

## **ART. 1 - Finalità e formazione**

(1) Il Piano di recupero (PR) svolge, precisa, integra ed attua le disposizioni del Piano Regolatore Generale (PRG) per la zona omogenea A di Palazzolo dello Stella, tenendo alla valorizzazione della struttura urbana ed alla massima utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

*(2) Il presente piano regolatore particolareggiato comunale (d'ora in poi P.R.P.C.) di promozione pubblica ha valore di piano di recupero (d'ora in poi P.R.) ed è formato ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 e succ. della L.R. 29 aprile 1986 n. 18 e per quanto non definito da questi ultimi, dall'art. 28 della L. 5 agosto 1978 n° 457, fatte salve tutte le disposizioni della L.R 52/91 e successive modifiche ed integrazioni, in ordine a: contenuti, elementi e procedure di approvazione del piano stesso.*

## **ART. 2 - Elaborati**

(1) Il PR é costituito dai seguenti elaborati.

### **STATO DI FATTO**

1. Documentazione storica ed analisi del processo di trasformazione della struttura storica.
2. Permanenze della struttura storica.
3. Caratteristiche edilizie.
4. Rilievo fotografico.
5. Struttura funzionale.
6. Caratteristiche dell'uso.
7. Dati ed indici urbanistici ed edilizi.
8. (1-15) Struttura delle proprietà.
9. Schede catastali delle proprietà comprese nel Piano.
10. Mappa catastale NCT.
11. Mappa catastale NCEU.
12. Estratto di PRG.
13. Reti tecnologiche: rete idrica.
14. Reti tecnologiche: rete fognaria.
15. Reti tecnologiche: rete elettrica e telefonica.
- R1. Interventi eseguiti - Relazioni con aree esterne. (Variante n. 8)

### **PROGETTO**

- P1. Tipi e caratteristiche dell'edificazione.
- P2. Tipi d'uso del suolo e degli edifici.
- P3. Perimentazione Unità Minime d'Intervento.
- P4. Norme di attuazione.
- P5. Previsione di spesa. (Variante n.8)
- P6. Reti tecnologiche.

### **ART. 3 - Classificazione aree e immobili**

(1) Con riguardo alla Tav. P1 - Tipi e caratteristiche dell'edificazione, le aree ed immobili compresi nel PR sono così classificati:

- A) immobili tipo A1 - di restauro conservativo;
  - B) immobili tipo A2 - di conservazione tipologica;
  - C) immobili tipo A3 - di ristrutturazione;
  - D) immobili tipo A3-RT - di ristrutturazione con trasformazione;
  - E) zona A3-T - aree con edifici soggetti a trasformazione;
  - F) immobili tipo A4 - di demolizione con ricostruzione;
  - G) immobili tipo A5 - di demolizione senza ricostruzione;
  - H) zona A6 - aree libere edificabili;
- edifici in ambiti di fabbricazione con sigla (m);
  - edifici in ambiti di fabbricazione con sigla (M)
  - edifici con sigla (E);
  - edifici con sigla (V);
  - edifici con sigla (VR);

#### **ART. 4 - Destinazione d'uso**

(1) Con riguardo alla Tav. P2 - Tipi d'uso del suolo e degli edifici, le aree comprese entro il PR hanno le seguenti destinazioni.

a) **RESIDENZA:**

- a) residenziale;
- b) artigianale di servizio;
- c) alberghiera e ricettivo - complementare;
- d) direzionale;
- e) commerciale al minuto;

E' ammessa esclusivamente la destinazione residenziale e direzionale ai piani secondo e superiori.

b) **SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE:**

P= Parcheggi;  
Pa= Parcheggi alberati;  
PM= Mercato;  
SAC= Centro Civico e sociale;  
SC= edifici per il culto;  
SM= Nido e scuola materna;  
ST= servizi tecnologici.

c) **VERDE PUBBLICO:**

- Sosta;
- Gioco;
- Sport;
- Verde di quartiere.

d) **VIABILITA' VEICOLARE/PEDONALE:**

- Strade per veicoli;
- Percorsi pedonali.

e) **VIABILITA' PEDONALE ATTREZZATA:**

- Percorsi pedonali;
- Attrezzature minime di verde, per la sosta, il gioco e la segnalazione.

## **ART. 5 - Tipi di intervento**

(1) Oltre ai tipi di intervento di seguito descritti, vanno visionate le Disposizioni Generali Art. 6 e gli articoli relativi alle componenti specifiche (Art. 10, 11, 12, ecc.).

(2) Con riguardo alla classificazione in Tav. P1 - Tipi e caratteristiche delle edificazioni, gli immobili compresi entro il PR sono soggetti alla seguente disciplina:

### **Immobili Tipo A1 - di restauro conservativo**

Sono realizzati interventi volti a conservare o ripristinare gli edifici esistenti e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere compatibili. A tal fine la sagoma fuori terra e le componenti di valore storico, artistico o ambientale degli edifici sono conservate o ripristinate, senza modifiche od aggiunte, salvo quelle espressamente consentite.

