

PROVINCIA DI PORDENONE

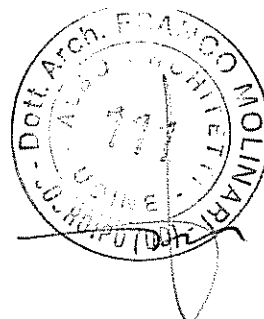
COMUNE DI ERTO E CASSO

# PIANO REGOLATORE PARTICOLARE REGGIATO COMUNALE

**S.MARTINO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE CON ALLEGATI:

Norme per la compilazione e documentazione dei progetti



PROGETTISTA: ARCHITETTO FRANCO MOLINARI - CODROIPO

PROVINCIA DI PORDENONE

COMUNE DI ERTO E CASSO

**PIANO  
REGOLATORE  
PARTICOLAREGGIATO  
COMUNALE  
DEL CENTRO STORICO DI  
SAN MARTINO**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

ARCH. FRANCO MOLINARI – 33033 CODROIPO (UD)

---

# **TITOLO PRIMO - CONTENUTO E OBIETTIVI DEL PIANO**

## **Art. 1 - Campo di applicazione e riferimenti legislativi**

Il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di Erto di cui alle presenti norme ha per oggetto il territorio dell'abitato di Erto Capoluogo così come perimetrato nella tavola n. 4.1 allegata.

Il Piano è stato redatto a norma delle leggi nazionali n.1150 del 17.8.1942 – n.1089 del 1.7.1939 e regionale n.52 del 19.11.1991, e loro successive modifiche ed integrazioni. Costituisce strumento attuativo del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Erto e Casso per l'ambito di competenza.

## **Art. 2 - Obiettivi e contenuto**

Obiettivo del Piano Particolareggiato è la definizione degli interventi per la conservazione, il restauro, l'adeguamento, la ristrutturazione, la demolizione, la ricostruzione e la costruzione ex novo degli edifici e relative pertinenze.

Per la conservazione, il ripristino, l'adeguamento, la realizzazione ex novo di infrastrutture (con speciale riguardo alla viabilità ed ai parcheggi),

Per la conservazione, il ripristino, l'adeguamento e la nuova formazione di aree verdi e di altre emergenze morfologiche di tipo naturalistico, in funzione e a completamento del restauro ambientale con prescrizioni estese al suolo d'uso agricolo.

Le presenti norme, assieme alle tavole di progetto, definiscono le destinazioni d'uso degli immobili, gli oggetti dell'intervento, le classi di tali interventi, con riferimento alle definizioni di cui al capo I (interventi aventi rilevanza urbanistica) e capo II (interventi aventi rilevanza edilizia) del Titolo VI della L.R. 52/1991, nonché le operazioni materiali che ogni classe d'intervento consente per ciascun oggetto e le prescrizioni esecutive.

## **Art. 3 - Elaborati del Piano Particolareggiato**

Il Piano Particolareggiato si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione tecnico-illustrativa.
2. Norme tecniche di attuazione con allegati:
  - A. Elenco degli interventi puntuali obbligatori;
  - B. Norme per la compilazione e documentazione dei progetti.

3. Previsioni di P.R.G.C. vigente:
  - 3.1. Stralcio planimetria 1:1000 dell'area interessata;
  - 3.2. Norme di attuazione per l'area interessata.
  
4. Individuazione dell'area oggetto del Piano Particolareggiato:
  - 4.1. Planimetria catastale, in scala 1:1000;
  
5. Stato di fatto: Rilievo del centro abitato:
  - 5.1. Planimetria a livello del piano di spiccatto degli edifici, in scala 1:500;
  
6. Stato di fatto: Destinazioni – conservazione - valori:
  - 6.1. Destinazione d'uso - planimetria - scala 1:500;
  - 6.2. Valori architettonici e stato di conservazione - planimetria - scala 1:500;
  - 6.3. Manti di copertura - planimetria - scala 1:500;
  - 6.4. Pavimentazioni della viabilità - scala 1:500.
  
7. Progetto:
  - 7.1. Comparti e unità minime d'intervento - planimetria - scala 1:500;
  - 7.2. Zonizzazione - Destinazioni d'uso - planimetria - scala 1:500;
  - 7.3. Zonizzazione – Classi d'intervento - Interventi puntuali obbligatori - scala 1:500;
  
8. Progetto: Viabilità e spazi pubblici:
  - 8.1. Accessibilità pedonale – veicolare – parcheggi - scala 1:500;
  - 8.2. Interventi sulla viabilità esistente – scala 1:500.
  
