

Comune di Sedegliano

**ZONE A -
PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE**

Allegato B

arch. Giovanni Mauro



Elaborato modificato

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

Art. 1.	Finalità e formazione	4
Art. 2.	Elementi	5
Art. 3.	Classificazione delle aree e degli immobili	6
Art. 4.	Tipi di intervento	7
Art. 5.	Destinazioni d'uso	10
Art. 6.	Interventi diversi e indici	12
Art. 7.	Disposizioni particolari	16
Art. 8.	Criteri particolari	18
Art. 9.	Sistemazione generale	21
Art. 10.	Infrastrutture, spazi pubblici e decoro	22
Art. 11.	Attuazione	23
Art. 12.	Varie	24
Allegato 1	_____	25

SIGLE E ABBREVIAZIONI

<i>Bappsae .. beni architettonici, paesaggio, patrimonio storico artistico etnoantropologico</i>	
<i>Ba</i>	<i>beni archeologici</i>
<i>Ls</i>	legge statale
<i>Lr</i>	legge regionale
<i>m</i>	metro
<i>m²</i>	metro quadrato
<i>m³</i>	metro cubo
<i>Prp</i>	piano regolatore particolareggiato comunale
<i>Prg</i>	piano regolatore generale comunale
<i>Rd</i>	regio decreto
<i>Su</i>	superficie utile
<i>Sv</i>	superficie di vendita

RIFERIMENTI

Le espressioni:

- «cortina di particolare interesse»;
 - «filo fisso»;
 - «sagoma limite»;
 - «muro di interesse storico-documentale»;
 - «portale di interesse storico-documentale»;
 - «pozzo di interesse storico-documentale»;
 - «zona di interesse archeologico»;
- sono riferite a specifici contenuti di zonizzazione.

L'espressione:

- «elenco di industrie insalubri»
- è riferita a elenco di cui a Rd 1265/1934, art. 216.

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 1. FINALITÀ E FORMAZIONE.

1. Il Piano regolatore particolareggiato comunale (Prp) svolge, precisa, integra ed attua le disposizioni del Piano regolatore generale comunale (Prg) per le zone omogenee A e altre connesse di Sedegliano capoluogo e frazioni.

2. Il Prp è formato ai sensi della Lr 52/1991 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 2. ELEMENTI.

1. Il Prp è costituito dagli elementi seguenti:

Allegato A:

- A) RELAZIONE.
- B) ELENCHI CATASTALI.
- C) OSSERVANZA DI PRG.
- D) MODIFICHE DI PRG.
- E) TABELLE.
- F) PRG MODIFICATO - ZONIZZAZIONE.

Allegato B:

NORME DI ATTUAZIONE.

Tavole di stato di fatto (scala 1:1000):

- 1 - PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE.
- 2 - PLANIMETRIA CATASTALE OTTOCENTESCA.
- 3 - DESTINAZIONE D'USO DI EDIFICI E SUOLO.
- 4 - VALORE STORICO-ARTISTICO E AMBIENTALE DI EDIFICI.
- 5 - ALTEZZA DI EDIFICI.
- 6 - STATO DI CONSERVAZIONE DI EDIFICI.
- 7 - STATO DI UTILIZZAZIONE DI EDIFICI.

Tavole di previsione (scala 1:1000):

- 8 - ZONIZZAZIONE.
- 9 - INFRASTRUTTURE - SCHEMA.

ART. 3. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI.

1. Con i limiti stabiliti in tav. Zonizzazione, le aree ed immobili compresi nel Prp sono così classificati:

Zona A1 - Di restauro;

Zona A2 - Di conservazione tipologica;

Zona A3 - Di ristrutturazione;

Zona A4 - Di demolizione con ricostruzione;

Zona A5 - Di demolizione senza ricostruzione;

Zona A6 - Area libera edificabile;

Zona A7 - Area libera inedificabile;

Zona S - Per servizi ed attrezzature collettive;

Viabilità.

2. In zona A compresa in zona S sono rispettate le norme di zona A per tipi di intervento, e le norme di zona S e generali per il resto.

