per assicurare ad essi un uso coerente con i caratteri tipologici - formali e strutturali dell'organismo stesso.

Per intervento di restauro si intende:

- a. conservazione delle facciate esterne, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo superstite, (cornici ecc.);
- b. conservazione dei collegamenti originari superstiti verticali ed orizzontali, se legati alla tipologia fondamentale dell'edificio e se di particolare valore architettonico;
- c. conservazione, ed eventuale ripristino, delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio;
- d. conservazione di tutti gli elementi architettonici di rilievo quali scale, architravi, portali, ballatoi, camini, ecc.;
- e. possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti che risultino essere troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- f. possibilità di inserire scale ed impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio;
- g. possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate, ad eccezione di quelle che abbiano originario valore architettonico ed ambientale, sulle

quali può essere consentito di spostare od integrare le aperture per ripristinare la morfologia originaria;

- h. potranno non essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture d'epoca recente, qualora non impediscano la lettura, anche in senso filologico, dell'edificio; in tal caso dovranno avere caratteristiche tipologiche, elementi e materiali costruttivi congrui all'edificio principale.

ART. 7 - Categoria 4. Interventi di ristrutturazione edilizia

- sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- riguarda gli edifici per i quali non è possibile la manutenzione ordinaria, straordinaria, od il restauro in quanto il degrado o l'obsolescenza della qualità non possono più essere convenientemente aggiornati.
- per essi sono consentiti gli interventi di ristrutturazione ed anche di parziale demolizione con ricostruzione. Si dovrà inoltre tener conto che gli elementi superstiti della morfologia originaria, presenti all'interno o all'esterno dell'edificio, o particolarità dimensionali od architettoniche

presenti nell'edificio, come gli allineamenti, pro  
fili in pietra, aggetti e cornici del tetto ecc.,  
che rivestano interesse ambientale devono essere  
mantenute o riproposte a mezzo dell'intervento con  
sentito.

- in via eccezionale si considera ristrutturazione edilizia, e come tale si ammette, la possibilità di traslazione e di modifiche dei solai privi di valore architettonico, mantenendo inalterato il numero dei piani, ma consentendo la traslazione verticale dei fori nella stessa misura dei solai. L'adegüamento dell'altezza utile dei piani abitativi può riflettersi sull'altezza complessiva dell'edificio in quanto le altezze nette del sottotetto possono essere mantenute.

ART. 8 - Categoria 5. Nuova edificazione

- riguarda la edificazione su lotti o aree libere o rese tali anche se in aderenza alle costruzioni esistenti; ampliamenti e sopraelevazioni degli edifici esistenti, ma non le sopraelevazioni dovute per esigenze igieniche senza aumento della superficie utile residenziale e/o numero dei piani.
- sono considerate nuove edificazioni anche le ricostruzioni degli edifici preesistenti demoliti.
- i manufatti devono uniformarsi al massimo alla tipologia tradizionale del centro abitato per volumi, numero dei piani, elementi costruttivi e materiali.

#### TITOLO 4 - ZONIZZAZIONE

ART. 9 - La zonizzazione del Piano Regolatore Particolareggiato (TAV. D) perimetra le aree omogenee per le destinazioni funzionali, destinazioni d'uso e tipologia degli edifici, concentrazione dell'edificazione, aree libere, viabilità ed aree di uso pubblico. La normativa è riferita alle zone ed agisce sul duplice piano di indicazioni progettuali e normative connesse agli elaborati grafici progettuali e prescrizioni delle categorie d'intervento quale quadro di riferimento per gli operatori pubblici e privati. Le norme sull'edificazione e sull'uso del suolo si applicano alle aree edificate A3 e A6 con caratteri di omogeneità e così definite:

- Zona centrale
- Zona satura
- Zona completa
- Zona di completamento

#### ART. 10 - Zona centrale

Essa è caratterizzata:

- dalla presenza degli spazi pubblici e dalle attività d'uso più frequente;
- da tipi di edifici, lotti interclusi ed aree pubbliche con tendenza ad una configurazione di centralità di tipo cittadino (negozi al piano terra e abitazioni al primo piano, corti, piazze, ecc.).

Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni di uso: artigianale, residenziale, commerciale, di pubblici servizi.

Le categorie d'intervento possibili nella zona sono:

- 1) la manutenzione ordinaria
- 2) la manutenzione straordinaria
- 3) il restauro e risanamento conservativo
- 4) la ristrutturazione edilizia
- 5) la nuova edificazione

Nella ristrutturazione edilizia è anche consentito l'adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitabili a ml. 2.40 solo agli edifici che presentano i suddetti piani di altezza utile inferiore a tale limite.

E' inoltre consentito un aumento di volume di mc. 18 degli edifici residenziali per la realizzazione di servizi igienici, tale intervento può essere eseguito una sola volta per singolo edificio.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti indicati nei grafici di progetto e l'altezza massima di ml. 8.00.