9. Abaco degli elementi costruttivi ed architettonici.

---

## TITOLO SECONDO - ZONIZZAZIONE

### Art. 4 - Destinazioni

Gli edifici e le aree comprese nella perimetrazione del Piano Particolareggiato sono ripartiti in zone vincolate agli usi corrispondenti alle seguenti classi:

- Residenza civile;
- Attività agricole;
- Residenza mista;
- Residenza e / o servizi;
- Cortili o giardini d'uso privato;
- Orti ad uso privato;
- Verde ambientale;
- Viabilità;
- Impianti tecnologici puntuali;
- Zona multiuso.

### Art. 5 - Residenza civile

La "Residenza civile" comprende le seguenti sottoclassi:

- a) abitazioni;
- b) autorimesse ed accessori;

Le aree comprese nel Piano Particolareggiato con questa destinazione d'uso sono definite graficamente nella planimetria di progetto col numero 7.2 .

### Art. 6 - Attività agricola

La destinazione d'uso per "Attività agricola" comprende gli edifici destinati a stalle ed annessi rustici.

Si distinguono in due sottoclassi:

- a) confermata: è ammesso il mantenimento delle destinazioni agricole e il suo eventuale consolidamento;
- b) da modificare: la destinazione deve essere mutata da agricola a residenziale o multiuso.

Le aree comprese nel Piano Particolareggiato con questa destinazione d'uso sono definite graficamente nella planimetria di progetto col numero 7.2 .

### **Art. 7 - Residenza mista**

La "Residenza mista" riguarda edifici residenziali relativi ad unità minime di intervento comprensive di fabbricati con destinazione per "Attività agricola" e comprende le seguenti sottoclassi:

- a) abitazioni;
- b) autorimesse;

Le aree comprese dal Piano Particolareggiato con queste destinazioni d'uso sono definite graficamente nella planimetria con il numero 7.2 .

### **Art. 8 - Residenza e/o servizi**

La "Residenza e/o servizi" comprende le seguenti sottoclassi:

- a) abitazioni;
- b) autorimesse;
- c) attività del settore terziario;
- d) negozi e pubblici esercizi;
- e) laboratori e spazi espositivi per l'artigianato;
- f) ambienti per mostre ed esposizioni;
- g) uffici.

Le aree comprese nel Piano Particolareggiato per queste destinazioni d'uso sono definite graficamente nella tavola di progetto con il numero 7.2 .

La destinazione prevalente dovrà comunque essere quella residenziale. Tale prevalenza è da intendersi verificata a livello di comparto.

### **Art. 9 - Cortili o giardini d'uso privato**

I "Cortili o giardini d'uso privato" sono definiti graficamente nella tavola di progetto con il numero 7.2 .

## **Art. 10 - Orti ad uso privato**

Gli "Orti ad uso privato" sono definiti graficamente nella tavola di progetto con il numero 7.2 .

## **Art.11 - Verde ambientale**

Le aree con destinazione a "Verde ambientale" sono definite graficamente nella tavola di progetto con il numero 7.2 .

Trattasi di superfici con presenza di vegetazione spontanea o coltivata, di proprietà sia pubblica che privata che per il loro aspetto e la loro collocazione contribuiscono a caratterizzare il quadro ambientale – paesaggistico.

## **Art.12 - Viabilità e spazi pubblici**

La classe "Viabilità" comprende le seguenti sottoclassi:

- a) veicolare;
- b) percorsi pedonali;
- c) parcheggi;

Le aree previste dal Piano Particolareggiato per la "Viabilità" sono definite graficamente nella tavola di progetto con il numero 7.2 .

## **Art.13 - Impianti tecnologici puntuali**

L'indicazione grafica degli "Impianti tecnologici puntuali" individua la collocazione confermata di impianti esistenti o di progetto di carattere pubblico o di pubblica utilità.

Appartengono a detti impianti:

- a. - le cabine di trasformazione della rete elettrica;
- b. - le centraline dei servizi telefonici;
- c. - i manufatti concernenti l'acquedotto pubblico;
- d. - altri impianti aventi rilevanza di pubblico interesse.