ART. 4. TIPI DI INTERVENTO.

1. In zona A1 - Di restauro:

a) sono realizzate opere finalizzate ad assicurare la funzionalità dell'edificio, salvaguardando e valorizzando i particolari valori artistici, storici o documentali presenti e desumibili dallo studio filologico contenuto nel progetto;

b) l'intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di eventuali elementi strutturali nuovi richiesti da esigenze di stabilità, degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

c) gli elementi difformi o dissonanti sono rimossi o adeguati.

2. In zona A2 - Di conservazione tipologica:

a) sono realizzate opere finalizzate ad assicurare la funzionalità, la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici;

b) l'intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi tipici storici costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

c) gli elementi difformi o dissonanti sono rimossi o adeguati;

d) sono ammesse limitate modifiche di facciata per adeguamento a norme igienico-sanitarie, adeguamento di ingressi o mutamento di destinazione d'uso da agricola ad altra. Le opere per mutamento di destinazione d'uso da agricola ad altra sono realizzate tali da mantenere riconoscibili gli elementi tipologici principali;

e) le modifiche di solai e pareti interne rispettano le aperture di facciata tipiche storiche esistenti, salvo quanto previsto alla lettera d).

3. In zona A3 - Di ristrutturazione:

a) sono realizzati interventi di recupero, sostituzione e integrazione del tessuto urbanistico;

b) la demolizione è ammessa solo ove sia dimostrata una particolare precarietà statica, con riferimenti puntuali. Il Comune

può comunque prescrivere conservazione o ripristino totale o parziale di facciate, coperture o elementi architettonici, con eventuale adeguamento;

c) nella ricostruzione sono comunque da rispettarsi le norme per indice di fabbricabilità, filo fisso e sagoma limite.

4. In zona A4 - Di demolizione con ricostruzione:

a) è realizzata demolizione e ricostruzione, rispettandosi comunque le norme per indice di fabbricabilità, filo fisso e sagoma limite;

b) per edifici compresi entro sagoma limite rispettandosi un indice di fabbricabilità fondiaria di $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ la demolizione può riguardare le sole parti difformi da norme di altezza e distanza e dai criteri di cui all'art. 8;

c) salvo obbligo specificatamente previsto la ricostruzione è facoltativa;

d) dopo la demolizione possono essere realizzati interventi tipici di zona A1, A2, A3, A6, A7 o S in cui la zona A4 è ricompresa.

5. In zona A5 - Di demolizione senza ricostruzione è realizzata demolizione senza ricostruzione.

6. In zona A6 - Area libera edificabile è realizzata nuova costruzione, e tutti gli altri tipi di intervento.

7. In zona A7 - Area libera inedificabile:

a) sono vietati edifici di nuova costruzione e integrazione di edifici esistenti;

b) le opere esistenti possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria e di demolizione;

c) sono ammessi percorsi e opere di arredo. Per percorsi è escluso l'impiego di asfalto;

d) la linea di terra esistente non può essere modificata, se non per ripristino di stato storico;

e) la vegetazione arborea ed arbustiva affermata è conservata o ricostituita, mediante impianto di essenze tipiche locali.

8. In zona S:

a) ove presente classificazione di zona A sono realizzati gli interventi propri di zona A;

b) ove non presente classificazione di zona A sono ammessi tutti i tipi di intervento;

c) le componenti naturali di pregio esistenti sono conservate o ricostituite.

La zona S5c a ovest della chiesa di Turrída è in edificabile.

9. In zona di Viabilità:

a) sono realizzati interventi di conservazione, ripristino, adeguamento, ristrutturazione e nuova costruzione;

b) per percorsi pedonali è escluso l'impiego di asfalto;

c) ove previsto è realizzato mediante opere o segnalato un percorso ciclabile. L'indicazione grafica vale solo per l'itinerario;

d) l'indicazione grafica di marciapiedi non è vincolante.

10. Restano salve le previsioni di cui all'art. 6.

ART. 5. DESTINAZIONI D'USO.