Sono ammesse le seguenti opere:

- a. Impianti tecnologici con impatto visivo non rilevante;
- b. Lucernai e torrette da camino;
- c. Elementi per chiusura di aperture (*inferriate*);  
Le chiusure esterne devono essere realizzate in legno o *metallo*. I serramenti metallici sono in colore grigio, salva la possibilità di altre colorazioni da autorizzare preventivamente.
- d. Pluviali e grondaie, di sezione circolare e semicircolare *realizzate in rame*;
- e. Insegne, in materiale metallico opaco, illuminate dall'esterno, applicate direttamente sulla facciata o comunque parallele ad essa, da realizzarsi possibilmente con lettere staccante;
- f. Pergolati in legno o ferro. Da escludersi lungo gli allineamenti prescritti;
- g. Opere d'arte;
- h. Elementi di facciata tipici del patrimonio edilizio storico;

Tutte le suddette opere hanno dimensione limitata e coerenza di forme, materiali e colori con gli edifici in cui sono inserite;

Sono vietate invece le seguenti opere:

- a. Terrazze praticabili senza oggetto;
- b. Terrazze praticabili in oggetto con montanti e copertura (loggiate);
- c. Balconcini della sporgenza massima di m. 0,50;
- d. Frontini e tettucci parapioggia;
- e. Pannelli solari;
- f. Abbaini;

Non é consentito il ricavo di porticati a rientrare dalle facciate di edifici esistenti;

Gli elementi privi di valore storico, artistico o ambientale sono rimossi o adeguati ai caratteri dell'edificio. Le modifiche interne rispettano per quanto possibile lo schema strutturale e distributivo originario.

Nel caso di mutamento di destinazione o d'uso e/o per l'applicazione di norme legislative inderogabili sono consentite limitate modifiche alle facciate, nel rispetto dei caratteri dell'edificio.

### **Immobili tipo A2 - di conservazione tipologica**

Sono realizzati interventi volti a conservare e sviluppare la tipologia edilizia tradizionale e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere compatibili. A tal fine la sagoma fuori terra ed il tipo di componenti di valore storico, artistico o ambientale esteriori degli edifici sono conservate o ripristinate, salva la possibilità di realizzazione delle opere elencate all'Art. 6 -Disposizioni Generali o di opere in attuazione di norme legislative inderogabili.

Gli edifici dei quali sia dimostrata dal realizzatore e riscontrata dalla Commissione Edilizia una grave precarietà delle condizioni statiche ed un costo di intervento su edificio esistente superiore al costo di nuova costruzione possono essere totalmente o parzialmente demoliti ed eventualmente ricostruiti, nell'osservanza delle Disposizioni Generali Art. 6.

### **Immobili tipo A3 - di ristrutturazione**

Sono realizzati interventi volti all'adeguamento statico e funzionale degli edifici esistenti.

Gli edifici dei quali sia dimostrata dal realizzatore e riscontrata dalla Commissione Edilizia una grave precarietà delle condizioni statiche ed un costo di intervento su edificio esistente superiore al costo di nuova costruzione possono essere totalmente o parzialmente demoliti ed eventualmente ricostruiti, nell'osservanza delle Disposizioni Generali Art. 6.

### **Immobili tipo A3-RT - di ristrutturazione con trasformazione**

Sono realizzati interventi volti all'adeguamento statico, funzionale e tipologico degli edifici esistenti.

Gli edifici dei quali sia dimostrata dal realizzatore e riscontrata dalla Commissione Edilizia una grave precarietà delle condizioni statiche ed un costo di intervento su edificio esistente superiore al costo di nuova costruzione possono essere totalmente o parzialmente demoliti ed eventualmente ricostruiti, nell'osservanza delle Disposizioni Generali Art. 6.

### **Zona A3-T - aree con edifici soggetti a trasformazione**

Sono realizzati interventi volti all'adeguamento tipologico degli edifici esistenti.

Gli edifici dei quali sia dimostrata dal realizzatore e riscontrata dalla Commissione Edilizia una grave precarietà delle condizioni statiche ed un costo di intervento su edificio esistente superiore al costo di nuova costruzione possono essere totalmente o parzialmente demoliti ed eventualmente ricostruiti, nell'osservanza delle Disposizioni Generali Art. 6.

### **Immobili tipo A4 - demolizione con ricostruzione**

E' realizzato l'abbattimento a raso degli edifici e facoltativamente la ricostruzione della quantità di volume preesistente, nel rispetto delle Disposizioni Generali Art. 6.

In alternativa agli edifici possono essere trasformati per essere resi totalmente conformi alle Norme di attuazione del PR.