Le localizzazioni sono definite graficamente nella planimetria di progetto n. 7.2.  
I vari tipi di impianti sono individuati mediante lettere o simboli contenuti nella legenda della suddetta tavola.  
Ad essi si applicano le disposizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme.

#### **Art. 14 - Zona multiuso**

In questa zona sono ammesse diverse destinazioni d'uso ritenute tra loro compatibili ed intercambiabili.

Esse sono accorpate e distinte in sottozone: A e B.

Alla sottozona "A" appartengono:

- la "Residenza civile" e sottoclassi, come definite dall'Art.5 delle presenti norme;
- le "Residenze e/o servizi" e relative sottoclassi come definite dall'art.8.

Alla sottozona "B" appartengono:

- i "Cortili o giardini d'uso privato" come definiti dall'art.9;
- gli "Orti ad uso privato" come definiti dall'art.10.



---

## **TITOLO TERZO - NORME ESECUTIVE**

### **Art.15 - Disciplina del Piano Particolareggiato**

Ogni intervento sugli immobili o parti di essi compresi nelle aree soggette al presente Piano Particolareggiato ed ogni mutamento della destinazione d'uso è soggetto alle prescrizioni delle presenti norme.

Le tavole di progetto indicano per gli edifici e le aree di pertinenza gli interventi possibili e quelli obbligatori.

Questi ultimi sono da intendersi prioritari e la loro esecuzione deve precedere ogni altro intervento consentito. Sono obbligatori e prioritari gli interventi individuati dalla numerazione della tavola 7.3 ed elencati nell'allegato "A" delle presenti norme.

Per gli edifici e parti di edifici per i quali è prescritta la demolizione è consentita, prima di questa, la sola ordinaria manutenzione.

L'ordinaria manutenzione è sempre ammessa anche per gli immobili ove si prevedano interventi di restauro/risanamento conservativo/ristrutturazione edilizia.

La straordinaria manutenzione è ammessa solo per gli immobili ove si prevedono interventi di ristrutturazione edilizia.

La manutenzione, non soggetta a concessione a norma di legge, può essere subordinata agli interventi obbligatori prioritari.

### **Art.16- Interventi infrastrutturali**

Gli interventi infrastrutturali riguardano i seguenti impianti:

- a) rete idrica;
- b) rete fognante;
- c) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) rete di distribuzione del telefono;
- e) rete viaria, aree di sosta e di parcheggio, spazi pubblici in genere.

Detti interventi sono attuati a mezzo di progetti esecutivi a cura del Comune o dagli enti interessati, previo rilascio di concessione edilizia.

Gli interventi relativi al punto e) sono di competenza del Comune. I tracciati planimetrici hanno valore vincolante sino alla redazione e successiva approvazione degli specifici progetti esecutivi. Nella progettazione si dovrà fare riferimento, per quanto riguarda i materiali e le modalità esecutive, alle prescrizioni delle tavole di Piano e all'Abaco degli elementi costruttivi ed architettonici.

In presenza di interventi innovativi, qualora non risulti opportuno l'adeguamento alle prescrizioni dell'Abaco, vale quanto disposto dall'art.26 ultimo capoverso.

## Art.17 - Interventi edilizi

Gli interventi edilizi riguardano:

1. - I fabbricati esistenti;
  2. - I fabbricati di nuova costruzione;
  3. - Le aree su cui non insistono fabbricati o esterne ai fabbricati ma ad essi pertinenti.
1. - Gli interventi sui fabbricati esistenti si configurano nelle classi seguenti:
    - a) manutenzione ordinaria;
    - b) manutenzione straordinaria;
    - c) restauro;
    - d) risanamento conservativo;
    - e) ristrutturazione edilizia;
    - f) ristrutturazione edilizia senza demolizione;
    - g) demolizione;
    - h) ricostruzione.
  2. - I fabbricati di nuova costruzione e le ricostruzioni sono indicati e definiti per uso, posizione e consistenza planivolumetrica dalle tavole di progetto del Piano Particolareggiato. Nessun'altra edificazione è consentita per le classi d'uso succitate.  
Nelle ricostruzioni e/o nuove costruzioni integrali o di singole parti di edifici, quando queste interessano le facciate ed in particolare la realizzazione di nuovi fori per porte e finestre, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:
    - I paramenti a vista delle murature dovranno essere realizzati in pietra dello stesso tipo di quella tradizionalmente presente nel borgo, ovvero si dovrà procedere a realizzare un intonaco coprente come indicato nell'Abaco;
    - I fori per porte e finestre devono avere dimensioni e rapporti (altezza / larghezza) analoghi a quelli riconosciuti autentici negli edifici esistenti ed in particolare rappresentati dall'Abaco;
    - I fori di cui al punto precedente, se di nuova realizzazione, devono essere ordinati secondo assi verticali ed orizzontali riferiti alle preesistenze oppure, in mancanza di queste, con riferimento agli edifici contigui o prossimi.
  3. - Gli interventi edilizi nelle aree su cui non insistono fabbricati, per le quali non siano previste nuove costruzioni o ricostruzioni, possono comprendere solo opere chiaramente attinenti allo stato del terreno: cioè recinzioni, muri di sostegno, manufatti inerenti alle attività agricole (canaletti, fossi, recinti e simili). Sono ammessi interventi di pavimentazione e/o sistemazione del suolo senza modifiche significative delle quote altimetriche previa approvazione dei relativi progetti.