1. In zona A:

a) le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

- 1) residenziale;
- 2) artigianale di servizio residenziale;
- 3) alberghiera e agrituristica;
- 4) direzionale;
- 5) commerciale al minuto, esclusa grande distribuzione;
- 6) opera di interesse pubblico connessa con destinazioni

di cui ai punti precedenti.

La zona A6 presso il vecchio mulino di Sedegliano è destinata a esposizione etnografica.

b) le destinazioni d'uso esistenti non previste alla lettera a) possono essere mantenute, purché rispettino la normativa vigente in materia di emissioni in atmosfera e di inquinamento acustico e le altre normative in materia di tutela dell'ambiente, salvo applicazione di Rd 1265/1934, articoli 216 e 217, per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, e salvo quanto previsto alla lettera c);

c) in caso di costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività sono comunque vietati usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio residenziale, e usi compresi in elenco di cui a Prg, tab. 2.

2. In opere agricole dismesse possono essere costituiti usi artigianali di servizio purchè:

a) non siano compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio residenziale;

b) non siano compresi in elenco di cui a Prg, tab. 2;

c) rispettino la normativa vigente in materia di emissioni in atmosfera e di inquinamento acustico e le altre normative in materia di tutela dell'ambiente;

d) non producano rumore in ambiente esterno maggiore di dB(A) 50 diurno e 40 notturno;

e) non comportino lavorazioni all'aperto;

f) non comportino depositi all'aperto;

g) non comportino traffico pesante o intenso;

h) il numero di addetti non sia superiore a 5.

Per usi di cui al periodo precedente è esclusa integrazione.

3. In zona S le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

1a: parcheggio;

2a: culto;

2b: uffici amministrativi;

2c: centro civico e sociale;

2d: biblioteca;

4a: servizio sanitario;

5a: nucleo di verde;

5c: sport e spettacoli all'aperto.

In tutte le zone S è consentita la realizzazione di opere per ristoro e vita associativa, viabilità e alloggi per custodia di servizi ed attrezzature. In zona S2 è consentita inoltre la realizzazione di alloggi per categorie di popolazione bisognose di assistenza sociale. In zona S4a sono consentite inoltre opere per assistenza per anziani e disabili.

Ove previste percentuali in zona S: le destinazioni d'uso rispettano queste percentuali come superficie di ciascuna rispetto alla superficie totale dell'ambito di zona S. Sono ammessi scostamenti motivati, mantenendosi comunque le destinazioni d'uso tutte e rispettandosi gli standards urbanistici regionali.

4. In spazio per viabilità sono comunque ammessi percorsi ciclabili e pedonali, opere per passaggio, raccolta e deflusso di acqua, opere di servizio e di arredo, opere di protezione degli utenti e opere funzionali a proprietà laterali, compatibilmente con le norme di settore, e, se realizzate da terzi, previa autorizzazione dell'ente proprietario.

5. Il mutamento di destinazione d'uso in zone A1 e A2 è ammesso purché compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio.

ART. 6. INTERVENTI DIVERSI E INDICI.

1. In zone A1 e A2:

a) gli edifici esistenti possono essere integrati per realizzazione di servizi ed accessori, fino a 40 m³ per ogni unità funzionale. L'integrazione può avvenire anche in zone A3, A4, A5 e A6, e anche in zona S se le zone A1 e A2 sono ivi comprese;

b) l'integrazione rispetta comunque un criterio di massima compatibilità con l'edificio esistente;

c) l'altezza degli edifici non può superare la preesistente, computata senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di interesse storico-artistico o di pregio ambientale;

d) *per gli edifici di Casa Rinaldi di Sedegliano compresi in zona A2 sono comunque vietate soprelevazioni e integrazioni di volume.*

2. In zone A3, A4 e A6 gli interventi rispettano gli indici seguenti:

a) indice di fabbricabilità fondiaria, computato su zone A, esclusa zona A7: massimo m³/m² 3, salvo che:

