

Norme tecniche di attuazione e Guida agli interventi

Piano
Regolatore
Particolareggiato
Comunale
**della Zona B0b
di Trebiciano**

Regione Autonoma
Friuli - Venezia Giulia
Provincia di Trieste

**Comune di
Trieste**



Febbraio 2008

Indice**Parte prima - Linee guida del Piano**

Art. 1. Principi ispiratori pag. 4

Parte seconda - Caratteri del piano**Titolo I - Costituzione del piano**

Art. 2. Contenuti, campo di applicazione e durata del P.R.P.C. pag. 4

Art. 3. Documenti costitutivi del Piano Regolatore Particolareggiato pag. 5

Art. 4. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi pag. 6

Titolo II - Il linguaggio del piano

Art. 5. Elementi strutturali degli edifici pag. 8

Art. 6. Elementi di finitura degli edifici pag. 8

Art. 7. Progetto di suolo pag. 9

Art. 8. Unità minima di intervento pag. 9

Art. 9. Cortile pag. 9

Art. 10. Destinazione d'uso pag. 10

Art. 11. Distanze pag. 11

Art. 12. Requisiti igienico - sanitari pag. 11

Titolo III Attuazione del piano**Capo I Articolazione degli interventi**

Art. 13. Gli scopi degli interventi pag. 12

Art. 14. I modi degli interventi pag. 12

Art. 15. I luoghi e i perimetri degli interventi pag. 13

Capo II Interventi sull'edilizia esistente

Art. 16. Generalità pag. 13

Art. 17. immobili sottoposti a restauro pag. 14

Art. 18. immobili sottoposti a conservazione tipologica pag. 15

Art. 19. immobili sottoposti a risanamento conservativo	pag. 16
Art. 20. immobili sottoposti a ristrutturazione edilizia	pag. 18
Art. 21. immobili sottoposti a ristrutturazione edilizia e/o demolizione con ricostruzione	pag. 19
Art. 22. immobili sottoposti demolizione con ricostruzione	pag. 19
Art. 23. immobili sottoposti a demolizione senza ricostruzione	pag. 20
Art. 24. Gli incrementi volumetrici	pag. 20

Capo III Interventi sugli spazi aperti

Art. 25. aree di pertinenza degli edifici	pag. 31
Art. 26. aree di concentrazione volumetria	pag. 31
Art. 27. aree per nuove edificazioni (ne.n°)	pag. 31
Art. 28. aree per giardini, prati e orti	pag. 33
Art. 29. "le piazzette sotto casa", la piazza principale, il percorso storico- ambientale, il nuovo giardino e lo stradone	pag. 34
Art. 30. Spazi aperti pubblici o di uso pubblico	pag. 35

Capo IV Interventi sugli elementi puntuali

Art. 31. Generalità	pag. 35
Art. 32. Ascensori	pag. 35
Art. 33. Soppalchi	pag. 36
Art. 34. Terrazze	pag. 36
Art. 35. Apertura di accessi e finestre nuove o preesistenti	pag. 36
Art. 36. Chiusura di accessi e finestrate	pag. 37
Art. 37. Gli annessi alla residenza	pag. 37
Art. 38. Fronti	pag. 37

Parte terza**Titolo IV La guida agli interventi**

Art. 39. Generalità pag. 39

Art. 40. Criteri pag. 39

Capo I La conoscenza degli edifici

Art. 41. Modalità di presentazione dei progetti pag. 41

Capo II Elementi e tecniche costruttive relative agli edifici

Art. 42. Murature pag. 42

Art. 43. Intonaci pag. 44

Art. 44. Solai e coperture pag. 45

Art. 45. Aperture pag. 48

Art. 46. Finestre pag. 49

Art. 47. Porte pag. 53

Art. 48. Portoni pag. 54

Art. 49. Scale pag. 55

Art. 50. Ballatoi pag. 57

Art. 51. Recinzioni pag. 60

Art. 52. Annessi ed ampliamenti pag. 61

Parte prima - Linee guida del Piano

Art. 1. Principi ispiratori

Sono principi ispiratori del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale della zona B0b del borgo originario di Trebiciano e fondatori dell'azione pubblica per quanto riguarda la sua realizzazione: la tutela del patrimonio storico, la salvaguardia dell'ambiente naturale e il mantenimento e lo sviluppo coerente della residenzialità e delle attività economiche esistenti.

Parte seconda - Caratteri del piano

Titolo I - Costituzione del piano

Art. 2. Contenuti, campo di applicazione e durata del P.R.P.C.

1. Il presente strumento urbanistico costituisce un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale ai sensi del Capo II sezione I articoli 42/48 della L.R. 52/91 e successive modificazioni.
2. Il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale si applica al territorio della zona B0b del borgo originario di Trebiciano come risulta dal perimetro di P.R.P.C. indicato nella tavola 28. Esso detta norme relative alle modalità di conservazione, modificazione e trasformazione degli edifici e degli spazi aperti, privati e pubblici del borgo originario, nonché del loro uso.
3. La durata del P.R.P.C. e le procedure ad esso connesse sono regolate dall'art. 48.1 della L.R. 52/91 e successive modificazioni.

Art. 3. Documenti costitutivi del Piano Regolatore Particolareggiato

Il presente PRGC è costituito dai seguenti elaborati:

Indagini a corredo del P.R.P.C.:

Relazione 1° fase

- tav. 1. L'area vasta
- tav. 2. Gli elementi strutturali alla grande scala
- tav. 3. Trebiciano e l'ambiente circostante
- tav. 4. I caratteri morfologici del centro abitato
- tav. 5. Trebiciano e il nuovo P.R.G.C.
- tav. 6. L'uso del suolo al 1823
- tav. 7. Permanenze e persistenze
- tav. 8. Gli edifici nominati e catalogati
- tav. 9. Lo stato di conservazione degli edifici
- tav. 10. Le pratiche edilizie
- tav. 11a, 11b I residenti e le famiglie
- tav. 12 Descrivere Trebiciano: il rilievo (1:500)
- tav. 13 Ingressi e numeri civici
- tav. 14 L'uso degli edifici
- tav. 15 Edifici residenziali
- tav. 16 Edifici non residenziali
- tav. 17 Altezze degli edifici
- tav. 18 I prospetti sulla via principale
- tav. 19 Esposizione degli edifici
- tav. 20 Le ombre
- tav. 21 L'uso degli spazi aperti
- tav. 22 I cortili
- tav. 23 Le densità esistenti

tav.24	Usi	
tav.25	Trasformabilità: classi di intervento	
tav.26	Progetto del suolo pubblico (linee)	
tav.27	Le proprietà comunali	
Schede descrittive degli edifici (5 elaborati)		
<u>Elaborati costitutivi del P.R.P.C.:</u>		
Relazione 2° fase		
Norme Tecniche di attuazione e Guida agli interventi		
Schede normative degli edifici (3 elaborati)		
tav.28	Perimetro di Piano	1:1000
tav.29	Usi degli edifici e del suolo	1:500
tav.30	Modalità di intervento	1:500
tav.31	Direttive per il progetto dello spazio pubblico e di uso pubblico	1:500
tav.32	Prospetti sulla via principale	1:500

Art. 4. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

1. Le norme tecniche ed i disegni delle tavole di cui all'art. 3 forniscono indicazioni irrinunciabili per la redazione dei progetti che dettagliano e realizzino le previsioni del PRGC.

I disegni devono essere utilizzati tenendo conto delle seguenti precisazioni:

a) è attribuito valore prescrittivo a:

- la superficie edificabile
- i volumi massimi per gli ampliamenti (art. 24) e per le nuove edificazioni (art. 27);
- i perimetri delle unità minime di intervento;

-
- - le prescrizioni contenute nelle schede prescrittive degli edifici;
 - b) i tracciati dei percorsi sono indicativi, mentre sono prescrittivi i punti da collegare.
 - c) le aree per le nuove edificazioni ammettono aggiustamenti geometrici, all'interno delle aree di pertinenza degli edifici, in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o a esigenze particolari nella redazione dei progetti esecutivi, ma sempre nel rispetto dell'impostazione generale;
 - d) il progetto di suolo, così come definito dal successivo Art. 7, ammette aggiustamenti geometrici in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o a esigenze particolari nella redazione dei progetti esecutivi, ma sempre nel rispetto dell'impostazione generale.
 - e) i valori riferiti all'edificazione sono dei massimi da non superare.
 - f) In caso di contrasto tra tavole a scale diverse, prevalgono le prescrizioni della tavola alla scala di maggiore dettaglio; in caso di contrasto tra tavole e schede, valgono le prescrizioni contenute nelle schede prescrittive degli edifici .
 - g) Gli allegati e le indagini a corredo del Piano forniscono gli elementi fondamentali del quadro conoscitivo che sta sullo sfondo del Piano e delle sue principali interpretazioni
 - h) In riferimento all'art. 48.7 della L.R. 52/91 e successive modifiche, rimangono a tempo indeterminato, anche dopo la scadenza del P.R.P.C., gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti, dei tipi di intervento di cui al Capo II delle seguenti norme, nonché, delle quantità massime relative agli ampliamenti e alle nuove edificazioni di cui agli Art. 24 e 27.

Titolo II Il linguaggio del piano

Art. 5. Elementi strutturali degli edifici

1. Gli elementi strutturali di un edificio concorrono a formare la struttura resistente dell'edificio stesso, la funzione è quella di sopportare il peso proprio ed i sovraccarichi agenti sull'edificio (carichi di esercizio e carichi accidentali) e di trasmetterli al terreno.