I suddetti interventi sono consentiti unicamente nella collocazione e forma definite dalle tavole del Piano Particolareggiato.

## Art.18 - Definizione delle classi d'intervento

Le classi d'intervento sono desunte, con le opportune integrazioni e specificazioni, della L.R. 19.11.1991, n.52.

- a) Manutenzione ordinaria: sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad

integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non interessano le parti strutturali degli edifici né comportano la realizzazione di manufatti accessori esterni ad essi.

- b) Manutenzione straordinaria: sono 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.

Sono, tra l'altro, da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria le opere:

- interne agli edifici che non comportino la riorganizzazione totale dell'edificio né aumento del numero delle unità immobiliari;
- consistenti nella sostituzione di uno o alcuni solai interpiano, senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;
- consistenti nel rifacimento totale dell'intonacatura e del rivestimento esterno degli edifici;
- consistenti nella sostituzione di serramenti esterni;
- consistenti nello spostamento, apertura o soppressione di fori esterni;
- consistenti nella sostituzione di solai di copertura anche con cambiamento di tipo di materiale, sagoma e quota, dovuta quest'ultima a esigenze tecniche e senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;
- consistenti nella realizzazione di nuovi impianti tecnologici, anche se attuati all'interno di edifici pubblici o di interesse statale;
- consistenti in altri interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche.

Il Sindaco può richiedere, nell'ambito della manutenzione straordinaria, l'adozione di materiali diversi da quelli esistenti, se ritenuti idonei (con riferimento eventuale all'Abaco degli elementi architettonici) e la rimozione di elementi costruttivi e/o decorazioni sovrapposti a quelli originari autentici.

- c) Restauro: si configura quale intervento di restauro l'insieme sistematico di opere riguardanti un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso, finalizzato ad assicurare la funzionalità salvaguardando e valorizzando i particolari valori artistici, storici o documentali, ivi compresi quelli di matrice industriale, in esso presenti e desumibili dallo studio filologico contenuto nel progetto. In particolare sono ammesse le seguenti operazioni con le modalità sottoriportate:

- consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture (grande e piccola orditura) con quote e materiali identici a quelli originari;
- demolizione di superfetazioni, sopraelevazione, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
- ripristino di parti crollate per vetustà e / o incuria oppure demolite perché irrecuperabile e pericolose per la pubblica incolumità, previa dimostrazione della loro originaria esistenza e della loro autenticità;
- riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originarie e senza modifica della forma e della posizione delle aperture esterne;
- demolizione di tramezzi divisorii interni non importanti;

- realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristino l'organizzazione tipologica originaria.

Negli edifici soggetti a restauro anche tutti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, di cui ai precedenti commi, dovranno essere eseguiti con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari, secondo le presenti norme.

Per i soli edifici pubblici o d'uso pubblico, nei soli casi di dimostrata necessità conseguente a norme di legge e regolamenti concernenti la prevenzione antincendio, sono ammesse deroghe ai punti precedenti circa l'uso dei materiali e il mantenimento delle quote originarie.

I discostamenti dovranno comunque essere limitati nella misura massima possibile ed operati in ogni caso con modalità conformi alle regole del restauro scientifico.