Rientrano in questo tipo di intervento, di demolizione con ricostruzione, i depositi e magazzini precari, i gabinetti e piccoli ricoveri per animali privi dei requisiti di igiene.

Gli edifici interessati da allineamenti prescritti, in questo caso (immobili tipo A4), possono essere ricostruiti.

Nel caso in cui all'interno della proprietà ricadano edifici classificati immobili tipo A4 - di demolizione con ricostruzione, le facoltà di realizzazione di opere, riferite o di supporto alla residenza, in assenza di demolizioni sono ridotte da 200 a 150mc.

### **Immobili tipo A5 - di demolizione senza ricostruzione**

E' obbligatorio l'abbattimento a raso degli edifici senza facoltà di ricostruzione.

Nel caso in cui all'interno della proprietà ricadono edifici classificati immobili tipo A5 - di demolizione senza ricostruzione, le facoltà di realizzazione di opere riferite o di supporto alla residenza in assenza di demolizioni sono ridotte da 200 a 50mc.

### **Zona A6 - aree libere edificabili**

Sono ammessi nuovi edifici o ampliamenti degli esistenti, nel rispetto dei tipi d'uso di cui alla Tav. P2.

Salvo quanto disposto per gli immobili tipo A4 - di demolizione con ricostruzione e per gli immobili tipo A5 - di demolizione senza ricostruzione, in tutti gli immobili sono ammesse opere di manutenzione straordinaria, coerenti con le prescrizioni morfologiche del PR.

### **Edifici in ambiti di fabbricazione con sigla (m).**

Negli ambiti di fabbricazione aventi la sigla (m) gli edifici hanno altezza minima di m. 4,00.

### **Edifici in ambiti di fabbricazione con sigla (M)**

Negli ambiti di fabbricazione aventi una cifra seguita dalla sigla (M) gli edifici hanno altezza massima della corrispondente misura, espressa in metri.

### **Edifici con sigla (E)**

Gli edifici interessati dalla sigla (E) mantengono l'altezza esistente la quale viene assunta come altezza massima nel caso di ampliamento.

Non possono essere totalmente o parzialmente demoliti ed eventualmente ricostruiti, anche se viene riscontrata una grave precarietà delle condizioni statiche o il costo di intervento sull'edificio esistente risulta superiore al costo di nuova costruzione.

### **Edifici con sigla (V)**

Gli edifici interessati dalla sigla (V) possono essere oggetto di variazioni in altezza non superiori a m. 0,60. La variazione in diminuzione è consentita esclusivamente per edifici di altezza superiore a m. 8,10. La nuova altezza è assunta come altezza massima in caso di ampliamento.

Non possono essere totalmente o parzialmente demoliti ed eventualmente ricostruiti, anche se viene riscontrata una grave precarietà delle condizioni statiche o il costo di intervento sull'edificio esistente risulta superiore al costo di nuova costruzione.

### **Edifici con sigla (VR)**

Gli edifici interessati dalle lettere (VR) possono essere oggetto di variazione in altezza anche superiore a m. 0,60 per consentire di raggiungere la quota minima indispensabile alla realizzazione di due piani fuori terra. Le altezze di progetto saranno definite in base alla dimostrazione dell'esigenza su presentazione precisa del rilievo planivolumetrico quotato dello stato di fatto. La quota interna del pavimento del piano terra non potrà essere superiore di cm. 15 dal piano di campagna delle corti interne.

## **ART. 6 - Disposizioni generali**

(1) In zone destinate in Tav. P2 a residenza sono consentiti nuovi edifici o ampliamento di esistenti nell'osservanza dell'indice di fabbricabilità max di mc/mq 4,00, calcolato sull'intera superficie di proprietà compresa nell'UMI.

Gli edifici esistenti aventi saturato o prossimi alla saturazione dell'indice di fabbricabilità possono essere ampliati per realizzazione di servizi, accessori e vani abitabili destinati alla residenza fino ad un massimo di mc 200 per ciascuna proprietà compresa nell'UMI .

In ogni caso è ammesso un ampliamento di mc. 200 per ciascun alloggio esistente.

(2) Gli ampliamenti residenziali e gli edifici per servizi ed accessori sono realizzati di norma in accorpamento ad edifici esistenti. Ove per motivi funzionali o igienico-sanitari o per vincoli diversi ciò non sia possibile, essi sono comunque collegati ad edifici esistenti mediante muri allineati al fronte prospettante verso spazi pubblici e aventi i requisiti delle recinzazioni, salvo interruzioni per ricavo di accessi.

(3) In zona per servizi ed attrezzature collettive, in assenza di specifiche indicazioni, gli edifici possono essere distribuiti liberamente nel lotto.

(4) Esclusivamente nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e ricostruzioni di edifici esistenti, si applicano le seguenti disposizioni.