2. Sono elementi strutturali degli edifici: le strutture di fondazione, le strutture verticali continue e puntiformi, le strutture orizzontali piane (travi, solai e balconi), le strutture orizzontali voltate (archi e volte), le strutture di copertura falde inclinate, le strutture di copertura piane, le strutture di collegamento verticale (scale, ascensori e montacarichi), i porticati e le logge, gli elementi che concorrono alla resistenza statica e dinamica dell'edificio (contrafforti, tiranti, sostruzioni, puntoni,...).

Art. 6. Elementi di finitura degli edifici

1. Gli elementi di finitura hanno funzione di completamento dell'edificio o dello spazio aperto e ne garantiscono la conservazione e una corretta fruizione.

2. Sono elementi di finitura degli edifici: le pareti non portanti (tramezzi), le controsoffittature, le pavimentazioni ed i rivestimenti, gli intonaci e le coloriture, le superfici murarie faccia a vista, gli elementi decorativi (basamenti, cornici, marcapiani), elementi delimitanti le aperture (soglie, davanzali, stipiti e architravi), gli infissi e i serramenti, le ringhiere e inferriate, i sistemi di oscuramento, gli elementi non strutturali della

copertura (manto di copertura, gronda, cornicione, canale di gronda, pluviale, comignolo, canne fumarie), gli elementi di arredo esterno.

Art. 7. Progetto di suolo

1. Per progetto di suolo si intende l'insieme degli interventi e delle opere che modificano lo stato e i caratteri del suolo calpestabile pubblico e d'uso pubblico, o privato di interesse generale, ridefinendone il disegno e gli usi. Gli interventi previsti dal progetto di suolo consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno, ridefinizione degli spazi, nuova illuminazione pubblica.

2. Fanno parte del progetto di suolo le sistemazioni stradali e per parcheggi; il progetto delle "piazzette sotto casa", della piazza principale e del percorso "storico - ambientale" individuati nelle tav. 30 e 31.

Art. 8. Unità minima di intervento

Le Unità minime di intervento sono identificate con il singolo edificio connotato da numero anagrafico o con parti di esso, nel caso di interventi parziali, salvo diversa prescrizione contenuta nelle "schede normative degli edifici".

Art. 9. Cortile

I perimetri dei cortili sono riportati nella tav.30.

Art. 10. Destinazione d'uso

1. Ai fini della determinazione delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari si hanno le categorie ammesse per le zone B nelle N.T.A del P.R.G.C..

2. In particolare il borgo originario di Trebiciano è connotato come luogo "dell'abitare" e dovrà garantire la vicinanza o almeno la diretta connessione delle abitazioni con i servizi e le aree dei negozi, l'immediata relazione con aree per il tempo libero e lo sport opportunamente dimensionate rispetto all'intorno, la dotazione di adeguati spazi collettivi.

3. Le "aree abitabili" (tav. 29) sono caratterizzate dalla destinazione d'uso principale "Residenza".

Sono altresì consentite:

- Attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- Attività direzionali, studi ed uffici;
- Attività artigianali di servizio alla residenza;
- Istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive assistenziali e simile a carattere pubblico e privato;
- Locali per attività ricreative e lo spettacolo se compatibili con la residenza
- Alberghi, pensioni e simili.

4. Sono vietati i garages interrati che sconvolgerebbero, con le rampe di accesso relative, l'assetto dei cortili.

5. Negozi, servizi ed attrezzature di uso pubblico dovranno preferibilmente essere ubicati al piano terra; uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori. Sono ammessi laboratori artigianali, attività agricole ed annessi ad uso familiare compatibili con la residenza. Sono ammessi gli agriturismi.

6. E' sempre ammessa la modifica della destinazione d'uso, purché non richieda opere edilizie eccedenti quelle comprese nel tipo di intervento previsto per l'edificio dalle norme del presente P.R.P.C..

7. Nelle aree abitabili il ruolo degli spazi aperti è di collegamento tra gli edifici residenziali e gli spazi collettivi, di filtro al rumore e di attrezzatura di servizio per il gioco ed il tempo libero, soprattutto dei bambini e degli anziani.

Art. 11. Distanze

Per gli ampliamenti e le nuove edificazioni valgono le seguenti norme:

Distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, apertura di luci e vedute, la costruzione o la modificazione dei muri di cinta sono normati dagli articoli delle sezioni VI e VII del Codice Civile.

Distanza dai confini e Distanza tra edifici: nel rispetto del Codice Civile.

Altezza: l'ampliamento in altezza va effettuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle schede normative degli edifici.

Art. 12. Requisiti igienico-sanitari

1. Al fine di consentire il mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed ambientali, gli interventi sino alla ristrutturazione compresa, che portino delle migliorie igienico-funzionali sono consentiti anche in deroga ai parametri relativi all'altezza dei vani, al rapporto aeroilluminante.

2. L'altezza dei locali preesistenti può essere mantenuta anche in caso di cambio di destinazione d'uso dei locali stessi ed estesa all'ampliamento dei medesimi.

Titolo III Attuazione del piano

Capo I Articolazione degli interventi

Art. 13. Gli scopi degli interventi

Il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale provvede a:

- la tutela e il ripristino dei valori tradizionali storico e ambientali compresi entro il nuovo perimetro di P.R.P.C come indicato nella tav. 28;
- lo sviluppo dell'uso sociale dello spazio aperto con particolare riguardo alle esigenze delle abitazioni e al loro adeguamento.

Art. 14. I modi degli interventi

1. Il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale prevede interventi diretti sull'edilizia esistente e sugli spazi aperti secondo la legge 52/91.
2. Qualora sull'Unità minima di intervento non sia possibile utilizzare l'integrazione volumetrica prevista dall'art. 24, o non se ne ravvisi la necessità, il volume di spettanza potrà essere utilizzato per ampliare gli annessi di proprietà o localizzato su "area di concentrazione volumetrica" di proprietà, se posta all'interno del medesimo cortile, nel rispetto delle norme del PRPC, delle schede prescrittive degli edifici e di quelle vigenti.
3. Le volumetrie assegnate dall'art. 24 e dall'art. 27 possono essere utilizzate in interventi successivi. L'utilizzo integrale della volumetria assegnata all'Unità minima di intervento esclude, salvo che nel caso di ricostruzione, la possibilità di rilascio di altre concessioni ad edificare.
4. E' sempre possibile riunire o dividere delle unità abitative, tranne che negli edifici sottoposti a restauro.

Art. 15. I luoghi e i perimetri degli interventi

Qualora all'interno di un'unità minima di intervento, così come definita dall'art. 8 delle presenti norme, ci fossero più proprietà e nel caso di edifici sottoposti ad interventi di restauro, conservazione tipologica e risanamento conservativo, è possibile autorizzare stralci di intervento relativi ai singoli proprietari purché esista e sia stato favorevolmente accolto dalla Commissione competente un progetto di massima relativo all'Unità minima di intervento nella sua totalità.

Capo II Interventi sull'edilizia esistente

Art. 16. Generalità

1. Gli interventi previsti dalle norme di piano, soggetti a concessione, autorizzazione o denuncia, sono articolati in "tipi di intervento".
2. I tipi di intervento di seguito descritti dovranno essere coerenti alle indicazioni della Parte Terza, titolo IV: "la Guida agli interventi" che norma i seguenti elementi strutturali e di finitura degli edifici: murature, intonaci, solai di copertura, aperture, finestre, porte, portoni, scale, ballatoi, recinzioni, annessi.
3. Per gli interventi di restauro, conservazione tipologica e risanamento conservativo non è ammessa la demolizione della scatola muraria esterna, se non per limitate aperture, ad esempio per fori porta e fori finestra.
4. Per gli interventi di restauro e conservazione tipologica è richiesto il mantenimento o la riproposizione dei solai in legno (compresa la copertura); per gli altri tipi di intervento su manufatti esistenti è consigliato.

5. Anche gli elementi di finitura possono essere riproposti con materiali appartenenti alla tradizione.

6. E' possibile procedere con interventi di manutenzione straordinaria definita ai sensi dell'art. 68 della L.R.52/91 e successive modifiche su tutti gli edifici, con la seguente precisazione: per gli edifici sottoposti dal presente P.R.P.C. a restauro, conservazione tipologica e risanamento conservativo sono esclusi, negli interventi facenti parte della manutenzione straordinaria, gli interventi di cui ai punti e, h dell'art. 68 della L.R.52/91 e successive modifiche, e gli interventi di sostituzione di solai interpiano e di copertura che comportino un cambio di materiale, sagoma e/o quota.

Art. 17. immobili sottoposti a restauro

L'intervento di restauro è l'insieme sistematico di opere riguardanti un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso, così come definito dall'art. 69 della L.R. 52/91 e successive modifiche.

Le opere riguardano il ripristino degli aspetti architettonici o delle parti alterate, valorizzando il carattere formale, storicamente documentato come prevalente, e garantendo, comunque, la documentazione dei diversi assetti significativi assunti dall'organismo architettonico nella storia.

Gli interventi di restauro sono volti a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione dei valori culturali dell'organismo edilizio, riguardano l'edificio nella sua interezza, con le pertinenze ed aree esterne, nel suo ambiente di appartenenza. Vengono eseguiti ponendo attenzione allo stato originario e alle successive fasi del processo di trasformazione, eliminando le superfettazioni e le incongruità, ripristinando la coerenza tipologica, determinando le utilizzazioni compatibili.