- d) Risanamento conservativo: si configura quale intervento di risanamento conservativo l'insieme sistematico di opere volte a risanare e conservare un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso.  
Ha per fine l'adeguamento del fabbricato o dell'entità funzionale agli standard igienico - edilizi - ricettivi e statici correnti nel rispetto dei caratteri tipologici che lo caratterizzano. In particolare dovranno essere salvaguardati o ripristinati i caratteri originari autentici relativi alle facciate e alle coperture prospettanti su spazi pubblici o comunque da questi visibili.  
Nell'ambito degli interventi di risanamento conservativo è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte sia provvisorie che permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino le caratteristiche di autenticità del fabbricato. Contestualmente all'intervento sul fabbricato si dovrà operare anche per il risanamento e la riqualificazione delle eventuali aree libere al suo servizio.
- e) Ristrutturazione edilizia: gli interventi relativi a questa classe sono quelli rivolti 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 e finalizzato in particolare:
  - I. riformare l'aspetto dell'edificio per renderlo compatibile con le finalità di recupero architettonico ambientale del Piano;
  - II. riorganizzare la distribuzione funzionale dell'edificio;
  - III. sostituire elementi costitutivi dell'edificio che non rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria.Rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di singoli edifici; ciò quando sia necessario per il conseguimento delle finalità di cui al punto I., vanno comunque osservate le ulteriori specifiche prescrizioni contenute negli elaborati grafici del Piano e loro allegati.
- f) Ristrutturazione edilizia senza demolizione: questa classe contempla i medesimi tipi di intervento previsti dal precedente comma e) ad esclusione della completa demolizione dell'edificio. Gli interventi dovranno comunque garantire gli adeguamenti agli standard igienici ed edilizi correnti.
- g) Demolizione: ha come scopo l'eliminazione di elementi costruiti incompatibili con le finalità del Piano, la realizzazione di spazi liberi utili alla viabilità e al miglioramento del quadro ambientale.
- h) Ricostruzione: si applica ai fabbricati o sezioni di fabbricati ma sempre per tutto lo sviluppo in altezza da effettuarsi secondo i tracciati e le prescrizioni di Piano; può configurarsi come ripristino di un volume edificato già esistente oppure come sostituzione di un volume esistente, inadeguato per dar luogo ad un diverso assetto edilizio ed urbanistico.

## **Art.19 - Cambio di destinazione**

Indipendentemente dalle destinazioni della tavola 7.2 è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso che favorisca l'estensione della categoria d'uso residenziale civile.

Quindi sono ammesse mutazioni da:

- residenza mista a residenza civile;
- attività agricola a residenza (mista e/o servizi) ovvero in zona multi uso tipo "A".

Gli immobili indicati dalla tavola 7.2 come "Attività agricola da modificare" dovranno essere destinati a residenza civile o a servizi compatibili con la residenza. Sino a quando verrà mantenuta l'attuale destinazione agricola sono ammessi solo interventi di ordinaria manutenzione.

Non sono ammessi cambi di destinazione, qualora non individuati dagli elaborati di piano, per gli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici o d'uso pubblico.

Per le destinazioni esistenti difformi da quelle previste dagli elaborati di Piano Particolareggiato sono ammessi unicamente interventi di ordinaria manutenzione.

## **Art.20 - Accorpamenti di più unità edilizie**

Eccezion fatta per gli edifici per i quali è prevista la classe di intervento "Restauro" sono sempre consentite modifiche finalizzate all'accorpamento di più unità edilizie per consentire di raggiungere dotazioni di spazi congrui alle necessità dei proponenti. Sempre nell'osservanza di ogni altra norma o modalità di intervento sancita dal Piano Particolareggiato.

## **Art.21 - Recintazioni e pavimentazioni**

Sono consentite le recintazioni di orti, cortili, giardini privati purché non impediscano accessi a fondi altrui e vengano attuate secondo le modalità previste dall'Abaco degli elementi costruttivi ed architettonici.

Sono consentite opere di pavimentazione delle aree di pertinenza dei fabbricati purché attuate con le modalità previste dagli elaborati di Piano.

Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili nei limiti previsti dall'art.18, Capo 3 delle presenti norme.

## **Art.22 - Manti di copertura**

Dovranno essere rispettate le modalità costruttive e di definizione architettonica riportate nell'Abaco degli elementi costruttivi ed architettonici.

Per i manti esistenti che risultano non adeguati si dovrà procedere secondo le prescrizioni dell'Allegato A: "Elenco degli interventi puntuali obbligatori".