1) in ristrutturazione senza demolizione in genere e in ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di cortina di particolare interesse può mantenersi il volume esistente e realizzarsi per motivate esigenze integrazione fino a 200 m³ per ogni unità funzionale;

2) le opere esistenti destinate a usi non previsti all'art. 5, comma 1, lettera a), possono essere recuperate e integrate per motivate esigenze fino al 10% di volume e 10% di superficie coperta per ogni unità funzionale, ma in volume non oltre la misura ottenibile in applicazione dell'indice di 3 m³/m² o della possibilità cui al precedente punto 1), purché:

2.1) rispettino la normativa vigente in materia di emissioni in atmosfera e di inquinamento acustico e le altre normative in materia di tutela dell'ambiente;

2.2) non sia aumentata la superficie per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima o seconda classe, se non di servizio residenziale, nè per usi compresi in elenco di cui a Prg, tab. 2.

Resta salvo il divieto di integrazione di cui all'art. 5, comma 2, periodo 2°;

b) altezza: massima m 9, salvo che:

1) è possibile:

1.1) mantenimento di altezza esistente se superiore;

1.2) sopraelevazione fino a m 1 oltre l'altezza esistente per adeguamento di altezza interna di piani esistenti;

1.3) realizzazione di altezza superiore sul confine con edifici altri esistenti per ottenere congruenza tipologica di coperture, purchè non sia superata l'altezza di edifici classificati zona A1 o A2 uniti o aderenti;

2) per opere di trasformazione planivolumetrica, ampliamento e nuova costruzione l'altezza media non può comunque superare quella del più alto degli edifici compresi in zona A1 distanti meno di m 30, né quella del più alto degli edifici compresi in zona A2 distanti meno di m 15;

3) *ove indicata altezza massima pari a esistente non può comunque superarsi l'altezza esistente. La norma vale per le opere interne alla sagoma limite in cui è compresa la sigla;*

c) distanza da strada: secondo filo fisso e sagoma limite, e norme relative;

d) distanza da confine di proprietà: secondo codice civile, salvo filo fisso e sagoma limite e norme relative;

e) distanza tra edifici: secondo filo fisso e sagoma limite e norme relative;

f) densità fondiaria, per nuova costruzione: massima 15 abitanti per ogni 1.000 m². Il numero di abitanti è dedotto dal numero di posti letto;

g) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile, per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al minuto a commerciale al minuto, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 200 di percorso in genere, e m 100 per destinazione d'uso commerciale al minuto, minima seguente:

1) *stanziale: 1 m² per ogni 10 m³, ma non meno di 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;*

2) *di relazione:*

2.1) *per opera alberghiera e agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti;*

2.2) di Su artigianale: 10%;

2.3) di Sv commerciale al minuto: 60%;

2.4) di Su direzionale: 30%;

2.5) di Su di opera di interesse pubblico:

2.5.1) per nuova costruzione o ampliamento: 80%;

2.5.2) per recupero: 40%.

3. In zona S le opere rispettano gli indici seguenti:

a) rapporto di copertura, massimo:

1) parcheggio: m^2/m^2 0,1;

2) culto, uffici amministrativi, centro civico e sociale, biblioteca, servizio sanitario: m^2/m^2 0,6, o pari a esistente + 200 m^2 /unità funzionale;

3) nucleo di verde: m^2/m^2 0,05;

4) sport e spettacoli all'aperto di Turrida: m^2/m^2 0;

b) distanza da strada, minima:

1) statale: m 20, o pari a esistente se inferiore;

2) provinciale e comunale: m 0;

c) distanza da confine di proprietà, minima: m 5, o pari a esistente se inferiore. E' ammessa la costruzione a confine;

d) altezza, massima: m 9, o pari a esistente se superiore.