Entro gli ambiti di fabbricazione primari e secondari è consentita un'altezza massima rispettivamente di m. 9,00 e m. 6,00. In caso di ricostruzione di edifici aventi altezza superiore è assunta come altezza massima la preesistente.

(5) Salvo quanto previsto in caso di ricostruzione obbligatoria, lungo allineamenti prescritti o in ambiti di fabbricazione aventi la sigla (m) gli edifici hanno altezza minima di m. 4,00.

(11) In nessun caso può comunque essere superata l'altezza di edifici classificati in immobili tipo A1 - Di Restauro conservativo esistenti a distanza inferiore a m. 10,00.-

(12) In assenza di specifici vincoli le distanze tra costruzioni o dai confini sono regolate dalle norme del Codice Civile. Salvo maggiori distanze per rispetto di allineamenti prescritti e ambiti di fabbricazione sono comunque vietati interventi di nuova costruzione a distanza da edifici classificati Immobili tipo A1 - di restauro conservativo minore di m. 10,00. Per ristrutturazioni, ampliamenti, sopraelevazioni o ricostruzioni di edifici esistenti a distanza inferiore a m. 10,00 sono vietati interventi a distanza minore della minima esistente.

(13) Salvo il mantenimento o ripristino di elementi di valore storico, artistico o ambientale preesistenti, gli edifici, esclusi quelli classificati Immobili tipo A1 - Di Restauro Conservativo, possono essere dotati dalle seguenti opere accessorie.

- a. Terrazze praticabili senza aggetto, *con esclusione di coperture piane*;
- b. Terrazze praticabili in aggetto con montanti e copertura (loggiate);
- c. Balconcini della sporgenza massima di m. 0,50;
- d1. Tende parasole, esclusi teli plastici;
- e1. Impianti tecnologici con impatto visivo non rilevante, *privilegiando le facciate prospicienti le corti interne e comunque non prospettanti sulla pubblica via*;
- e2. Pannelli solari. Da escludersi in edifici di pregio, lungo le cortine edilizie principali *o sui fronti strada*;
- f1. Lucernai e torrette da camino;
- f2. Abbaini a due falde. Da escludersi in edifici di pregio o lungo le cortine edilizie principali;
- g. Elementi per chiusura di aperture (inferriate);
- h. Pluviali e grondaie, di sezione circolare e semicircolare;
- i. Insegne, *nel rispetto del "Regolamento comunale sulle insegne". Qual'ora tale regolamento non fosse stato adottato, le insegne dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: realizzate in materiale metallico opaco, illuminate dall'esterno, applicate direttamente sulla facciata o comunque parallele alla facciata, da realizzarsi possibilmente con lettere staccate*
- l. Pergolati in legno o ferro *che dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato esistente*. Da escludersi lungo gli allineamenti prescritti ed in edifici di pregio;
- m. Opere d'arte;
- n. Elementi di facciata tipici del patrimonio edilizio storico;
- o. Scale d'accesso ai piani superiori degli edifici, eseguite con struttura anche in ferro, e di tipologia anche circolare, purchè queste non presentino le caratteristiche di un vano chiuso, si inseriscano in maniera gradevole nell'ambiente architettonico circostante e risultino defilate rispetto ad opere od ambiti di valenza architettonica.

(14) In edifici pubblici sono consentite motivate deroghe alle disposizioni generali, purché le opere siano comunque coerenti con i caratteri tipologici preesistenti.

(15) Negli spazi scoperti dell'UMI il patrimonio arboreo esistente é conservato, curato e sviluppato con la messa a dimora di essenze tipiche locali; sono pertanto vietati il taglio o l'estirpazione di alberi di medio e di alto fusto esistenti in assenza di autorizzazione, da rilasciarsi esclusivamente previo impegno al reimpianto di essenze arboree in numero pari a quante tagliate o espianate. Sono consentite opere di arredo ambientale.

(16) Le opere degradanti l'ambiente sono occultate alla vista da spazi pubblici mediante barriere vegetali o murarie.

#### **ART. 7 - Ambiti di fabbricazione**

(1) Gli ambiti di fabbricazione indicano le aree entro le quali sono contenute le masse degli edifici, ammettendosi all'esterno esclusivamente le seguenti opere.

- a. Porticati, *pergolati* e logge aperti fino ad una distanza del limite esterno di pilastri massima di m. 3,00;
- b. Interventi su edifici esistenti propri della zona, esclusi ampliamenti, sopraelevazioni e ricostruzioni;

*Tutte le opere previste al comma 13 del precedente art. 6:*

(1 bis) Le opere accessorie ammesse all'esterno degli ambiti di fabbricazione, sono escluse nei fronti che prospettano la pubblica via.