Nella redazione dei progetti dovranno essere seguite le indicazioni della Guida agli interventi contenuta nelle presenti N.T.A

Gli interventi di restauro riguardano in particolare:

- a) la ricostruzione filologica di limitate parti eventualmente demolite od irreversibilmente alterate;
- b) la conservazione o la ricostruzione, ove alterato, dell'impianto distributivo originario;
- c) le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;
- d) la conservazione degli elementi di finitura originali, quali pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari di interesse culturale;
- e) l'inserimento di impianti tecnologici, che deve avvenire, di regola, operando sulle parti e sulle componenti di minor pregio e maggiormente degradate.

Art. 18. immobili sottoposti a conservazione tipologica

1. L'intervento di conservazione tipologica, così come definita dall'art. 70 della L.R. 52/91 e successive modifiche è l'insieme sistematico di opere riguardanti un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso appartenenti a complessi urbanistici di interesse storico-culturale o documentale finalizzato ad assicurarne la funzionalità la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici, come di seguito specificato e come prescritto nelle schede normative degli edifici.

2. Tale intervento comprende oltre agli interventi di manutenzione edilizia con le specifiche dell'art. 16:

-
- a) il consolidamento, il risanamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi strutturali sia verticali che orizzontali dell'edificio, se in stato di irreversibile degrado, con materiali analoghi a quelli presenti o appartenenti alla tradizione come risulta dalla Guida agli interventi contenuta nelle presenti N.T.A;
 - b) modeste modifiche distributive interne, limitatamente ai divisori;
 - c) riapertura di porte e finestre esterne tamponate senza modifica di forma, dimensione e posizione; realizzazione di nuove aperture per esigenze igienico -sanitarie nel rispetto di posizione, forma e proporzione delle aperture esistenti e nel rispetto delle regole dell'impaginato architettonico;
 - d) l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richieste dalle esigenze dell'uso quali servizi igienici, ascensori, vano scala; tale inserimento dovrà essere effettuato nel rispetto degli elementi strutturali caratterizzanti l'edificio e senza pregiudizio per la statica dell'edificio stesso.
 - e) La demolizione senza ricostruzione degli elementi estranei all'organismo edilizio, quali superfettazioni senza alcun interesse
 - f) La possibilità di riallineamenti della linea di gronda mediante limitata sopraelevazione quando questo sia previsto nella scheda normativa dell'edificio

Art. 19. immobili sottoposti a risanamento conservativo

1. L'intervento di risanamento conservativo è l'insieme sistematico di opere volto a risanare e conservare un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso nel rispetto della sua distribuzione e funzionalità

interna così come definito dall'art. 71 della L.R. 52/91 e successive modifiche.

2. Tale intervento comprende, oltre agli interventi di manutenzione edilizia con le specifiche dell'art. 16 e di conservazione tipologica di cui all'Art.18 delle presenti N.T.A.:

- a) il consolidamento, il risanamento, il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio senza la modifica degli orizzontamenti se non per comprovate esigenze igienico sanitarie; tali interventi devono comportare, per quanto possibile, l'uso di materiali e tecnologie tradizionali come specificato nella Guida agli interventi delle presenti N.T.A.;
- b) realizzazione di strutture piane interne quali soppalchi impiegando tecniche leggere nel rispetto dei criteri generali di cui al Titolo IV delle presenti N.T.A..
- c) modifiche distributive interne, anche con la riorganizzazione e modifiche al numero delle unità abitative;
- d) ripristino di terrazze o ballatoi sul fronte a Sud; Sud Ovest o Sud Est; mai sul fronte strada o sul lato minore degli edifici.
- e) realizzazione di lucernai nelle falde della copertura, senza pregiudizio per la statica dell'edificio.
- f) limitati interventi sulle aperture come specificato nella Guida agli interventi delle presenti N.T.A.

3. La scatola muraria esterna va mantenuta: eventuali ampliamenti del sedime, se ammessi dalla scheda normativa dell'edificio, andranno realizzati con strutture autonome collegate.

4. Gli interventi dovranno seguire le norme di cui alla Guida agli interventi delle presenti N.T.A.

Art. 20. immobili sottoposti a ristrutturazione edilizia

1. L'intervento di ristrutturazione edilizia, così come definito dal comma 1 dell'art. 65 della L.R. 52/91 e successive modifiche, è quello volto a trasformare, nel rispetto delle volumetrie preesistenti, gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente. L'intervento di ristrutturazione esclude la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio, normata dall'art. 21 delle presenti norme, ed esplicitata, ove prevista, per ciascun immobile.

2. Tale intervento comprende oltre agli interventi di manutenzione edilizia e di risanamento conservativo di cui all'Art.19 delle presenti

N.T.A.:

a) la modifica del numero delle finestrate nel rispetto delle regole dell'impaginato architettonico anche per il recupero di un prospetto alterato.

b) La modifica degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, anche con la modifica del numero dei solai interpiano originari, delle unità immobiliari e delle superfici utili.

c) Si prevede altresì la possibilità di incrementi volumetrici sia in altezza (quando previsto nella scheda normativa dell'edificio) che in aderenza secondo le quantità dell'art. 24, nel rispetto dei parametri contenuti nelle presenti norme.

Art. 21. immobili sottoposti a ristrutturazione edilizia e/o demolizione con ricostruzione

1. L'intervento, così come definito dal comma 2 dell'art. 65 della L.R. 52/91 e successive modifiche riguarda per lo più edifici in precarie condizioni statiche o di nessun interesse storico/ambientale o recenti e incongrui rispetto al contesto per i quali si auspica un recupero nella continuità con la tradizione e con gli elementi strutturali e di finitura presenti nell'edilizia antica.

2. L'intervento di ristrutturazione edilizia e/o demolizione con ricostruzione, oltre agli interventi previsti dall'art. 20 delle presenti NTA, può comportare anche la demolizione totale o parziale con ricostruzione dell'immobile.

3. Si prevede altresì la possibilità di moderati incrementi volumetrici sia in altezza che in aderenza, quando evidenziato nella scheda normativa dell'edificio, secondo le quantità dell'art. 24, nel rispetto delle norme del presente P.R.P.C.

Art. 22. immobili sottoposti a demolizione con ricostruzione

1. Sono per lo più annessi alla residenza o annessi agricoli anche in disuso in precarie condizioni statiche o di nessun interesse storico/ambientale per i quali si auspica un rifacimento radicale nella continuità con la tradizione e con gli elementi strutturali e di finitura presenti nell'edilizia antica.

2. La demolizione può essere sia totale che parziale; nel caso di demolizione parziale la parte non demolita può essere sottoposta a ristrutturazione.

3. Si prevede altresì nella ricostruzione la possibilità di incrementi volumetrici sia in altezza che in aderenza secondo le quantità dell'art. 24 e secondo le prescrizioni contenute nella scheda normativa dell'edificio. Alla definizione della volumetria possono concorrere le quantità assegnate ad altri edifici della stessa proprietà, all'interno del medesimo cortile nel rispetto delle norme del PRPC, delle schede prescrittive degli edifici e della tav. 30 "Modalità di intervento".

La tipologia insediativa del borgo antico non prevede costruzioni isolate al centro del cortile, ma ai suoi margini: per questo l'intervento di ricostruzione dovrà seguire le logiche localizzative proprie del cortile stesso.

Art. 23. immobili sottoposti a demolizione senza ricostruzione

1. Sono per lo più annessi alla residenza o annessi agricoli anche in disuso in precarie condizioni statiche o di nessun interesse storico/ambientale, spesso localizzati in luoghi incongrui rispetto il cortile per i quali si auspica la demolizione. Sono posti su aree che il P.R.P.C., a volte, intende recuperare come spazi aperti.

2. Il volume delle demolizioni può essere recuperato ed aggiunto alle possibilità volumetriche che la proprietà detiene all'interno del medesimo cortile nel rispetto delle norme del PRPC, delle schede prescrittive degli edifici e della tav. 30 "Modalità di intervento".

Art. 24. Gli incrementi volumetrici

1. Per l'adeguamento volumetrico di cui agli articoli precedenti si definiscono i seguenti valori riferiti alle unità minime di intervento, identificate con i numeri anagrafici.