L'altezza media non può comunque superare quella del più alto degli edifici compresi in zona A1 distanti meno di m 30, né quella del più alto degli edifici compresi in zona A2 distanti meno di m 15, eccetto che per opere vincolate a restauro o conservazione tipologica;

e) superficie per parcheggio, minima:

1) per zone S2 e S4a, nel lotto o in prossimità, di superficie utile:

1.1) di edifici di nuova costruzione: 80%;

1.2) di edifici esistenti: 40%;

2) per zona S5c, nel lotto o in prossimità: 1 posto-macchina per ogni 2 utenti;

e1) superficie destinabile ad attrezzature, compresi edifici, massima, in zona S5a: 30%;

e2) superficie scoperta alberata, in aggiunta a quella di parcheggio, minima: 50% della superficie coperta di edifici, escluso, per dimostrata impossibilità, che in area edificata o urbanizzata o in caso di utilizzo di edifici esistenti;

f) distanza di opere non costituenti suo ampliamento da edificio presente in zona A1: m 20, o pari a esistente se inferiore;

g) distanza di opere non costituenti suo ampliamento da edificio presente in zona A2: m 10, o pari a esistente se inferiore.

Le distanze di cui alle lettere f) e g) non sono applicate nel cono di visuale occlusa determinato dalla proiezione di edifici classificati zona A1 e A2 su edificio esistente classificato diversamente da zona A4 o A5, fino all'altezza di questo.

4. Il pavimento del piano terra di edifici è realizzato a quota non superiore a cm 30 dal terreno.

5. Ove nel lotto siano presenti edifici classificati zona A4 o A5 le possibilità di nuova costruzione e integrazione in assenza di demolizione o altro intervento ivi previsto sono ridotte del 50%. La demolizione degli edifici classificati zona A5 a Coderno a sud della zona A1 di Casa Tuoldo é condizione necessaria per qualsiasi concessione nel lotto in cui sono compresi e per abitabilità o agibilità di opere ivi realizzate.

ART. 7. DISPOSIZIONI PARTICOLARI.

1. Filo fisso è linea su cui è da mantenersi parete di edificio esistente, e realizzarsi parete di ampliamento o nuova costruzione interessante l'area. Esternamente a filo fisso:

a) sono ammesse:

1) opere non costituenti superficie coperta;
2) interventi su edifici esistenti, compresa demolizione, anche in deroga a norme per tipi di intervento;

b) sono escluse integrazione e ricostruzione di opere costituenti costruzione.

2. Sagoma limite è linea entro cui sono da contenersi gli edifici. Esternamente a sagoma limite:

a) sono ammesse:

1) opere non costituenti superficie coperta;
2) interventi su edifici esistenti, compresa demolizione, anche in deroga a norme di zona;

b) sono escluse integrazione e ricostruzione di opere costituenti costruzione.

In zone A1, A2 e S e in zona A4 e A5 comprese in zone A1, A2 e S l'edificazione prescinde da sagoma limite.

2 bis. Ove indicata facciata di interesse storico-documentale la facciata è da conservarsi e restaurarsi. Sono ammesse modifiche solo per adeguamento delle forometrie delle finestre.

3. Ove indicato muro di interesse storico-documentale il muro è da conservarsi o ripristinarsi, salvo che:

a) se corrispondente a parete di edificio progettato: ove l'altezza prevista superi di oltre il 50% l'esistente può essere demolito e ricostruito, con il tipo di materiale a vista esistente verso esterno fino ad altezza esistente, e rispettandosi caratteristiche tipiche storiche per la parte superiore. In ogni caso possono realizzarsi aperture;

b) se ricadente interno a edificio progettato: può essere demolito;

c) può essere aperto per costituire accesso ad aree altrimenti difficoltoso;

d) può essere sopraelevato, rispettandosi caratteristiche tipiche storiche.

Il Comune può imporre conservazione e ripristino anche per muri non espressamente indicati in zonizzazione.

4. Ove indicato portale di interesse storico-documentale le opere sono da conservarsi o ripristinarsi. Portale di interesse storico-documentale completa ove previsti filo fisso e sagoma limite.