(2) Gli ambiti di fabbricazione sono distinti in primari e secondari. Entro gli ambiti di fabbricazione primari e secondari é consentita un'altezza massima rispettivamente di m. 9,00 e m. 6,00. In caso di ricostruzione di edifici aventi altezza superiore é assunta come altezza massima la preesistente.

(3) In ambiti di fabbricazione aventi la sigla (m) gli edifici hanno altezza minima di m. 4,00.

(4) In ambiti di fabbricazione aventi una cifra seguita dalla sigla (M) gli edifici hanno altezza massima della corrispondente misura, espressa in metri.

(5) gli edifici ricadenti all'esterno di ambiti di fabbricazione possono essere totalmente o parzialmente demoliti ed eventualmente ricostruiti, nell'osservanza delle norme di attuazione del PR, ed in particolare dell'Art. 6.

(6) In zona per servizi ed attrezzature collettive, in assenza di specifiche indicazioni, gli edifici possono essere distribuiti liberamente nel lotto.

#### **ART. 8 - Allineamenti prescritti**

(1) Gli allineamenti prescritti indicano gli allineamenti obbligatori degli edifici o di recintazione nel caso di nuove opere o ampliamenti in prospicenza o di ricostruzione di opere già interessate. Lungo la viabilità esistente lo spazio risultante dagli arretramenti ottenuti é accorpato alla medesima, previa espropriazione a termini di legge o cessione a scomputo di oneri di concessione. Gli allineamenti prescritti completano l'indicazione grafica degli ambiti di fabbricazione cui sono riferiti.

(2) Gli edifici ricadenti all'esterno di ambiti di fabbricazione possono essere totalmente o parzialmente demoliti ed eventualmente ricostruiti, nell'osservanza delle norme di attuazione del PR, ed in particolare dell'Art. 6.

(3) Salvo che per immobili di tipo A4 - di demolizione con ricostruzione, nel caso di demolizione di edifici interessati da allineamenti prescritti la ricostruzione é obbligatoria.

Gli edifici oggetto di ricostruzione hanno di norma altezza minima:

- a) di m. 4,00 se la preesistente é inferiore;
- b) pari alla preesistente se compresa tra m. 4,00 e m. 7,50;
- c) di m. 7,50 se la preesistente é superiore.

Il Comune può prescrivere il mantenimento totale o parziale di determinate facciate o elementi architettonici.

(4) Qualora gli allineamenti prescritti ricadano in ambiti di fabbricazione aventi una cifra seguita dalla sigla (M), gli edifici hanno altezza massima della corrispondente misura espressa in metri.

(5) In nessun caso può comunque essere superata l'altezza di edifici classificati in Immobili tipo A1 - Di Restauro conservativo esistenti a distanza inferiore a m. 10,00.

Per gli edifici di cui la ricostruzione é obbligatoria il rilascio della concessione per la demolizione e ricostruzione é subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale, con la previsione di termini e garanzie per l'esecuzione dei lavori commisurate al costo di costruzione determinato sulla base del DM di cui alla Legge 10/1977, art. 6 comma 1, da redigersi secondo lo schema in allegato A.

(6) Lungo allineamenti prescritti sono vietate nuove opere quali:

- a. Terrazze praticabili senza oggetto;
- b. Terrazze praticabili in aggetto con montanti e copertura (loggiate);
- c. Balconcini della sporgenza massima di m. 0,50;
- d2. Frontini e tettucci parapioggia;
- e2 Pannelli solari;
- f2 Abbaini a due falde;
- l. Pergolati in legno o ferro;

(7) Sono ammesse le seguenti opere:

- d1. Tende parasole, esclusi teli plastici;
- e1. Impianti tecnologici *con impatto visivo non rilevnte*;
- f1 Lucernai e torrette da camino;
- g. Elementi per chiusura di aperture (inferriate);

Per chiusure esterne devono essere realizzate in legno o ferro. Le chiusure metalliche sono in colore grigio, salva la possibilità di altre colorazioni da autorizzare preventivamente.

- h. Pluviali e grondaie, di sezione circolare e semicircolare;
- i. Insegne, in materiale opaco, illuminate dall'esterno, applicate direttamente sulla facciata o comunque parallele ad essa, da realizzarsi possibilmente con lettere staccate o, *qualora adottato, nel rispetto del "Regolamento comunale sulle insegne"*;

- m. Opere d'arte;
- n. Elementi di facciata tipici del patrimonio edilizio storico.

I sottolinda delle coperture lungo allineamenti prescritti sono realizzati con travi in legno e sovrastanti tavelle o elementi intonacati al civile.