### Art.23 - Manutenzione del verde ambientale

Le aree classificate come "Verde Ambientale" nella tavola n.7.2 di progetto possono ospitare coltivazioni di tipo orticolo oppure accogliere vegetazione non produttiva sia coltivata che spontanea.

Tali aspetti vegetali debbono essere mantenuti e curati secondo le normali pratiche agricole. Si dovranno eseguire almeno 2 sfalci annuali se la conduzione è a prato. Le eventuali alberature dovranno essere annualmente potate e le ramaglie raccolte ed allontanate.

Dovrà essere operata una regolare manutenzione degli eventuali muretti di sostegno, senza alterazione delle sagome e con uso, per eventuali risarcimenti, di materiali naturali o simili a quelli già presenti. La stessa cura e medesime modalità vanno seguite per i sentieri e gli sgrondi delle acque eventualmente presenti.

### Art.24 - Abaco degli Elementi costruttivi ed architettonici

Tutti gli interventi, sia prescritti che consentiti, riguardanti l'aspetto esterno e le caratteristiche morfologiche dei fabbricati, debbono uniformarsi alle prescrizioni dell'Abaco secondo le indicazioni contenute nelle tavole di progetto.

Sono ammesse modalità diverse da quelle presenti nell'Abaco su proposta degli interessati con richiesta di parere preventivo. Tali proposte potranno riguardare modi storici non contemplati dall'Abaco ma di cui si fornisca una prova documentale della loro autenticità. Con la stessa procedura potranno essere eccezionalmente avanzate anche ipotesi innovative purché elaborate nel sostanziale rispetto delle caratteristiche peculiari dei luoghi e il cui inserimento non turbi la coerenza ambientale del comparto o dell'unità interessata.

Le richieste di parere preventivo saranno sottoposte all'esame della Commissione Edilizia integrata dal professionista che ha redatto il Piano o da un suo sostituto nominato dal Consiglio Comunale avente analoghe competenze in materia. La medesima procedura deve essere applicata anche per gli interventi infrastrutturali e di arredo urbano per i quali non vi siano precise indicazioni nelle tavole di Piano.

### Art.25 - Dimensioni minime dell'intervento

*AMBITO?* Gli interventi del Piano Particolareggiato possono essere attuati, a seconda dei casi previsti, per comparti o per unità minime. Qualora non diversamente individuate negli elaborati di Piano, le unità minime corrispondono alle singole proprietà. ?

La tavola 7.1 offre le informazioni / prescrizioni al riguardo.

Qualora detti interventi comportino modifiche alle volumetrie degli edifici interessati e questi siano prospettanti su vie o spazi pubblici, la progettazione, limitatamente alle parti visibili dalle vie o spazi pubblici, deve essere riferita all'intero comparto.

La documentazione relativa è quella indicata nell'Allegato B alle presenti Norme. Per ottenere la specifica concessione riferita ad una o più unità minime la documentazione relativa al Comparto va integrata con quella propria riguardante le singole concessioni.

Le parti di territorio indicate nella tavole n.7.1 come "Aree fuori ambito" e destinate di norma a verde ambientale ovvero a giardini od orti privati, anche se funzionalmente collegate agli edifici, non sono soggette all'obbligo di progettazione unitaria.

## **Art.26 - Modalità attuative e termini**

Il Piano Particolareggiato si attua nei modi previsti dalla legge nazionale n.1150 del 17.8.1942 e successive modifiche e integrazioni, delle leggi nazionali n.10 del 28.1.1977 e n.457 del 5.8.1978, dalla legge regionale n.2 del 10.1.1983, sue modifiche e integrazioni, dalle leggi regionali n.36 del 20.8.1984, n.18 del 29.4.1986, n.36 del 18.8.1986, n.52 del 19.11.1991 con successive modifiche e integrazioni, e dalle presenti norme.

Gli interventi possono essere operati dal Comune, da Enti pubblici e da privati.

Salvo che non sia diversamente disposto da Leggi e Regolamenti sovraordinati le norme del presente Piano prevalgono in caso di difformità con altre disposizioni aventi per oggetto il medesimo ambito territoriale.

La validità del presente Piano è di anni 10 dalla data della sua approvazione.