5. In zona A3 dopo demolizione ove ammessa:

a) ove indicata cortina di particolare interesse è comunque realizzata ricostruzione, per uno sviluppo planimetrico e altimetrico minimo pari all'esistente, salvo norma specifica diversa;

b) nel caso di cui alla lettera a) il *titolo abilitativo* per demolizione e ricostruzione è subordinato a presentazione di atto d'obbligo, conforme ad allegato 1, prevedente termini e garanzie per l'esecuzione dei lavori commisurate al 75% del costo di costruzione, *determinato con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata di cui al Dpr 380/2001, art. 1, comma 9.*

6. In tutti gli edifici, eccetto che in zona A1 e in zona A2 di Casa Rinaldi di Sedegliano, è ammesso il ricavo a piano terra di portici rientranti da facciata esistente.

7. In complesso soggetto a vincolo culturale di cui a Dlgs 42/2004, *parte seconda* sono vietate demolizioni, rimozioni, modifiche, restauri e modifiche di destinazione d'uso non autorizzate da Soprintendenza per i *Bappsae*.

8. In zona di interesse archeologico gli interventi sono soggetti ad autorizzazione della Soprintendenza per i *Ba*.

9. Ove indicato pozzo di interesse storico - documentale le opere sono da conservarsi o ripristinarsi.

ART. 8. CRITERI PARTICOLARI.

1. Salvo mantenimento, ripristino o inserimento di elementi e caratteristiche tipiche storiche appropriate all'edificio:

a) le coperture sono realizzate:

1) a falda/e, congrue con l'edificato tipico storico circostante;

2) di pendenza compresa tra:

2.1) 40% e 45% presso filo fisso;

2.2) 35% e 45%, o pari a esistente in ampliamento, fuori da filo fisso.

La pendenza è realizzata anche per la faccia inferiore sporgente dalla muratura perimetrale, salvo realizzazione di cornicioni o altre opere tipiche storiche;

3) con sporgenza da muratura perimetrale nel verso della pendenza non inferiore ad 1/8 dell'altezza all'estradosso, nè superiore a m 1,50;

4) con manto di laterizio naturale curvo a canale singolo.

Resta salva la possibilità di realizzazione di terrazze di cui alla lettera e), punto 1);

b) i muri esterni sono realizzati:

1) intonacati con malta di calce o cemento e lisciati, salva la possibilità di ripristino a vista di paramento di pietra o mattone;

2) colorati tenui e uniti o prossimi a una terra naturale, salva la possibilità di:

2.1) ripristino di colore antico di edificio storico;

2.2) applicazione a edifici per servizi ed attrezzature collettive di colori bianco e grigio;

2.3) mantenimento di colore naturale di pietra o mattone a vista;

c) le finestre, luci, vetrine, porte-vetrine sono realizzate:

1) di figura quadrata o rettangolare verticale;

2) con rapporto tra altezza e larghezza compreso tra 1 e 1,4 a piano terra, e tra 1 e 1,6 ai piani superiori;

3) di larghezza ai piani primo e superiori massima di m 1,2;

4) con cornice di pietra, cemento, malta o a tinteggio, di spessore minimo di cm 15;

- 5) con schema di allineamento orizzontale e verticale;
- 6) di superficie complessiva, con porte e portoni, per parti di facciata non porticate, distinte per altezza, compresa tra:
 - 6.1) 10% e 50% a piano terra;
 - 6.2) 10% e 25% a piani superiori;
- d) le colonne isolate se non per pergolato sono realizzate di sezione minima di m² 0,25, eventualmente costituita da più fusti;
- e) le terrazze sono ammesse solo in zona A3, A4, A6 e S, in fronte non interessato da filo fisso, e:
 - 1) se senza aggetto:
 - 1.1) non inserite in falda di copertura;
 - 1.2) di superficie massima pari a 1/4 della superficie coperta complessiva dell'unità funzionale;
 - 2) se in aggetto:
 - 2.1) con montanti e copertura (loggiate);
 - 2.2) di sporgenza fino a m 1,2;
- f) i balconcini sono ammessi di sporgenza massima di m 0,6 e larghezza massima di m 1,2, sopra ingressi;
- g) gli impianti tecnologici sporgenti da sagoma di edificio sono realizzati possibilmente non visibili da spazi pubblici;
- h) i pluviali e le grondaie sono realizzati di sezione circolare e semicircolare;
- i) le insegne sono realizzate di materiale opaco, esclusa plastica, illuminate da esterno;
- l) i pergolati sono realizzati di legno o ferro, eventualmente chiusi superiormente con materiale trasparente;
- m) le opere accessorie sono realizzate comunque di dimensione, forma, materiale e colore coerenti con gli edifici. Sono comunque vietati serramenti di alluminio anodizzato o elettrocolorato e griglie metalliche avvolgibili o impacchettabili;
- n) in manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione i muri di pietra e sasso a vista, consistenti e omogenei, nonché i portali di pietra o mattone ed altri elementi speciali di particolare interesse non specificatamente normati da Prp sono conservati o ripristinati a vista. Ove la demolizione o la trasformazione non sia necessaria per motivate esigenze le opere di cui al periodo precedente sono comunque conservate o ripristinate a vista.