*Sono ammesse anche sagomature, dello sporto di linda, formate da un cornicione di intonaco sagomato con ossatura in legno o in calcestruzzo intonacato al civile con forme che riprendano l'architettura locale*

## **ART. 9 - Unità minime di intervento**

(1) I fondi interni al PR sono raggruppati in Unità Minime di intervento (UMI), come perimetrare in Tav. P3. Le UMI possono essere adeguate agli effettivi confini di proprietà ove siano evidenti errori di perimentrazione o le variazioni di superficie non superino il 10%. Più UMI possono concorrere alla costituzione di un unico intervento. Per interventi su edifici distinti con sigla UE - Unità Edilizie Particolari - o in caso di utilizzazione volumetrica inferiore a 3,00 mc/mq l'UMI può assumersi coincidente con la sola proprietà del concessionario.

(2) Il rilascio di concessione o autorizzazione per opere eccedenti la manutenzione straordinaria é subordinato alla verifica del progetto attraverso una proposta da allegarsi all'istanza indicante la sistemazione dell'intera UMI e le quantità di superficie utile adibite alle diverse destinazioni previste nell'intera proprietà del richiedente, nell'osservanza del PR. La proposta può essere sottoscritta dal solo richiedente ed é comunque suscettibile di successive variazioni.

(3) La proposta di sistemazione dell'UMI riporta tutti gli elementi utili ad individuare i caratteri costruttivi e funzionali esistenti e le implicazioni di natura sociale ed economica dell'intervento.

(4) Per organismi edilizi unitari per identità di altezze ed elementi di facciata, pur se suddivisi in più UMI, il Comune ha facoltà di richiedere un progetto guida unitario per le facciate prospettanti verso spazi pubblici. Il Comune ha comunque facoltà di approvare e prescrivere il rispetto di progetti guida per determinati comprensori o determinate facciate interessanti una o più UMI.

(5) Negli spazi scoperti dell'UMI il patrimonio arboreo esistente é conservato, curato e sviluppato con la messa a dimora di essenze tipiche locali; sono pertanto vietati il taglio o l'estirpazione di alberi di medio e di alto fusto esistenti in assenza di autorizzazione, da rilasciarsi esclusivamente previo impegno al reimpianto di essenze arboree in numero pari a quante tagliate o espianate. Sono consentite opere di arredo ambientale.

## **ART. 10 - Elementi di finitura**

(1) Sono ammesse le seguenti opere:

- Le membrature esterne di edifici di nuova costruzione realizzate in muratura finalizzata a vista, escluso il cemento, ovvero rivestite con intonaco di malta drizzato e liscio, esclusi gli intonaci plastici ed i rivestimenti ceramici o similari;

- I rivestimenti in pietra o materiale opaco nei colori delle terre naturali, in edifici o parti di edifici di uso pubblico, su conforme parere della Commissione Edilizia;
- I muri di edifici esistenti non soggetti a conservazione o ripristino adeguati a quanto previsto a quelli di nuova costruzione;
- I muri intonacati colorati a tinte tenue ed unite, esclusi i colori fondamentali.

(2) Salvo il mantenimento o ripristino di caratteristiche di valore storico, artistico o ambientale preesistenti o l'adeguamento alle stesse, le finestre, vetrine e porte-vetrine hanno un rapporto tra altezza e larghezza compreso tra 1 e 1,6.

(3) I fori sono riquadrati con fasce dello spessore minimo di m. 0,15 in pietra, cemento, o tinteggiate chiare, oppure in alternativa sono evidenziati nella parte superiore da elementi tradizionali quali: travi in legno dell'altezza minima di cm. 15 o mattoni in laterizio.

(4) Lo schema di allineamento dei fori é orizzontale e verticale. Le aperture relative agli ingressi pedonali e le finestre ai piani primo e superiori al primo in facciate interessate da allineamenti prescritti non superano comunque la larghezza di m. 1,20. I serramenti di porte, portoncini e portoni esterni sono realizzati in legno o *ferro metallo*. Sono vietate le serrande metalliche retratteli.

I serramenti metallici sono prevalentemente in colore grigio, salva la possibilità di altre colorazioni da autorizzare preventivamente.

(6) I portoni carrai originari degli edifici sono conservati o ripristinati, salva la possibilità di adeguamento o spostamento. In tutti gli edifici, tranne negli Immobili tipo A1 - di restauro conservativo, é consentito il ricavo di porticati a rientrare dalle facciate di edifici esistenti. I porticati e logge aperti ridossati ad edifici ove lo stato dei luoghi lo rende possibile hanno profondità tra limite esterno dei pilastri ed edificio minima di m. 2,50, sezione dei pilastri isolati *con lato minimo di cm 0,25* e copertura a falda unica.

(7) I parapetti di terrazze e scale esterne sono realizzati come i muri di edifici, ovvero in pietra, legno o ferro a lavorazione semplice tradizionale.

(8) Le opere degradanti l'ambiente sono occultate alla vista da spazi pubblici mediante barriere vegetali o murarie.

(9) In edifici pubblici sono consentite motivate deroghe purché le opere siano comunque coerenti con i caratteri tipologici preesistenti.