-
2. Si definiscono i seguenti valori massimi di incremento volumetrico: i numeri anagrafici sono aggregati per cortili di appartenenza.
 3. Le "schede normative degli edifici", parti integranti delle presenti norme, specificano altresì tipi e modalità di intervento, altezze massime e prescrizioni particolari alle quali dovranno attenersi gli interventi.
 4. Nella tabella della pagina seguente alla colonna "tipi di intervento" è riportato l'intervento previsto per il corpo edilizio principale; le prescrizioni per eventuali annessi sono contenute nella "scheda normativa" dell'edificio e nella tav. 30 "Modalità di intervento".

codice anagrafico	tipi di intervento	incremento volumetrico massimo ammesso (mc)
1	ri	200
2	rc	60
3	rc	60
4	rc	60
R64	ri/dr	
5	ct	
R34	ct	cortile saturo
6	rc	60
7	rc	60
R26	ri	
8	ri	60
9	ri	60
10	ri	cortile saturo
11-11/2	ri	60
12	ri/dr	200
14	ri	60
15	ri	60
17	ri/dr	cortile saturo
18	ri	60
26	ri	60
27	ri	60
R24	ri/dr	
19	ri	60
20	rc	60
R51	ri/dr	50
21	rc	cortile saturo
22	rc	cortile saturo
R27	ri/dr	
23	ri	cortile saturo
24	rc	cortile saturo

codice anagrafico	tipi di intervento	Incremento volumetrico massimo ammesso (mc)
25	ri	cortile saturo
28	rc	50
29	rc	cortile saturo
29a	rc	
30	ri	cortile saturo
31	ri	60
32	ri	300
34	rc	si veda ne 16 (art. 27)
35	ri	cortile saturo
36/99, 70	ri	200
37/1	ri	100
37/2	ri	100
38	ri	100
38/99	ri	100
39	ri	80
40	ri	180
41	ri	100
42	ri	cortile saturo
44	ri	100
45-45/2	ri	si veda ne 7 (art. 27)
46	ri/dr	cortile saturo
47	ri	
282	ri/dr	
48	ri	cortile saturo
R68	ri	
49/1	ri	60
49/2	ri	100
50	ri	100
53	ri	200

codice anagrafico	tipi di intervento	Incremento volumetrico massimo ammesso (mc)
54	ri	cortile saturo
55	ri	cortile saturo
56	ri	60
57	ri	cortile saturo
58	ri	60
59	rc	
R0	ri/dr	60
61	ri	130
60	ri	100
R2	ri/dr	60
R3	ri/dr	100
62	ri	cortile saturo
64	ri	60
65	ri	cortile saturo
66	ri	
R4	ri/dr	60
67	ri	
R5	ri/dr	60
68	ri	60
71	ri	100
72	ri	
R6	ri/dr	160
73	ri/dr	60
74	ri	100
75	ri/dr	100
77	ri	cortile saturo
78	rc	cortile saturo
79	ri	150
83	ri	
R70	ri	

codice anagrafico	tipi di intervento	Incremento volumetrico massimo ammesso (mc)
81	ri	200
82	ri/dr	200
84	ri/dr	cortile saturo
85	ri	100
86	ri	100
87	rc	100
R8	ct	
R9	ct	
R39	ri	100
88	ri/dr	170
89	ri	100
R11	ri	
93	ri	60
94	ct	
R13	ct	100
95	rc	cortile saturo
96	rc	cortile saturo
104	ri	
R12	rc	
98	ct	
R14	ct	60
99	rc	60
101	rc	cortile saturo
R37	rc	
R15	rc	
102	ri	
R21	ri/dr	100
103	ri	
R20	ri/dr	90
107	re	cortile saturo

codice anagrafico	tipi di intervento	Incremento volumetrico massimo ammesso (mc)
108	ri	cortile saturo
109	ri	60
110	ri	cortile saturo
111	ri/dr	si veda ne 11 (art.27)
R22	ri	si veda ne 11 (art.27)
112	ri	cortile saturo
113	ri	150
114	ri	cortile saturo
115/116	rc	cortile saturo
117	ri	cortile saturo
119	ri	150
121	ri	cortile saturo
R19	ri	
122/2 o /4	rc	60
122	ri	60
R28	ri	
123	ri	60
126	ri	50
R16	ct	60
128	ri	cortile saturo
129	ri	60
130	ri	100
R23	ri	
132	rc	cortile saturo
133	ri	
133/2	ri/dr	60
134	rc	cortile saturo
135	ri	60
136/137	ri	100
R25	ri	60

codice anagrafico	tipi di intervento	Incremento volumetrico massimo ammesso (mc)
138	ri	60
139/140	ri	cortile saturo
R41	ri/dr	
141	ri	
R42	ri	60
142	ct	
R44	rc	60
144	rc	
R43	rc	100
145	ri	125
146	ri	
R59	ri	35
147	ri	60
148	ri	cortile saturo
R45	ri	
149	ri	
151	ct	
R52	ri	100
150	ri	150
152	ct	cortile saturo
153	ri	100
154	ri	cortile saturo
155	ri	100
156	ri	60
157	ri	250
158	ri	100
R54	ri/dr	100
159	ri/dr	100
160	ri/dr	100
161	ri/dr	150

codice anagrafico	tipi di intervento	incremento volumetrico massimo ammesso (mc)
162	ri	120
163	rc	cortile saturo
R53	ri	
164	rc	
165	ri	70
166	ri	100
167	ri	cortile saturo
168	ri	60
R55	rc	
170	ri	cortile saturo
R63	ri/dr	
171	ri	200
172	ri	60
172/2	ri/dr	cortile saturo
173	ri	cortile saturo
246	ri	
174	rc	100
175	ri	80
180	ri	
176	rc	cortile saturo
177	rc	cortile saturo
177/2	rc	
179	rc	60
181	ri	150 (progetto unitario per l'intero cortile)
R57	ri/dr	
R58	ri/dr	
182	ri	60
183	rc	60
184	rc	cortile saturo
185	rc	60

codice anagrafico	tipi di intervento	incremento volumetrico massimo ammesso (mc)
187	rc	cortile saturo
188	rc	cortile saturo
R33	ct	
189/191	ri	60
191/2	ri	200
190	ri	60
R31	ri/dr	
192	ri	cortile saturo
193	ri	cortile saturo
195	ri	cortile saturo
196	ri	cortile saturo
197	ri	
R32	ri/dr	60
198	rc	60
R35	ri/dr	
R36	dr	
199	rc	60
201	ri	cortile saturo
202	rc	80
202/99	ri/dr	400
203	rc	cortile saturo
204/99	ri	200
205	ri	60
206	ri	60
207/208	rc	
209	ri	100
210	ri	60
R38	ri/dr	60
211/1	rc	80
211/2	rc	60
214	ri/dr	200

codice anagrafico	tipi di intervento	incremento volumetrico massimo ammesso (mc)
216	ri	100
222	ri	200
228	ri	100
232	ri	60
240	ri	200
241	ri	200
244	ri/dr	cortile saturo
252	ri/dr	200
253	ri/dr	cortile saturo
265	ri/dr	100
266	ri/dr	100
267	ri/dr	200
272	ri/dr	100
273	ri/dr	100
R1	rc	cortile saturo
R7	ri	60
R10	rc	cortile saturo
R18	rc	cortile saturo
R29	ri	180
R30	ri/dr	150
R60	ri	60
R69	ri	cortile saturo
R75	ct	60

Capo III Interventi sugli spazi aperti

Art. 25. aree di pertinenza degli edifici

1. Sono aree di pertinenza degli edifici, a servizio di edifici esistenti, in genere corti interne o spazi pavimentati
2. Su di essi è possibile localizzare limitati ampliamenti in aderenza degli edifici esistenti nel rispetto delle quantità contenute nell'art. 24 e dei contenuti delle schede normative degli edifici, privilegiando la localizzazione ai margini dello spazio aperto.

Le aree di pertinenza possono essere pavimentate fino a un massimo del 60% della loro superficie. In ogni caso i materiali delle pavimentazioni dovranno essere coerenti con la tradizione locale: ghiaia, acciottolato, pietra. Sono da escludere il porfido, il grès, le piastrelle.

Art. 26. aree di concentrazione volumetrica

1. Sono aree localizzate ai margini dei cortili o in luoghi ritenuti strategici, ove si consiglia di concentrare le possibilità edificatorie del cortile, al fine di ottenere uno sviluppo coerente del cortile stesso, in continuità con le caratteristiche proprie del borgo originario.

Art. 27. aree per nuove edificazioni (ne.n°)

1. Con apposito numero preceduto dalla sigla "ne", sono evidenziate nella tav. 30 "Modalità di intervento" le aree per nuove edificazioni.
2. Le "nuove edificazioni" si attuano con intervento diretto.

3. Nelle “nuove edificazioni” l’area di concentrazione volumetrica corrisponde alla superficie ove si consiglia di situare il nuovo edificio. Resta inteso che, se motivato, anche l’area di pertinenza può accogliere la nuova edificazione nel rispetto dei limiti fissati dalla scheda normativa di riferimento.

3. Nell’intervento di nuova edificazione non è necessario coinvolgere tutta l’area né tutta la volumetria assegnata: l’intervento, cioè, può svolgersi per lotti successivi.

4. Le “nuove edificazioni” possono comprendere edifici da demolire o da demolire e ricostruire; in questi casi, se non altrimenti specificato, il volume demolito va sommato alla quantità di nuova edificazione prevista per definire in modo definitivo il volume massimo edificabile.

5. Le “schede normative degli edifici”, parti integranti delle presenti norme, specificano altresì modalità di intervento, altezze massime e prescrizioni particolari alle quali dovranno attenersi gli interventi di nuova edificazione.

6. Per le nuove edificazioni consentite nei cortili e individuate nella tav. 30 “Modalità di intervento” si definiscono i seguenti limiti di altezza massima ed i seguenti valori volumetrici massimi:

numero	h. massima (m)	Volume massimo (mc)
ne1	5.50	730
ne2	3.00	140
ne3	3	300
ne4	3	150
ne5	non superiore ad h. anagrafico n.197	400
ne6.1	5.2	1170

numero	h. massima (m)	Volume massimo (mc)
ne6.2	3	230
ne7	non superiore ad h. n. anagrafico 45	300
ne8	5.5	950
ne9	4.7	450
ne10	non superiore ad h. anagrafico n. 149	670
ne 11	6.00	680
ne 12	5.20	960
ne13	4.70	550
ne14,1	5.20	1050
ne14.2	2.70	350
ne15	4.70	660
ne16.1	non superiore ad h. anagrafico n. 34	510
ne16.2	3.00	270
ne17	6.00	1300
ne18	2.40	60
ne19	non superiore ad h. anagrafico n. 128	250
Ne20	5.5	500

Art. 28. aree per giardini, prati e orti

1. Sono aree che presentano un uso del suolo di vario tipo come:

- a) orti e giardini
- b) prati
- c) aree sterrate in attesa di sistemazione
- d) doline

Fanno parte dei cortili ed hanno concorso alla quantificazione degli incrementi volumetrici del cortile di appartenenza.