## INDICE

Art. 1 - Campo di applicazione e riferimenti legislativi .....	1
Art. 2 - Obiettivi e contenuto.....	1
Art. 3 - Elaborati del Piano Particolareggiato .....	1
Art. 4 - Destinazioni .....	3
Art. 5 - Residenza civile.....	3
Art. 6 - Attività agricola.....	3
Art. 7 - Residenza mista.....	4
Art.8 - Verde ambientale .....	5
Art.9 - Viabilità e spazi pubblici.....	5
Art.10 - Impianti tecnologici puntuali.....	5
Art.11 - Zona multiuso .....	6
Art.12 - Disciplina del Piano Particolareggiato.....	7
Art.13- Interventi infrastrutturali .....	7
Art.14 - Interventi edilizi.....	8
Art.15 - Definizione delle classi d'intervento.....	8
Art.16 - Cambio di destinazione .....	11
Art.17 - Accorpamenti di più unità edilizie .....	11
Art.18 - Recinzazioni e pavimentazioni .....	11
Art.19 - Manti di copertura.....	11
Art.20 - Manutenzione del verde ambientale .....	12
Art.21 - Abaco degli elementi costruttivi ed architettonici.....	12
Art.22 - Dimensioni minime dell'intervento.....	12
Art.23 - Modalità attuative e termini .....	13



**ELENCO DEGLI INTERVENTI PUNTUALI OBBLIGATORI**

## SAN MARTINO

N° PUNTUALE	ELEMENTI ARCHITETTONICI DIFFORMI	INTERVENTI OBBLIGATORI
1	Cornici aperture in calcestruzzo Intonaco	adeguamento ad Abaco adeguamento ad Abaco
2	Cornici aperture in calcestruzzo Canna fumaria	adeguamento ad Abaco adeguamento ad Abaco
3	Copertura piana	copertura due falde inclinate verso facciata
4	Copertura piana	copertura due falde inclinate verso facciata
5	Cornici aperture in calcestruzzo Canna fumaria	adeguamento ad Abaco adeguamento ad Abaco o demolizione
6	Copertura piana Canna fumaria	copertura due falde inclinate verso facciata adeguamento ad Abaco o demolizione
7	Cornici aperture in calcestruzzo Intonaco	adeguamento ad Abaco adeguamento ad Abaco
8	Cordolo e parte di muratura in calcestruzzo	adeguamento ad Abaco
9	Cornici aperture in calcestruzzo	adeguamento ad Abaco
10	Dimensioni aperture Cornici aperture in calcestruzzo Ballatoio Cordolo in calcestruzzo	adeguamento ad Abaco adeguamento ad Abaco adeguamento ad Abaco o demolizione adeguamento ad Abaco
11	Dimensioni aperture Cornici aperture in calcestruzzo Canna fumaria Intonaco Scala esterna	adeguamento ad Abaco adeguamento ad Abaco adeguamento ad Abaco o demolizione adeguamento ad Abaco adeguamento ad Abaco o demolizione
12	Canna fumaria	adeguamento ad Abaco o demolizione
13	Canna fumaria	adeguamento ad Abaco o demolizione
14	Cornici aperture in calcestruzzo Canna fumaria	adeguamento ad Abaco adeguamento ad Abaco o demolizione
15	Cornici aperture in calcestruzzo Canna fumaria Intonaco	adeguamento ad Abaco adeguamento ad Abaco o demolizione adeguamento ad Abaco
16	Cornici aperture in calcestruzzo Canna fumaria Tamponamento in laterizio	adeguamento ad Abaco adeguamento ad Abaco o demolizione adeguamento ad Abaco
17	Cornici aperture in calcestruzzo Intonaco Ballatoio	adeguamento ad Abaco adeguamento ad Abaco adeguamento ad Abaco o demolizione
18	Cordolo in calcestruzzo a vista	adeguamento ad Abaco
19	Sporto di linda	adeguamento ad Abaco
20	Canna fumaria	adeguamento ad Abaco o demolizione
21	Cornici aperture in calcestruzzo	adeguamento ad Abaco
22	Manto di copertura	adeguamento ad Abaco

**NORME PER LA COMPILAZIONE E DOCUMENTAZIONE  
DEI PROGETTI**

## Progetto di comparto

Gli elaborati necessari da presentare al Comune per il parere della Commissione Edilizia e quindi per l'approvazione sono quelli sottoelencati.

