

Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia
COMUNE DI SAN QUIRINO

PRGC
Piano Regolatore Generale Comunale

VARIANTE n.84

Zone A e B0

1_RELAZIONE DI VARIANTE

Modifiche azzonative
Modifiche alle NdiA
Asseverazioni

arch.giorgio del fabbro

udine vicolo pulesi 1 – tel.fax.0432.501869
mail /PEC giorgio.delfabbro@landsistemi.it / giorgio.delfabbro@archiworldpec.it

consulenza e collaborazione
arch.mara marton

marzo 2024

INDICE

0.	PREMESSA	1
1.	OGGETTO DELLA VARIANTE	3
1.1	PIANO STRUTTURA	
2.	ASPETTI METODOLOGICI E RIFERIMENTI	6
3.	ANALISI DELLO STATO DI FATTO	8
3.1	INQUADRAMENTO E LOCALIZZAZIONE DEGLI AMBITI	
3.2	SISTEMA RELAZIONALE E USO DEL SUOLO	
3.3	VOLUMI E ASSOCIAZIONE TIPOLOGICA DELLE UNITÀ FUNZIONALI	
3.4	CONFORMITÀ URBANISTICA, ARCHITETTONICA E TIPOLOGICA	
4.	PROGETTO E ATTUAZIONE DEL PIANO	11
5.	MODIFICHE AL PRGC	13
5.1	AZZONAMENTO	
5.1.1	Ulteriori osservazioni	
5.2	NdiA	

0. PREMESSA

Il Comune di San Quirino è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), aggiornato e perfezionato ai disposti legislativi e normativi (fino alla variante n.81 approvata con D.C.C. n°34 del 26.07.2023), in relazione agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, alle istanze e segnalazioni dei singoli cittadini e delle realtà socio-economiche, in sostanziale coerenza con l'impianto strutturale originario. Lo Strumento comunale è stato adeguato alla LR 52/1191 e al DPGR 0126/Pres. del 1995, con Variante Generale n.18 approvata con DPGR 0135/Pres. del 15.04.1998. Con deliberazione di Giunta Regionale n.860 del 27.03.2001 è stata approvata la variante n.25 allo strumento urbanistico, comprendente il Piano Struttura con la definizione di obiettivi e strategie di Piano di cui alla LR 52/91 e s.m.i. Successivamente, come disposto dal co.2 dell'art.36 della LR 52/91, è stata approvata la variante n.46 al PRGC di revisione dei vincoli espropriativi e procedurali. Nel periodo intercorso l'AC ha provveduto ad approvare altre varianti puntuali e normative relative a settori diversi, adeguando le norme stesse alla vigente normativa in materia.

Nell'ambito del percorso di aggiornamento e funzionalità dello strumento urbanistico generale, l'AC, con delibera di CC n.47 del 19.12.2019, ha approvato le seguenti Direttive, riportate per estratto, a cui la presente Variante ha inteso dare risposta:

"Allegato A - Direttive"

OBIETTIVI GENERALI

"(...) recuperare mediante intervento diretto, il patrimonio edilizio esistente, tramite un insieme sistematico di opere atte a garantire il soddisfacimento delle esigenze abitative (...). Lo scopo della variante è quello di definire una nuova disciplina per le zone dei centri storici, si intende proporre linee di intervento e indirizzi specifici volti a creare condizioni operative ed attuative in grado di semplificare e coordinare le procedure di attuazione eliminando l'applicazione ed il ricorso alla pianificazione attuativa.

(...)

OBIETTIVI SPECIFICI

Gli obiettivi specifici possono essere così riassunti:

1. Ricognizione degli edifici storici e del patrimonio storico culturale negli ambiti oggetto di intervento;
2. Individuazione di misure direttamente applicabili nei centri storici e di misure riferite agli ambiti dei nuclei edilizi di maggior interesse storico;
3. Individuazione degli indirizzi e modalità attuative per interventi sul patrimonio edilizio presente nei centri storici al fine di garantire una maggior semplificazione nelle procedure;
4. Ridefinizione delle disposizioni e dell'articolazione delle zone e sottozone A e B esistenti, con la possibilità di superare la necessità di ricorrere a piani attuativi per l'esecuzione degli interventi;
5. Restituzione dell'analisi in un nuovo disposto normativo in sostituzione dei PRPC per le zone A e B dei centri storici.
6. Creazione di un nuovo disposto normativo ed individuazione grafica della nuova zona urbanistica".