2. In queste aree non è ammessa nessuna edificazione, tranne a carattere precario (serre completamente in vetro, gazebo, pergolati) o tettoie aperte sui quattro lati.

3. Le aree per giardini, prati e orti non possono essere pavimentate se non per realizzare limitati percorsi pedonali.

4. E' sempre possibile aprire passaggi pedonali e carrabili sulle recinzioni e sui muri esistenti. Sui muri di interesse ambientale sono ammessi solo quelli pedonali.

Art. 29. “le piazzette sotto casa”, la piazza principale, il percorso storico-ambientale, il nuovo giardino e lo stradone

1. Sono individuati nelle tav. 30 “Modalità di intervento” e tav.31 “Direttive per il progetto dello spazio pubblico e di uso pubblico” con apposita simbologia.

2. Sono spazi aperti del Borgo da riconfigurare per il loro ruolo strategico. Per questi spazi dovranno essere predisposti dei progetti di dettaglio che seguiranno preferibilmente le indicazioni contenute nella tav. 31 “Direttive per il progetto dello spazio pubblico e di uso pubblico”.

3. I materiali consigliati per le pavimentazioni delle piazze sono: pietra d'Istria, acciottolato, pietra grigia.

4. Nella tav. 31 la sistemazione ed organizzazione della viabilità prevista per la S.P. n.1 che attraversa l'abitato riveste carattere prescrittivo solamente per gli elementi di base quali: larghezza delle corsie di marcia (3,00 ml) e dei marciapiedi; obbligo di precedenza dalle laterali, attraversamenti pedonali liberi, ma segnalati e con distanza tra loro non inferiore a m. 200, nessun elemento sporgente rispetto alle delimitazioni della carreggiata (vedi regolamento viario P.G.T.U.), nel mentre riveste

carattere indicativo per le altre scelte quali posizioni definitive degli attraversamenti pedonali e delle fermate del bus, illuminazione, pavimentazioni, ecc.

I dispositivi di delimitazione bassi di limitato impatto visivo previsti nella piazza principale per individuare le corsie di traffico devono rispettare le norme previste dall'art. 180 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada.

Art. 30. Spazi aperti pubblici o di uso pubblico

Appartengono a questa categoria:

Servizi stradali (Z1)

Zone per servizi ed attrezzature pubbliche (U1)

Il nuovo giardino

Capo IV Interventi sugli elementi puntuali

Art. 31. Generalità

Negli articoli del presente capo sono riportate le modalità di intervento sugli elementi puntuali validi per tutti i tipi di intervento purché nel rispetto delle finalità generali di ciascuno e verificate per il caso specifico.

Art. 32. Ascensori

E' ammessa la realizzazione di ascensori all'interno degli edifici del borgo originario laddove esistano condizioni di spazio e funzionalità o per adeguamenti alle barriere architettoniche.

L'inserimento deve essere possibile dalle opere murarie previste per lo specifico tipo di intervento; non deve in nessun caso contrastare con le caratteristiche dell'edificio.

E' vietata comunque e in qualsiasi caso l'evidenziazione di elementi tecnologici all'esterno.

Art. 33. Soppalchi

E' consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici purché realizzati con strutture in legno o in ferro leggero e reversibili nel tempo.

Art. 34. Terrazze

E' consentita la realizzazione di terrazzi o balconi nei fronti interni dei cortili purché non stravolgano il carattere dell'edificio e, preferibilmente, non siano esposti ai venti di bora (Nord-Est).

Non sono ammesse terrazze a vasca sulle coperture.

E' vietato realizzare nuovi terrazzi o balconi di qualunque dimensione sul prospetto verso la via pubblica.

Art. 35. Apertura di accessi e finestre nuove o preesistenti

E' ammessa l'apertura di accessi e di finestre nuove o preesistenti a condizione che si dimostri:

a) che sia permessa dal tipo di intervento previsto;

-
- b) l'integrità degli elementi costitutivi (architrave ed eventuali cornici) nel caso di riaperture;
 - c) che la riapertura non incida negativamente sulle condizioni statiche;
 - d) che risponda a precise esigenze funzionali;
 - e) che non modifichi in modo incongruo il partito architettonico presente

Art. 36. Chiusura di accessi e finestrate

E' ammessa la chiusura di accessi e di finestre a condizione che si dimostri:

- a) che sia permessa dal tipo di intervento previsto;
- b) che ne sia garantita la reversibilità nel tempo;
- c) che non modifichi in modo incongruo il partito architettonico presente;
- d) che risponda a precise esigenze funzionali;

Art. 37. Gli annessi alla residenza

E' sempre possibile recuperare annessi alla residenza o annessi rurali nel rispetto degli usi previsti dall'art.10; dei tipi e delle modalità di intervento previste nella scheda normativa dell'edificio; e delle prescrizioni e consigli contenuti nella "Guida agli interventi" delle presenti N.T.A all'art. 53

Art. 38. I fronti

Agli edifici sottoposti a restauro, conservazione tipologica e risanamento conservativo corrispondono fronti principali per i quali si è riconosciuto un'identità ed un valore architettonico ed ambientale.

Non sempre perfettamente conservati necessitano il più delle volte di un intervento di ripulitura da aggiunte o modifiche incoerenti con il carattere dell'edificio.

Riconoscendoli quali elementi caratterizzanti lo spazio del cortile o il fronte stradale se ne prevede il recupero conservativo.

Il progetto esecutivo dovrà illustrare in modo estremamente dettagliato lo stato di fatto e gli interventi previsti.

Titolo IV La guida agli interventi

Art. 39. Generalità

La guida agli interventi si configura come insieme di norme ed indirizzi.

Destinatari della guida sono tutti coloro che intervengono sugli edifici, dai committenti, ai progettisti, agli organismi di valutazione e controllo dei progetti.

Art. 40. Criteri

Gli interventi di conservazione, modificazione e trasformazione del borgo originario di Trebiciano riguardano gli edifici, in prevalenza costruiti con tecniche costruttive tradizionali, e gli spazi aperti.

Una serie di criteri generalissimi possono essere enunciati per intervenire sugli edifici in un ottica contemporanea di recupero e nel rispetto dell'edilizia minore antica e per valutare i progetti stessi:

1. Non aumentare in modo consistente il peso proprio degli elementi strutturali o sovraccarichi, né inserire elementi la cui rigidità, superiore a quelle delle parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'edificio e di sue parti;
2. Non pretendere di trasformare forzatamente l'edificio antico in un alloggio moderno, secondo i parametri consueti (zona giorno-zona notte): schemi funzionali astratti porterebbero a introdurre a forza nell'edificio preesistente, nato da tutt'altre esigenze, un concetto di casa, nato per altri luoghi o per edifici di nuova costruzione
3. evitare di scegliere dall'inizio riferimenti tipologici estranei all'edificio da recuperare, le cui singolarità e specificità possono invece suggerire valutazioni distributive e funzionali originali;

-
4. verificare se la necessità di aprire nuovi vani porta o finestra possa trovare nel ripristino di antiche aperture tamponate una soluzione non ulteriormente traumatica.
 5. Analogamente per le aperture di grandi dimensioni (ex fienili o annessi rurali in genere), che potrebbero risultare sovrabbondanti per la nuova destinazione degli interni e inadatte alle caratteristiche dei serramenti consueti, verificare l'opportunità di evitarne il tamponamento e trarre spunto per realizzare invece soluzioni specifiche per il caso;
 6. cercare di risolvere le esigenze di illuminazione e di areazione con la realizzazione di nuove aperture anziché con l'ampliamento di quelle originarie. Le aperture ingrandite si sovrappongono alle esistenti cancellandone la traccia ed intervengono a modificare spesso negativamente la composizione formale della facciata e l'originale equilibrio di pieni e di vuoti;
 7. evitare i rivestimenti e le decorazioni in evidente contrasto con la sobrietà e la coerenza costruttiva dell'architettura antica;
 8. usare il criterio di minima trasformazione strutturale e tipologica, che si concilia con la riduzione di spesa di intervento";
 9. colori: vanno rispettati i colori della tradizione locale.
 10. l'installazione di impianti tecnologici, quali quello elettrico o per il riscaldamento, per le difficoltà che si incontrano nel ricavare nelle strutture miste in pietrame le sedi delle condutture, può essere eseguita con le condutture lasciate a vista. Per gli impianti sanitari una soluzione consiste nell'addossare al muro in pietrame un muretto in forati da 12 cm per la collocazione degli impianti stessi;

Capo I La conoscenza degli edifici

Art. 41. Modalità di presentazione dei progetti

Per gli interventi sul centro antico si richiede un rilievo degli edifici esistenti, da redigere alla scala 1:50 in caso di restauro, conservazione tipologica e risanamento conservativo, e alla scala 1:100 per gli altri tipi di intervento.