## **ART. 11 - Recintazioni**

(1) I muri delle recintazioni esistenti non soggetti a conservazione o ripristino sono adeguati a quanto previsto per quelli di nuova costruzione. Le recintazioni hanno altezza minima di m. 1,50 e massima m. 2,00, salvo che per il ripristino o la realizzazione di portali di forma tradizionale friulana.

Nel caso di nuova realizzazione di portali di forma tradizionale friulana l'altezza massima della recintazione può raggiungere m. 3,00., Il portale e la recintazione che prospettano sulla pubblica via, anche se lungo un allineamento prescritto, potranno avere altezza superiore, qualora venga dimostrata l'esigenza di impatto visivo.

(2) Le recinzazioni di nuova costruzione sono realizzate in muratura *tradizionale in laterizio* finalizzata a vista, escluso il cemento *a vista*, ovvero rivestita con intonaco di malta drizzato e liscio, esclusi gli intonaci plastici ed i rivestimenti ceramici o similari.

(3) Nelle UMI lungo la SS. 14 n. 188, 190, 191, 207, 211, 215 e in prossimità del fiume Stella n. 9, 10, 11, 12, 12A, le recinzazioni non potranno superare l'altezza di ml. 1,20 e dovranno essere realizzate in rete metallica, inferriate in ferro ~~senza zoccolo~~ *con zoccolo di sostegno in calcestruzzo sporgente fino ad un massimo di 20 cm*, struttura in legno o siepi verdi.

(4) I muri intonacati sono colorati a tinte tenui ed unite, esclusi i colori fondamentali.

(5) Sono ammesse recinzazioni in rete o grigliato metallici ~~senza zoccolo~~ *con zoccolo* di sostegno *in calcestruzzo sporgente fino ad un massimo di 20 cm* ~~senza zoccolo~~ tra proprietà private. E' inoltre ammessa la costruzione di recinzazioni con tipologie e materiali diversi da quelli prescritti dalle presenti norme, nei fronti non soggetti a conservazione o ricostruzione dei muri di cinta, quando esistano comprovati motivi legati al mantenimento della salubrità e luminosità dei luoghi o delle abitazioni che sconsigliano la costruzione di paramenti chiusi ed alti, esistano nell'ambito tipologie di recinzazione cui convenga accostarsi, la scelta architettonica e dei materiali di rifinitura risulti consona e ben inserita nell'ambito urbano.

(6) ove il sedime interessato dai muri non sia occupato con edifici si applicano le seguenti disposizioni:

I muri di cinta da conservare indicano muri nei quali sono consolidati o ripristinati gli elementi a vista originari, senza modifiche od aggiunte, salvo il completamento nella forma originaria o la creazione di nuovi accessi per comprovate esigenze funzionali.

I muri di cinta da costruire e ricostruire indicano muri da realizzarsi ex novo o da demolirsi e ricostruirsi nell'osservanza delle norme del PR, in alternativa i muri esistenti possono essere trasformati per essere resi totalmente conformi; vengono mantenute o ripristinate le caratteristiche di valore storico, artistico o ambientale preesistenti.

(7) I portoni carrai originari degli edifici sono conservati o ripristinati, salva la possibilità di adeguamento o spostamento.

(10) In edifici pubblici sono consentite motivate deroghe purché le opere siano comunque coerenti con i caratteri tipologici preesistenti.

## **ART. 12 - Coperture**

(1) Salvo il mantenimento o il ripristino delle caratteristiche originarie, o l'adeguamento a quelle dell'edificio preesistente in caso di ampliamento, le coperture degli edifici hanno falda singola, doppia o a padiglione, pendenza anche per il sottolinda compresa tra il 35% e il 45% in genere e tra il 40% e il 45% in edifici interessati da allineamenti prescritti, sporgenza della muratura perimetrale nel verso della pendenza non inferiore ad 1/8 dell'altezza all'estradosso, né superiore a m. 1,20, e manto di tegole a canale singolo in laterizio.

### **ART. 13 - Opere di interesse pubblico**

(1) Costituiscono interventi di rilevante e preminente interesse pubblico essenziali per il conseguimento delle finalità del PR quelli relativi a:

- a) Immobili tipo A1 - di restauro conservativo;
- b) Infrastrutture;
- c) Interventi in sostituzione di proprietari inerti;
- d) Interventi di edilizia residenziale pubblica;

(2) Le opere infrastrutturali seguono lo schema di cui alla Tav. P6, avente valore indicativo.

(3) Le linee a rete sono poste nel sottosuolo e dotate dei necessari dispositivi di allacciamento e di ispezione.

(4) Il Comune ha comunque facoltà di approvare e prescrivere l'adozione di determinati tipi di elementi per opere di arredo urbano;

(5) Per aree degradate o edificate difformi dal PR il comune ha comunque facoltà di imporre un tipo di recintazione o di schermatura specifici a seconda del caso.