2. In zone A1 e A2 restano salvi e prevalenti rispetto a previsioni di cui al comma 1 criteri di intervento tipici di restauro e conservazione tipologica.

3. Le opere esistenti degradanti l'ambiente sono occultate alla vista da spazio pubblico mediante cortina muraria o vegetale.

4. Il recinto di nuova costruzione:

a) verso spazio pubblico è realizzato di muro;

b) verso spazio pubblico rispetta un'altezza minima di m 2 e massima di m 3, salvo che per cancellata o portale di forma tipica storica.

5. Gli edifici esistenti difformi dai criteri particolari sono adeguati per le opere oggetto di intervento.

6. Sono vietati sbancamenti e riporti, se non provvisori.

ART. 9. SISTEMAZIONE GENERALE.

1. Il *titolo abilitativo* per demolizione e per opere eccedenti manutenzione straordinaria e restauro è subordinato a verifica di conformità del progetto ad un elaborato da allegarsi alla domanda indicante la sistemazione generale del lotto e, per interventi interessanti un volume superiore a 3.000 m³, di una descrizione delle implicazioni sociali ed economiche dell'intervento. L'elaborato è corredato di fotografie di edifici e manufatti esistenti. La previsione di sistemazione generale del lotto salvaguarda il sistema degli spazi pubblici, dei fronti strada e delle corti. L'elaborato ha valore di proposta, ed è suscettibile di successive variazioni.

2. In zone A1 e A2 l'elaborato di cui al comma 1 è composto di una parte di stato di fatto, in cui sono evidenziati stato dell'edificio e contesto locale, e di una parte di progetto, in cui è dimostrato come il valore storico-artistico o storico-documentale è tutelato, recuperato e sviluppato. Lo stato di fatto è corredato di fotografie e ove possibile di uno studio del processo storico di costruzione.

ART. 10. INFRASTRUTTURE, SPAZI PUBBLICI E DECORO.

1. Le infrastrutture rispettano lo schema previsto in tavola 9, salvo variazioni per adeguamento a prescrizione, esigenza tecnica o economica pubblica o particolare situazione di fatto.

2. Reti tecnologiche ed impianti ad esse afferenti sono comunque ammesse in tutte le zone. Le opere sono realizzate secondo norme tecniche e disposizioni di enti erogatori dei servizi, e rispettano criteri di razionalità e decoro.

3. Il Comune può prescrivere l'adozione di determinati tipi di elementi per opere infrastrutturali, di indicazione, di arredo urbano e di pubblicità.

ART. 11. ATTUAZIONE.

1. *Le opere sono realizzate e gestite:*

a) in zone A: dai proprietari;

b) in zone S e Viabilità: dal Comune, da enti pubblici diversi, istituzioni riconosciute o privati convenzionati. Qualora l'Amministrazione comunale non fosse nella possibilità di acquisire le aree e realizzare le opere, è data facoltà in via subordinata al soggetto privato di proporre l'iniziativa della realizzazione di servizi e attrezzature collettive.