Il rilievo dovrà essere accompagnato da una adeguata documentazione fotografica che permetta di visualizzare l'edificio nel suo insieme e nei suoi aspetti caratterizzanti.

Alla stessa scala del 1:50 per i medesimi tipi di intervento (restauro, conservazione tipologica e risanamento conservativo), saranno presentate le tavole di progetto contenenti, tra l'altro, indicazione degli elementi strutturali e di finitura. Per gli altri tipi di intervento il progetto dovrà essere presentato alla scala 1:100.

Per ogni tipo di intervento gli elaborati di descrizione del progetto dovranno essere estesi agli edifici contermini a quelli oggetto dell'intervento e agli spazi aperti più prossimi, alla scala ritenuta più opportuna e comunque non inferiore alla scala 1/200.

L'elaborato progettuale deve racchiudere sia planimetricamente che altimetricamente gli edifici di contorno a quelli oggetto dell'intervento, nonché le strade e piazze in cui il complesso oggetto di progettazione si inserisce.

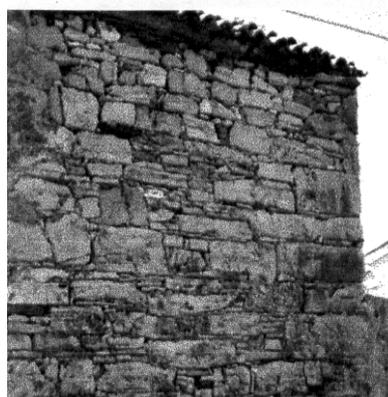
Capo II Elementi e tecniche costruttive relative agli edifici

Art. 42. Murature

1. Caratteristiche

Tutti gli edifici antichi tradizionali non ancora modificati hanno la struttura verticale portante in pietra.

“La casa è costruita in blocchi di calcare rozzamente squadrato, cementati con malta composta di terra rossa, acqua e poca calce, spesso mescolata con lo stallatico: soltanto le pietre sugli spigoli



della casa sono meglio squadrate ed ordinate e , spesso, dal suo fianco sporgono degli elementi allungati al fine di immorsare un successivo corpo di fabbrica.

Le pietre sono a vista, manca l'intonaco: se lo troviamo si tratta di una aggiunta recente. Spesso mancano le fondamenta interrato, in quanto la costruzione poggia direttamente sulla roccia in sito al livello del terreno[...].

Se il muro è prospiciente una strada di passaggio, alcune pietre, sporgenti al livello del pavimento, hanno la funzione di paracarri, specie sugli spigoli[...].” (da M.P. Pagnini, *la casa rurale nel Carso triestino*)

“I muri perimetrali raggiungevano anche il metro di spessore ed erano formati da due paramenti di grosse pietre appena dirozzate che trattenevano un riempimento di pietre più minute. Come legante veniva usato un impasto di calce, terra rossa e paglia. I muri erano a vista oppure coperti da uno strato di calce soltanto sul lato interno.(da D.Cantarella, // *Carso della Provincia di Trieste*).

Le strutture antiche in pietra hanno muri di spessore compreso tra i 50-70 cm , con una riduzione dello spessore murario nelle costruzioni più recenti o ristrutturata dove il laterizio o il cemento armato hanno sostituito la pietra.

Rimangono con muratura a vista soprattutto quegli edifici aventi un tempo funzione agricola; questi presentano un paramento murario costituito da pietra a spacco legata con malta a corsi anche irregolari, e pietre cantonali meglio squadrate e di maggiori dimensioni.

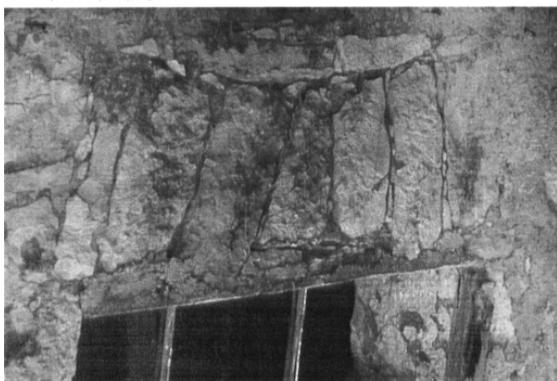
Gli edifici generalmente intonacati lasciano a vista le riquadrature lapidee delle aperture.

2. Alterazioni

- Sostituzione completa della scatola muraria originaria,
- Introduzione di calcestruzzo lasciato a vista su paramenti murari in pietra

3. Indicazioni progettuali

- Mantenere, per quanto possibile la scatola muraria originaria;
- Porre la massima attenzione alla conservazione di elementi in pietra preesistenti e al loro ripristino e reintegrazione.
- Le murature secondarie devono garantire un adeguato irrigidimento della scatola muraria: sono pertanto da evitarsi superfici libere di grandi dimensioni.



Art. 43. Intonaci

1. Caratteristiche

Gli intonaci sono generalmente di malta fine grezza, solitamente tinteggiati



2. Alterazioni

- Intonaci lisci, inserimento di basamenti in pietra;
- intonaci che lasciano riquadri a vista lapidei o, caso unico, di mattoni sporgenti dall'intonaco.
- Intonaci graffiati non coerenti con la tradizione.
- Doppi colori in facciata, non coerenti con la tradizione locale.

3. Casi particolari

- Rivestimento del paramento con lastre lapidee, su tutta la facciata
- Rivestimento all'esterno con perlinato ligneo
- Edificio con cornice modanato, con lesene accennate agli angoli dell'edificio e cornici delle finestre in pietra.

4. Indicazioni progettuali

- Sono da evitare le finiture in pietre squadrate a tessitura regolare a vista.
- Sono da evitare rivestimenti lignei perlinati
- Sono da evitare gli intonaci plastici lisci, le tinte a base di resine sintetiche, i mattoni faccia a vista e i rivestimenti in piastrelle.

Art. 44. Solai di copertura

1 Caratteristiche

“Dall’interno é possibile vedere la struttura portante: questa é formata da travi di essenze dure (solitamente il rovere) con dei tiranti pure in legno. Tra i puntoni sono poste delle travature più sottili e continue o delle tavolette (spesso in leccio), che formano un’ossatura completa, sopra la quale vengono appoggiate le lastre di pietra calcarea a piani orizzontali sovrapposti.



Sopra le lastre di pietra si notano ulteriori pietre che, aumentando il peso del tetto, servono a difendere i singoli elementi dalla bora.”

I tronchi di rovere, che sostengono il tetto, sono sempre squadrati rozzamente, così da conservare intatte, in molti punti, le I ramificazioni o parte della corteccia.....”

Lungo i bordi del tetto, nei punti di contatto tra i muri perimetrali ed il coperto, poggia una fila di lastre calcaree, aventi lo scopo di impedire l’infiltrazione delle acque meteoriche.....(Pagnini)

Oggi i tetti sono quasi tutti in coppi di laterizio e della copertura in pietra non rimane che qualche piccolo esempio.

I solai di copertura sembrano invece avere mantenuto nelle case non ristrutturate l’originaria orditura lignea.

Lo sporto del tetto è sia aggettante, grazie ad una travatura lignea o ad una soletta laterocementizia, sia leggermente accennato dalla presenza di una fila di lastre di pietra a sbalzo sulle quali poggiano direttamente i coppi spesso anche senza un canale di gronda.

2. Alterazioni ricorrenti

“Si sostituisce la travatura del tetto con elementi prefabbricati in laterocemento; ma invece di interrompere la struttura a filo muro esterno in corrispondenza del cordolo, immorsando dall'esterno in esso eventuali elementi lignei che servono a sopportare le sporgenze, si prolungano fuori filo muro quegli elementi spessi e pesanti di una sporgenza tale da stravolgere ogni rapporto tra struttura in elevazione e copertura, accentuando, spesso dove proprio non occorre, il senso di pesantezza.”

(Villa Manin pag.83)

3. Casi particolari

Sporto del tetto in pietra rivestito dall'intonaco

4. Indicazioni progettuali

- Si consiglia il mantenimento dei solai in legno per evitare problemi di sovraccarico alle murature; la sostituzione va perciò attuata solo in casi eccezionali.
- Il consolidamento dei solai esistenti dovrà preoccuparsi:
 - dell'adeguamento della capacità portante ai carichi verticali di esercizio;
 - dell'aumento di rigidezza sia nel proprio piano che in quello trasversale;
 - dell'efficace collegamento con le strutture perimetrali
- si consigliano le coperture sostitutive con struttura in legno per evitare di incidere in modo eccessivo sulle murature perimetrali con il peso proprio.
- i tetti devono essere, preferibilmente, a due falde con colmo parallelo al lato lungo. Negli ampliamenti si dovrà preferibilmente seguire la linea di colmo degli edifici antichi esistenti.
- Non sono ammessi tetti a padiglione;
- Non sono ammesse terrazze a vasca nelle coperture a vasche. sono ammessi tetti piani.

-
- Gli sporti in pietra, ove esistenti, vanno mantenuti; si consiglia di realizzare i nuovi sporti in legno o pietra.
 - Camini vanno realizzati con copertura in coppi; si sconsiglia, sugli edifici esistenti, l'uso dei camini prefabbricati.
 - Gronde e pluviali dovranno essere realizzati in lamiera zincata scura o in rame e dovranno avere sezione circolare.