### **ART 14 - Effetti, attuazione, durata.**

(1) L'approvazione del PR equivale a dichiarazione di pubblica utilità nonché di indifferibilità ed urgenza delle opere previste.

(2) E' fatto obbligo a chiunque di osservarne le linee e prescrizioni.

(3) Il PR é attuato come segue.

- dai proprietari singoli o riuniti in consorzio;
- dal Comune nei seguenti casi:

- a) per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di proprietà, anche avvalendosi dell'Istituto Autonomo Case Popolari;
- b) per la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione e di sistemazione urbana, direttamente o mediante il convenzionamento o atto d'obbligo dei privati esecutori di interventi;
- c) per gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, diretti o mediante il convenzionamento con privati;
- d) per gli interventi da attuare per la realizzazione dei comparti in caso di inerzia dei proprietari.

(4) Gli interventi dei proprietari singoli o riuniti in consorzio sono attuati di norma con le modalità e tempi previsti dalla concessione o autorizzazione.

(5) Nel caso di interventi di edilizia convenzionata le modalità e tempi di attuazione sono definiti dalla convenzione o atto d'obbligo unilaterale.

(6) Per quanto non specificatamente disciplinato dal presente PR sono applicati il PRG nonché leggi, decreti e regolamenti in materia.

- (7) Per una corretta interpretazione dei criteri costruttivi previsti per le singole zone, i progetti edilizi sono ispirati alla "Guida agli interventi edilizi nei centri rurali" della Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia - Servizio dei Beni Ambientali e Culturali.
- (8) Salvi gli obblighi di allineamento e le destinazioni di zona, che vigono a tempo indeterminato, il PR ha la durata di dieci anni dalla data di approvazione.
- (9) Il PR può essere variato in ogni tempo con il rispetto delle procedure seguite per la sua formazione

## **ART. 15 - Allegato "A"**

### Schema di atto d'obbligo unilaterale per interventi di ricostruzione obbligatoria

Al Comune di Palazzolo dello Stella

(1) Il giorno ..... il sottoscritto .....  
nato a ..... il ..... residente a  
..... via ..... n. ....;

#### **Premesso**

- Che in data ..... lo stesso ha presentato domanda di demolizione e ricostruzione di ..... sul terreno distinto in mappa al F. .... Mapp. ...., per un volume di mc.....;
- Che l'edificio é sottoposto al Piano di Recupero di Palazzolo Centro e la ricostruzione é obbligatoria ai sensi dell'art. .... delle relative Norme di attuazione;
- Che il rilascio della concessione edilizia é subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale,

#### **Si obbliga**

ad eseguire la ricostruzione dell'edificio in oggetto conformemente al progetto approvato ed entro i termini stabiliti nella concessione edilizia.

(2) A garanzia dell'esecuzione il concessionario sottoscritto ha costituito a favore del Comune deposito cauzionale di lire ....., pari al costo di costruzione determinato sulla base del decreto Ministeriale di cui alla Legge 10/1977, Art. 6, comma 1, mediante polizza fidejussoria n. .... rilasciata in data ..... della società ..... (allegata), il deposito resta vincolato per tutta la durata dei lavori, ed é svincolato dal Comune sulla base della dichiarazione dell'Ufficio Tecnico di loro ultimazione conformemente al progetto approvato.

(3) Nell'ipotesi di inadempimento anche parziale dell'obbligo il Comune può disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia ad ogni opposizione e con esonero da ogni responsabilità per i pagamenti o prelievi operati. In particolare il Comune può dare corso alla diffida, approvazione di un progetto esecutivo ed esecuzione dei lavori in sostituzione, anche mediante occupazione temporanea ai sensi della Legge Regionale 18/1986, Art. 9, con diritto di rivalsa delle spese sulla cauzione e nelle altre forme di legge nei confronti del concessionario sottoscritto.

(4) Qualora proceda all'alienazione dell'edificio od alla voltura della concessione edilizia il sottoscritto può trasferire l'obbligo di cui al presente atto, fermo restando che lo stesso, suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili di ogni obbligo non trasferito.

(5) Nel caso la concessione edilizia si riferisca a più edifici, il presente atto ha valore per quelli soli dei quali la ricostruzione é resa obbligatoria dal Piano di Recupero.

(6) Il presente atto é impegnativo per il sottoscritto dal rilascio della concessione edilizia, ed efficace per il Comune dall'approvazione del visto da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Sindaco.

(7) Per quanto non previsto, si applicano le leggi, decreti e regolamenti vigenti.

(8) Tutte le spese relative al presente atto sono a carico del concessionario; a tale proposito si richiedono le agevolazioni fiscali di cui al DPR 601/1973, Art. 32.