2. *Modalità e tempi di attuazione di interventi di proprietari sono previsti nel titolo abilitativo.*

3. *Per interventi di edilizia convenzionata modalità e tempi di attuazione sono definiti in convenzione o atto d'obbligo.*

4. *Gli interventi pubblici e i comparti possono essere attuati per stralci funzionali.*

5. *(Soppresso).*

6. *In Area di convenzione il titolo abilitativo per opere esorbitanti da manutenzione straordinaria è subordinato a convenzione o impegno per cessione gratuita al Comune della zona S ivi compresa.*

7. *Il Comune può individuare con deliberazione del consiglio comunale comparti edificatori subordinando il rilascio di titolo abilitativo per opere determinate alla stipula con il Comune di una convenzione prevedente tra l'altro la cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione. In assenza di iniziativa privata il Comune può comunque acquisire l'area e realizzare le opere per servizi ed attrezzature collettive, viabilità e reti tecnologiche mediante la procedura prevista per le opere pubbliche.*

ART. 12. VARIE.

1. L'approvazione del Prp equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere ed impianti in esso previsti. E' fatto obbligo a chiunque di osservarne le linee e prescrizioni.

2. Costituisce unità funzionale un edificio. Ove presenti pertinenze costituisce unità funzionale l'insieme di edificio e sue pertinenze.

3. Per quanto non specificatamente disciplinato dal Prp sono applicati il Prg e altre disposizioni in materia. In particolare per area soggetta a vincolo paesaggistico di cui al decreto legislativo 42/2004, *parte terza* valgono le prescrizioni di cui al Prg, art. 16, comma 2.

ATTO D'OBBLIGO PER INTERVENTO DI RICOSTRUZIONE OBBLIGATORIA [Schema]

Al Comune di Sedegliano

1. Il sottoscritto, nato a il
residente a presentatore di domanda per
demolizione e ricostruzione di

a
....., su terreno distinto in mappa al foglio
mappale, sottoposto a piano regolatore particolareggiato comunale di zone A;

premesse

che la ricostruzione è obbligatoria, ai sensi dell'art. 7, comma 5, delle norme
di attuazione del piano regolatore particolareggiato comunale;

che il *titolo abilitativo* è subordinato a presentazione di atto d'obbligo,

SI OBBLIGA

ad eseguire la ricostruzione di cui in premessa conformemente al progetto approvato,
entro tre anni, o termine minore stabilito *nel titolo abilitativo*.

2. A garanzia dell'obbligo il sottoscritto ha costituito a favore del Comune
cauzione di lire, pari al 75% del costo di costruzione, determinato *con
riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata di cui al Dpr
380/2001, art. 16, comma 9*, mediante garanzia fidejussoria n. di data
..... di (allegato A). La cauzione resta vincolata per tutta la
durata dei lavori, ed è svincolata dal Comune in base a dichiarazione del tecnico
comunale di loro ultimazione per rustico e finiture esterne conformemente al progetto
approvato.

3. Il sottoscritto autorizza fin d'ora il Comune ad intervenire in sua
sostituzione in caso di inadempimento dell'obbligo, mediante prelievo della cauzione,
con richiesta semplice al depositario, ed occupazione temporanea dell'area. In caso di
spese maggiori il Comune può rivalersi sul sottoscritto in altre forme di legge. Il
sottoscritto rinuncia ad ogni opposizione ed esonera il Comune da ogni responsabilità
per i prelievi operati.

4. Alienando opere o volturando la concessione il sottoscritto può trasferire
l'obbligo, fermo restando che egli, suoi successori od aventi causa ne restano
solidamente responsabili ove non trasferito.

5. Ove il *titolo abilitativo* abbia ad oggetto più opere, l'atto d'obbligo vale per
quelle sole dei quali la ricostruzione è resa obbligatoria dal piano regolatore
particolareggiato comunale.

6. Per quanto non espressamente previsto sono applicate norme vigenti.

7. Questo atto è registrato solo in caso d'uso.

8. Le spese relative a questo atto sono a carico del sottoscritto.

Località,

Firmato