Art. 45. Aperture

1. Generalità

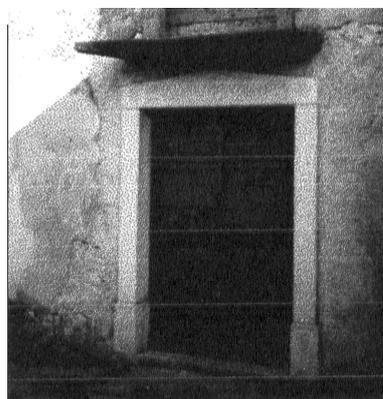
Le aperture si possono suddividere in tre categorie: i portoni di ingresso ai cortili, le porte principali di accesso agli edifici e le finestre.

Una ulteriore distinzione può essere fatta tra le aperture degli edifici residenziali e quelle degli edifici aventi un tempo una funzione agricola.

Una vasta bibliografia si occupa delle aperture della casa carsica:

“ Le costruzioni sono molto semplici e, quindi, prive di ornamenti: soltanto i fori di porta e finestra sono contornati in pietra squadrata e, talvolta, le architravi sono formate da un elemento monolitico”

“Alla corte si accede attraverso un portale (porton, portun, partun), il cui architrave é sempre lavorato con molta cura; generalmente porta scolpito il nome del proprietario, simboli religiosi come la scritta JHS o una croce, fiori o cuori stilizzati. Le due pietre di base, più larghe, fungono da paracarri.....” (Pagnini).



“I fori delle finestre sono molto piccoli e la porta é architravata”

“Un portale sufficientemente ampio da permettere il transito del carro agricolo [...] permette di accedere al cortile interno, che é il centro del complesso abitativo familiare. I portali hanno stipiti di pietra bianca , e un architrave[...]dello stesso materiale. I più antichi sono decorati, unico vezzo artistico della casa carsica. Le decorazioni sono scolpite, a volte non troppo profondamente[...]ovunque ci sono lettere iniziali di Cristo JHS [...]molto frequenti sono le date, il nome del proprietario o, più raramente,

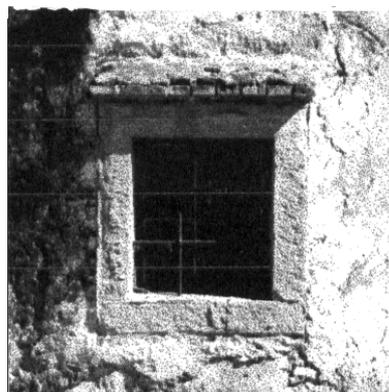
quello dello scalpellino che le ha eseguito l'opera (Cantarella, "il Carso della provincia di Trieste").

"Piccole le finestre sul lato posteriore a difesa del freddo e della bora[...]il sottotetto praticabile della casa utilizzato per conservare i prodotti agricoli, viene areato da piccole aperture spesso rotonde"
(tratto da Guide d'Italia, Friuli-Venezia Giulia, Trieste e il Carso).

Art. 46. Finestre

1. Caratteristiche

La collocazione e la dimensione delle bucaure varia sia a seconda delle funzione dell'edificio, (residenziale o rurale) sia dall'orientamento che la facciata presenta rispetto alla direzione della Bora, i lati a Nord-Est infatti, presentano pochissime aperture spesse volte quadrate e di ridotte dimensioni.



Le aperture delle finestre sono usualmente di forma rettangolare verticale oppure di forma quadrata, in questo caso le dimensioni sono ridotte.

Finestre Dim min/max in orizzontale 35-90 cm

Finestre Dim min/max in verticale 38-120 cm

In generale si sono rilevate differenze di dimensioni delle aperture da edificio a edificio: questo significa che le soluzioni progettuali non possono essere univoche, ma rispondenti alla ricchezza delle soluzioni presenti nell'architettura antica .

In alcuni casi si sono rilevati fregi decorativi attorno alle finestre.

Le aperture dei locali di abitazione presentano in genere, stipiti, architrave, davanzali costituiti da elementi monolitici in pietra (spessore 15 cm).

Questo vale generalmente anche per gli edifici rurali anche se sussistono alcune eccezioni.

Negli edifici aventi uno sporto di londa non particolarmente sporgente le finestre vengono protette da elementi aggettanti al di sopra dell'architrave; esistono ancora pochi casi di lastre lapidee a copertura delle bucaure, mentre più frequenti sono i casi di velette in cemento o in metallo.



I lucernai preferibilmente collocati sulla falda opposta a quella esposta alla bora, sono piuttosto diffusi anche perché i sottotetti presentano solitamente piccole bucaure.

Serramenti arretrati di 20-30cm rispetto al filo della facciata, (rari casi di doppi vetri in alluminio), e doppi scuretti in legno o alluminio scuro incernierati ai cardini esterni.

Le finestre del piani terra prospicienti le carreggiate stradali prive di marciapiedi non sempre presentano gli scuri per non ostacolare il traffico veicolare.

2. Alterazioni ricorrenti

- Ampliamento esagerato delle finestre esistenti dei sottotetti con stravolgimento delle proporzioni: lato orizzontale maggiore di quello verticale.
- Inserimento di tettucci di coppi sopra le finestre
- Inserimento doppio serramento a filo esterno
- Inserimento persiane
- Inserimento serramenti, scuri e portoni in alluminio anodizzato color oro
- Inserimento scuri di colore chiaro naturale incoerenti con la tradizione locale

3. Casi particolari

- In alcuni edifici ex agricoli si notano le aperture al primo livello, aventi non stipiti monolitici in pietra, ma blocchi della tessitura muraria alternati ad inserti lignei ortogonali alla muratura ed in spessore ad essa. In questi casi anche l'architrave risulta costituito da travi in legno accostate nello spessore del muro;

- Esiste un caso unico di finestra rotonda nel sottotetto contornata da un elemento lapideo, questo elemento veniva descritto come tipico dei fienili dal momento che funzionava come areazione



- In due casi di edifici residenziali si sono ampliate le aperture andando a interrompere la falda del tetto costituendo quasi un abbaino, questo per permettere sia l'affaccio, sia l'accessibilità ad un terrazzo.

4. Indicazioni progettuali

- Le aperture esistenti devono, se possibile, essere conservate nella loro forma e disposizione. Nel caso di aperture chiaramente modificate da interventi recenti (finestre allargate di forma quadrata, tamponamenti di grandi aperture con il ridimensionamento del foro, ecc.) va valutata la possibilità di ripristinare la situazione originaria.

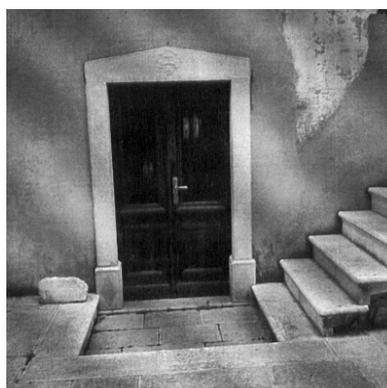
- Le aperture esistenti possono essere rispettate anche quando queste si trovano in posizioni inconsuete rispetto agli ambienti generati dalla nuova distribuzione interna, ad esempio le finestre con la linea di davanzale molto bassa o molto alta rispetto al pavimento, utilizzandole come incentivo a creare soluzioni alternative ai consueti modelli abitativi. Vanno evitati gli interventi che comportino la perdita di elementi significativi quali: stipiti, pietre di bella fattura o incise con scritte, ecc.

-
- L'eventuale necessità di maggior luminosità interna deve essere soddisfatta privilegiando il ricorso a nuove aperture complementari, simili alle esistenti, piuttosto che con la modifica e l'ampliamento di quelle esistenti, quando esistano le condizioni per realizzare tale operazione senza recare pregiudizio all'organismo esistente.
 - Le aperture originarie dovrebbero comunque risultare sempre individuabili.
 - Le cornici in pietra esistenti che incorniciano i vani di apertura devono essere mantenute ed eventualmente riproposte nelle nuove aperture dei locali di abitazione.
 - Sono vietati anche nelle nove edificazioni gli interventi messi in evidenza come "alterazioni" (punto 2 del presente articolo)

Art. 47. Porte

1. Caratteristiche

- Le porte principali sia degli edifici rurali, sia di quelli residenziali presentano quasi sempre, anche negli edifici già ristrutturati stipiti ed architravi in pietra.



- Gli architravi spesso decorati, presentano una caratteristica forma cuspidata verso l'alto; questa oltre che essere elemento decorativo, permette di distribuire meglio i carichi sui montanti verticali in pietra.

- Gli elementi lapidei in pietra d'Istria si presentano meglio mantenuti, mentre quelli in pietra arenaria mostrano segni di maggior degrado causa la sfoliazione della pietra.

- porte degli edifici rurali largh. 100-130cm, altezza 180cm

- porte edifici residenziali: largh.82-110 cm, altezza 180cm



2. Alterazioni

- Inserimento serramenti in alluminio anodizzato.

- Sostituzione porte preesistenti con bussole di ingresso vetrate.

3. Indicazioni progettuali

- Valgono le stesse indicazioni dell'art. precedente per le finestre

- Sono vietati anche nelle nuove edificazioni gli interventi messi in evidenza come "alterazioni" (punto 2 del presente articolo)

Art. 48. Portoni

1. Caratteristiche

Solitamente danno accesso al cortile; in pietra con architrave triangolare, pietre paracarro alla base e pietra di appoggio architrave molto spesso sagomata con modanature. Il portale può venire anche coperto con un tettuccio in coppi.