#### ART. 11 - Zona satura

Essa è caratterizzata:

- dalla presenza di tipi edilizi con crescita spontanea per frazionamenti e aggregazioni e di semplice distribuzione e fattura; strettamente condizionati dalle contingenze di spazio e dalle attività lavorative degli occupanti

Nella zona è ammessa la destinazione d'uso residenziale e altre destinazioni tradizionali con esse compatibili - non sono consentite costruzioni destinate ad attività suscettibili di arrecare molestia o pregiudizio all'igiene ed estranee alle necessità del nucleo abitativo.

Le categorie di intervento possibili nella zona sono:

- 1) la manutenzione ordinaria
- 2) la manutenzione straordinaria
- 3) il restauro e risanamento conservativo
- 4) la ristrutturazione edilizia
- 5) la nuova edificazione solo per quanto riguarda la ricostruzione degli edifici preesistenti demoliti o crollati, limitatamente al sedime originario e per lo stesso numero di piani con altezze interne originarie o adeguate come al comma successivo.

Nella ristrutturazione edilizia è anche consentito l'adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitabili a ml. 2.40 solo agli edifici che presentano i suddetti piani di altezza utile inferiore a tale limite.

E' inoltre consentito un aumento di volume di mc. 18 degli edifici residenziali per la realizzazione di servizi igienici, tale intervento può essere eseguito una sola volta per singolo edificio.

#### ART. 12 - Zona completa

Essa è caratterizzata:

- dalla presenza di tipi edilizi come nella zona satura con la differenza che i manufatti hanno coerentemente occupato le aree e che il rapporto tra superfici coperte e scoperte è più equilibrato.

Nella zona è ammessa la destinazione d'uso come nella zona satura.

Le categorie d'intervento possibili nella zona sono:

- 1) la manutenzione ordinaria
- 2) la manutenzione straordinaria
- 3) il restauro e risanamento conservativo
- 4) la ristrutturazione edilizia
- 5) la nuova edificazione

Le nuove costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti indicati nei grafici di progetto ove indicati. Le ricostruzioni dovranno attenersi all'allineamento originario.

L'altezza massima consentita è di ml. 6.50. La superficie coperta non dovrà superare il 60 % del lotto edificabile. Nelle ristrutturazioni edilizie, qualora l'edificio esistente occupi una superficie coperta maggiore o uguale del 60 %, è comunque consentito l'adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitabili a ml. 2.40 solo agli edifici che presentano i suddetti piani di altezza utile inferiore a tale limite. E' inoltre consentito un aumento di volume di mc. 18 degli edifici residenziali per la realizzazione di servizi igienici, tale intervento può essere eseguito una sola volta per singolo edificio.

#### ART. 13 - Zona di completamento

Essa è caratterizzata:

- dalla presenza di tipi edilizi come nella zona completa con la differenza che i manufatti non occupano tutti i lotti disponibili.

Nella zona è ammessa la destinazione d'uso come nella zona satura.

Le categorie di intervento possibili nella zona sono:

- 1) la manutenzione ordinaria
- 2) la manutenzione straordinaria
- 3) il restauro e risanamento conservativo
- 4) la ristrutturazione edilizia
- 5) la nuova edificazione

Le nuove costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti indicati nei grafici di progetto ove indicati. L'altezza massima consentita è di ml. 6.50.

La superficie coperta non dovrà superare il 40 % del lotto edificabile.

Qualora l'edificio esistente occupi una superficie coperta maggiore o uguale del 40 % nelle ristrutturazioni è comunque consentito l'adeguamento dell'altezza utile dei vani abitabili a ml. 2.40 solo agli edifici che presentano i suddetti piani di altezza utile inferiore a tale limite. E' inoltre consentito un aumento di volume di mc. 18 degli edifici residenziali per la realizzazione di servizi igienici, tale intervento può essere eseguito una sola volta per singolo edificio.

#### TITOLO 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

ART. 14 - Trattandosi di zone di particolare valore ambientale e con vincolo paesaggistico le categorie operative d'intervento elencate al TITOLO 3 e precisamente la 2, 3, 4, 5 e la 1 solo per la parte che riguarda gli esterni sono soggette al preventivo parere della Commissione Edilizia ed al nulla - osta della Soprintendenza per i beni ambientali architettonici artistici e storici del Friuli - Venezia Giulia per quanto di competenza.

Nelle aree precisate nella tavola e dette "comparti edificatori A6" nelle quali è necessaria, in sede attuativa, una unitarietà architettonica della proget-

tazione edilizia di massima e delle sistemazioni esterne e talvolta una risistemazione dei lotti, le nuove urbanizzazioni ed edificazioni potranno essere realizzate con le seguenti modalità:

- a) individuazione di eventuali stralci funzionali compatibili con il disegno dell'insieme;
  - b) costituzione in consorzio di proprietari e stipulazione della convenzione con il comune, che definisce le modalità di attuazione degli interventi (la convenzione dovrà essere accompagnata da un progetto di massima dell'intervento coordinato).
- Nelle altre mediante la concessione edilizia o autorizzazione.