1. Tavola planimetrica del Piano Particolareggiato vigente, contenente l'ambito unitario oggetto dell'intervento, in scala 1:500 .
2. Estratto catastale aggiornato dell'ambito interessato, con allegato elenco delle proprietà e relativa destinazione d'uso.
3. Rilievo dello stato di fatto, in scala 1:200, corredato da una relazione con tutte le indicazioni quantitative e qualitative relative agli edifici, altri manufatti, piantumazioni, colture, usi e quant'altro di utile per la buona conoscenza della situazione.  
Fotografie a colori in numero sufficiente ad una buona documentazione dell'ambito, con indicazione dei punti di ripresa.
4. Planimetrie, sezioni e prospetti, in scala 1:200, in numero sufficiente a illustrare compiutamente il progetto di utilizzazione edilizia con ogni riferimento all'abaco delle prescrizioni morfologiche.
5. Planimetria, in scala 1:200, recante le seguenti informazioni:
  - rete acquedotto, eventuali pozzi, raccordo alla rete pubblica;
  - rete smaltimento acque meteoriche, acque luride, raccordo alla pubblica fognatura;
  - percorso tubazioni gas metano;
  - percorsi conduttori adduzione elettricità, sia aerei che entro terra.
6. Programma di attuazione con indicazioni degli eventuali lotti per una esecuzione frazionata.
7. Relazione tecnico illustrativa evidenziante in particolare le modalità di adeguamento del progetto alle prescrizioni di piano.

## Progetto edilizio per unità minima

Gli elaborati necessari da presentare al Comune, onde la Commissione Edilizia possa esprimere parere ai fini del rilascio di concessione, sono quelli di seguito riportati.

1. Estratto catastale aggiornato dell'area interessata,
2. Rilievo completo dello stato di fatto del lotto interessato, in scala 1:50, comprensivo di:
  - pianta piano terreno estesa anche allo spazio non edificato, con indicazioni di manufatti, pavimentazioni, piantumazioni, recinzioni, ecc., nonché con le sagome degli edifici contermini;
  - pianta di tutti gli altri piani, dentro e fuori terra, nonché della copertura;
  - piante del sottosuolo recante l'impronta degli edifici soprastanti e d'ogni altro manufatto, con disegnate le reti di: acquedotto, fognatura, eventuali allacciamenti elettrici e telefonici, gas;
  - tutti i prospetti, almeno una sezione trasversale in corrispondenza del vano scale ed una longitudinale;
  - eventuali particolari, in scala 1:20, 1:10, 1:1, di elementi architettonici da assoggettare a restauro o ripristino.
3. Progetto in scala 1:50, esteso all'intera unità minima, comprensivo di:
  - pianta quotata delle fondazioni ed eventuale sottosuolo;
  - pianta quotata del piano terreno, con indicazioni estese alle aree scoperte pavimentate e/o piantumate e ad ogni manufatto emergente dal suolo;
  - pianta quotata di ogni piano e della copertura;
  - sezioni quotate in numero sufficiente alla corretta comprensione delle forme e dimensioni dell'opera; comunque non inferiori a 2 di cui una trasversale ed una longitudinale (una delle due deve comunque interessare il vano scale);
  - prospetti di tutte le fronti;
  - pianta del piano terreno riportante gli allacciamenti alle reti dell'elettricità, telefono, acquedotto, gas, fognatura;
  - indicazione completa, sulle medesime tavole sopraccitate o su tavole a parte, degli interventi strutturali:
    - dettagli edilizia costruttivi che architettonici, in scala 1:20, 1:10, 1:1, a seconda dei casi e in numero sufficiente a definire esattamente le caratteristiche delle opere;
    - relazione illustrativa-descrittiva, di precisazione di quanto riportato nelle tavole grafiche, con indicazione di tutti i materiali costruttivi, di rivestimento, murari, decorativi, ecc. con le tecniche di messa in opera e quanto altro per l'esatta conoscenza dell'intervento; ed inoltre delle piantumazioni, ove presenti, e della sistemazione particolareggiata dell'area scoperta.

Quando il progetto non investa la globalità dell'immobile oggetto dell'intervento ma sia circoscritto a parti dello stesso, il progetto potrà essere limitato a quella porzione che permetta la precisa individuazione della parte interessata nonché dell'intorno relativo.

Il Sindaco, anche in fase istruttoria, potrà richiedere agli interessati eventuali integrazioni alla documentazione, sempre nei limiti dell'elencazione generale soprariportata.