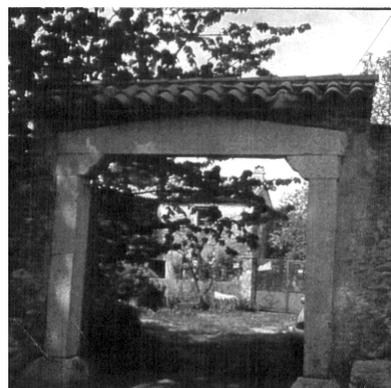


2. Casi particolari

Due casi di portone ad arco in pietra

3. Indicazioni progettuali

I portoni in pietra, evidenziati nella tav. Modalità di intervento vanno mantenuti e conservati.



Art. 49. Scale

1. Caratteristiche

“ la scala tipica é quella esterna e grezza, interamente costruita in pietre mal connesse : essa porta ad un piccolo pianerottolo dal quale si entra in cucina, se la stalla é al pianterra, il che in Carso é raro, oppure nelle stanze (Kamre). (Pagnini)



La scala é l'elemento che condiziona la riuscita di molti degli interventi di recupero degli edifici antichi carsici. Originariamente esterna ed in pietra, a due rampe, dava accesso al ballatoio. Progressivamente la scala é stata inglobata all'interno del corpo di fabbrica facendo perdere, in alcuni casi, la funzionalità di quella esterna, in altri decretandone l'eliminazione.

Le scale esterne in pietra sono prive di parapetto e presentano blocchi lapidei monolitici non lavorati.

2. Alterazioni

- Rifacimento delle scale esterne con solette in calcestruzzo e rivestimento con lastre di porfido o piastrelle.
- Ampliamento del corpo di fabbrica esistente per inserire la scala interna; questo comporta un avanzamento del fronte costruito, con una variazione anche dell'allineamento dei fronti delle schiere di edifici disposti in linea.

3. Casi particolari

- scala ad unica rampa parallela all'edificio.

- scala come elemento staccato autonomo dalla facciata con balaustre sagomate.

4. Indicazioni progettuali

- Mantenimento scale esterne in pietra di accesso al ballatoio.
- Nel caso di inserimento della scala interna per collegare i diversi piani è da evitare l'ampliamento dello spessore del corpo di fabbrica esistente.
- Nel caso di rivestimento degli scalini esterni sono da evitare le piastrelle o elementi lapidei quali il porfido; è da preferire il rivestimento con lastre uniche in pietra d'Istria.
- Sono vietati gli interventi messi in evidenza come "alterazioni" (punto 2 del presente articolo)

Art. 50. Ballatoi

1. Caratteristiche

"[...]al ballatoio si accede, normalmente, per mezzo di una scala in pietra o in legno: esso poggia spesso sul prolungamento delle travi che sostengono il solaio del primo piano ed é interamente in legno, piú raramente il suo pavimento é in pietra.

A volte poggia su mensole di pietra ornate di fregi, che spesso recano una data. Esso é

riparato da un prolungamento della copertura o da un piccolo riparo che esce all'altezza del solaio del sottotetto. In quest'ultimo caso il sottotetto

praticabile é areato con piccole aperture quadrate o rotonde contornate in pietra.

Raramente gli elementi del parapetto sono intagliati, essendo di norma in correntini a sezione rettangolare." (Pagnini)

"[...] (il ballatoio) utilizzato per l'essicazione del prodotto, segna contemporaneamente l'obbligatorietà dei percorsi di comunicazione fra vani. Con la

prima rampa della scala esterna, in pietra, [...] la ringhiera e correntini in legno, esso rappresenta la struttura che caratterizza la facciata." Con la prevalenza della scala interna il ballatoio si trasforma in poggiolo a marcare il piano. (case carsiche- villa Manin).

"Il ballatoio corre lungo la facciata del piano superiore: vi si sale mediante una scala esterna: esso ha il parapetto spesso intagliato....e un tettuccio di tegole sporgente dalla facciata, al livello del pavimento della facciata." (Nice).



I ballatoi erano un tempo elementi architettonici dal duplice utilizzo, da un lato come elementi di distribuzione ai vani, dall'altro come deposito periodico dei prodotti agricoli.

Entrambe queste funzionalità sembrano oggi essersi perse sia per la presenza di una scala interna di collegamento ai piani, sia per una sempre più esigua attività agricola.

Orientati tra sud-ovest e ovest, riparati dalla bora, occupano solitamente il lato più lungo dell'edificio.

Ad essi si accedeva da una scala esterna solitamente in pietra oppure direttamente dalle camere del primo piano nel caso in cui il ballatoio non sia più accessibile dal cortile interno.

Quelli più antichi e non rimaneggiati mantengono una orditura in legno appoggiata su mensoloni in pietra sporgenti. Spesso l'orditura lignea è stata sostituita da una soletta in calcestruzzo sostenuta dalle mensole lapidee preesistente. Queste ultime lavorate e scolpite costituiscono anche un importante elemento decorativo.

I parapetti originariamente in legno hanno orditura orizzontale.

2. Alterazioni

- Copertura del ballatoio mediante inserimento di mensole leggere in ferro battuto e copertura con ondulina trasparente.
- Rivestimento laterale della soletta del ballatoio con piastrelle di ceramica
- Inserimento di pilastri verticali in c.a. per sorreggere la soletta dello sporto di linda negli edifici esistenti
- inserimento parapetto completamente cementizio.
- Sostituzione orditura lignea con quella cementizia, sostituzione parapetti lignei con strutture in metallo e/o ferro battuto alternato ad elementi in legno. Alterazione orditura orizzontale dei parapetti dei ballatoi

-
- Chiusura al piano terra della sporgenza del ballatoio con verande spesso costituite da serramenti in alluminio; questo tipo di intervento trasforma il ballatoio in una loggia.

3. Casi particolari

- Ballatoio edificio n°5 molto ben conservato di particolare interesse: "ballatoio in legno con travi principali appoggiate su due mensole in pietra poste a sbalzo entro la muratura, tavolato di calpestio, parapetto in elementi lignei sagomati e copertura costituita da travetti in legno i quali sostengono, tramite correntini in legno, un manto di copertura in coppi curvi posati su tavelle di laterizio piene" (dalla descrizione di progetto). Interessante è anche il parapetto ligneo costituito da elementi verticali sagomati. (caso unico in tutto il paese).

4. Indicazioni progettuali

- Mantenimento delle mensole in pietra e dell'eventuale struttura lignea del ballatoio.
- Sono da evitare parapetti metallici in ferro battuto elaborato. Il senso dell'orditura del parapetto deve essere preferibilmente orizzontale.
- Mantenimento sporto della falda a copertura del ballatoio.
- E' preferibile che il rifacimento dei parapetti venga realizzato interamente in legno riproponendo il disegno originario.

Art. 51. Recinzioni

1. Caratteristiche

Le recinzioni sono sia un elemento importante della tradizione costruttiva locale, sia un elemento contemporaneo che risponde alle sempre maggiori necessità di separatezza e privatezza.

Esse sono solitamente costituite da muri in pietra di diversa altezza: i muri che delimitano gli spazi agricoli sono



solitamente bassi e composti da pietra a secco, quelli all'interno del centro abitato invece sono in pietra legata con malta. Questi ultimi possono presentare la pietra a vista o in rari casi intonacati.

2. Alterazioni ricorrenti

- Inserimento di staccionata lignea o di rete metallica su muretti bassi in pietra
- Costituzione di muretti con pietra troppo regolare e di piccole dimensioni

3. Indicazioni progettuali

- E' obbligatorio il mantenimento, la conservazione ed il recupero con i medesimi materiali, dei muri in pietra a vista individuati con apposita simbologia nella tav. 30 "Modalità di intervento".
- Per aumentare la privatezza del cortile nel caso di muro basso, preferire barriere arboree.
- Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in pietra. Sono vietati i muri in calcestruzzo prefabbricato, sagomato, ferro battuto o materiali plastici.

Art. 52. Annessi ed ampliamenti

1. Caratteristiche

Gli annessi rustici possono essere situati sotto lo stesso tetto dell'abitazione oppure sotto tetti diversi pur essendo uniti. Possono inoltre essere separati, disponendosi in modo tra loro ortogonale ed andando a delimitare così il cortile. Il cortile può inoltre essere rinchiuso, oltre



che nell'angolo tra la stalla e la casa, tra gli edifici, come porcili, rustici per riparare i carri, costruzioni separate per le pecore, ecc.

Possiamo notare che ci sono diversi tipi di porcili che non seguono la tipologia delle case ma presentano caratteri individuali: a Trebiciano ne troviamo uno costruito in arenaria da uno scalpellino locale. (liberamente tratto dalla Pagnini).

Questi annessi rimangono come testimonianze di un uso agricolo del territorio oggi in parte trasformati per gli usi della vita contemporanea; vengono oggi usati come depositi o garage.

Le tettoie non sono un elemento particolarmente diffuso.

2. Alterazioni

Inserimento di box in lamiera per ricavare posti auto al coperto

3. Indicazioni progettuali

- I caratteri del nuovo intervento devono essere improntati a criteri di semplicità, linearità, sobrietà.
- Gli annessi e gli ampliamenti in genere non devono essere invasivi né alterare le caratteristiche dell'edificio principale o nasconderle.
- Si consiglia l'uso di elementi in pietra per la scatola muraria.