## TITOLO 6 - NORME GENERALI SUGLI INTERVENTI

ART. 15 - Per i nuovi edifici ricadenti nei comparti edificatori A6 e lotti interclusi valgono le norme previste nelle rispettive zone di cui agli artt. 10, 11, 12, 13, fatto salvo l'indice fondiario che non dovrà superare i 2.40 mc./mq.. Per tali interventi è prescritta la distanza minima assoluta di ml. 10.00 tra pareti finestrate dei nuovi edifici e pareti finestrate di edifici antistanti esistenti. In tutte le zone è consentita la costruzione a filo strada e in aderenza ad edifici esistenti nonché la costruzione sul confine.

Sono ammesse costruzioni accessorie se coerenti allo edificio e purchè costruite con gli stessi criteri degli edifici.

Per gli edifici esistenti è ammessa una altezza minima dei vani abitabili di ml. 2.40.

Gli ambienti adibiti a nuove attività collettive, a nuovi esercizi pubblici o a nuove attività commerciali, dovranno avere i requisiti previsti dalle norme comunali vigenti.

Le attività collettive e le attività commerciali già esistenti e che permangono negli stessi locali, potranno continuare a svolgere la loro attività anche se gli ambienti occupati hanno i requisiti inferiori a quelli sopra indicati.

ART. 16 - In tutte le categorie operative di intervento (TITOLO 3 delle presenti norme) dovranno essere osservate prescrizioni di seguito elencate.

a) aperture (finestre)

- prevalenti a Ovest o a Sud - Ovest, di piccole dimensioni (mq. 0,80) a Est, a Nord e a Nord - Est. I serramenti debbono essere di forma quadrata o rettangolare con lato maggiore vetrificabile, in legno naturale o tinto in colori tradizionali. L'unico oscuramento ammesso è con scuri tradizionali in legno.

b) scale esterne e ballatoi

- eventuali scale esterne e ballatoi devono essere posizionati ad Ovest o a Sud - Ovest.

c) coperture

- saranno a due falde con inclinazione obbligatoria da 30 a 45 % e manto di copertura in coppi tradizionali, con esclusione delle aperture sulle falde che non siano ad esclusivo servizio od uso della manutenzione ed aerazione. Le grondaie e pluviali saranno di sezione tonda.

- d) camini
- di semplice fattura ed intonacati, con particolare attenzione ai rapporti e tipi tradizionali.
- e) recinzioni
- avranno altezza massima di m. 2.40 e dovranno essere in pietra calcarea a vista, o in qualsiasi altro materiale intonacato al rustico.
- f) ringhiere, parapetti e inferriate
- nel caso che il manufatto presenti inferriate alle finestre o parapetti a scale, poggioli o ballatoi, questi devono essere in legno o ferro, di semplice fattura e tinteggiati con colore unico e scuro.
- g) tinteggiature
- le tinteggiature degli edifici e delle murature intoncate saranno di colore tenue.
- h) pavimentazioni esterne
- le pavimentazioni esterne, se necessarie, degli spazi privati dovranno essere in pietra calcarea bocciardata o arenaria o porfido, senza mettere troppo in evidenza le fugature.
- i) divieti
- falde sporgenti più di cm. 30, se non per coprire eventuali poggioli, ballatoi o scale esterne;
  - falde sporgenti in corrispondenza dei timpani;
  - camini di mattoni a vista;
  - zoccolatura evidenziata in qualsiasi maniera (tinteggiature diverse dalle facciate, bugnato, rivestimenti vari ecc.).

## TITOLO 7 - DISPOSIZIONI FINALI E VARIE

### ART. 17 - Norme di regolamento edilizio non applicabili

Per le aree comprese nel perimetro del P.R.P. comprendenti gli edifici cui sono applicabili le categorie operative d'intervento 1 - 2 - 3 - 4 poichè le finalità nell'impiego delle suddette categorie, sono la conservazione ed il mantenimento dell'esistente, sarà possibile la non applicazione della normativa del regolamento edilizio ed in particolare degli artt. 58, 59, 60, 61, 63, 67, 69, 71, 81, 84, 85, 87 e 89 a condizione che negli interventi si conseguano evidenti ed importanti migliorie igieniche ed un valido standard funzionale.

ART. 18 - In attesa di adeguato impianto a rete predisposto ed eseguito dalla pubblica amministrazione la nuova edificazione è subordinata alla realizzazione di adeguato impianto di trattamento delle acque reflue.

ART. 19 - Fino alla soppressione del cimitero stesso nell'area circostante l'attuale cimitero per un raggio di m. 50 non sono consentite nuove costruzioni nè ampliamenti di quelle esistenti. Per gli edifici esistenti saranno ammessi solo interventi delle categorie 1, 2 e 3.

### ART. 20 - Campo di applicazione delle norme di P.R.P.

Con l'entrata in vigore del P.R.P. per quanto non contemplato dalle presenti norme si fa riferimento alle norme generali.

- I diversi tipi d'intervento verranno assentiti in conformità a quanto disposto dalla normativa regionale e statale in vigore all'atto della richiesta.