Con la presente variante vengono affrontati i temi maggiormente legati alle necessità/priorità di operare direttamente sul tessuto insediativo storico nell'ottica di una conservazione "attiva" del patrimonio culturale, comprese alcune risoluzioni e semplificazioni dell'ambito normativo. L'AC, dopo un esame dettagliato dello stato d'attuazione del Piano vigente, ha posto in essere l'esigenza di una semplificazione delle procedure riferite agli interventi sul patrimonio edilizio dei centri storici, consentendo agli attori di **intervenire direttamente sul tessuto storico**. I principi generali su cui si fonda la variante sono indirizzati alla **tutela dei beni di valore ambientale e architettonico**, al **recupero del tessuto residenziale primitivo inutilizzato**, alla coerenza dello sviluppo residenziale rispetto a quello originario identitario dei tessuti storico-rurali, in convergenza agli obiettivi paesaggistico-ambientali. La variante, per l'attuazione sulle zone A, prevede:

- la definizione di criteri metodologici e procedurali volti ad orientare e semplificare l'intervento sul patrimonio storico rispettando i contenuti di valore architettonico e paesaggistico;

- la classificazione dell'attuale tessuto storico in differenti gradi di pregio, al fine di orientare l'utente verso la più idonea modalità di intervento sull'edificato esistente.

In relazione ai contenuti sopradescritti la presente variante rientra nelle condizioni previste dal co.1 dell'art.63sexies della LR 5/2007 e s.m.i che recita:

1. Non coinvolgono il livello regionale di pianificazione ai sensi dell'articolo 63 bis le varianti allo strumento urbanistico comunale vigente dotato di piano struttura, qualora ne rispettino gli obiettivi e le strategie, né quelle allo strumento urbanistico comunale vigente non dotato di tale piano, qualora prevedano almeno una delle seguenti fattispecie:

a) la modifica delle zone omogenee, anche miste ove previste dagli strumenti urbanistici comunali, entro il limite del 10 per cento complessivo delle superfici previste delle singole zone omogenee esistenti al 1 maggio 2019, senza diminuire la quantità complessiva delle zone omogenee E, F e di verde privato e senza aumentare la quantità complessiva delle zone omogenee D e H;

...

c) le modifiche alle norme di attuazione, l'individuazione grafica dell'area di applicazione o disapplicazione di norme di attuazione specifiche, la correzione di errori materiali di elaborati o la sostituzione della base cartografica in tutti i casi in cui sia necessaria la pubblicazione degli elaborati, senza incrementi dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura;

...

k) la suddivisione e la modifica della suddivisione delle zone omogenee previste nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali in sottozone omogenee e la suddivisione e la modifica della suddivisione degli ambiti unitari d'intervento, soggetti a pianificazione attuativa, in subambiti urbanisticamente sostenibili, senza incremento degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura massimi consentiti, se non nei casi e nei limiti di cui alla lettera d);

Per la variante in oggetto non si rende necessario il raggiungimento di intese connesse a mutamenti della destinazione d'uso di beni immobili del demanio o del patrimonio indisponibile di Stato o Regione (cfr. art.63bis comma 13, LR 5/2007).

Gli elaborati della variante sono i seguenti:

0_elenco elaborati

1_relazione di variante

2_abaco

3_grafici:

TAV.03a_STATO AZZONATIVO PRGC VIGENTE ZONE A E B0

TAV.03b_PROCESSI EVOLUTIVI DEL TESSUTO STORICO

TAV.03c.1_SISTEMA URBANO E TIPOLOGIE EDILIZIE – Sedrano

TAV.03c.2_SISTEMA URBANO E TIPOLOGIE EDILIZIE - San Foca

TAV.03c.3_SISTEMA URBANO E TIPOLOGIE EDILIZIE - San Quirino

TAV.03d.1_CARATTERI DEGLI ORGANISMI EDILIZI – Sedrano

TAV.03d.2_CARATTERI DEGLI ORGANISMI EDILIZI - San Foca

TAV.03d.3_CARATTERI DEGLI ORGANISMI EDILIZI - San Quirino

TAV.03e.1_VALUTAZIONE QUALITATIVA SISTEMA URBANO E TIPOLOGIE EDILIZIE – Sedrano

TAV.03e.2_VALUTAZIONE QUALITATIVA SISTEMA URBANO E TIPOLOGIE EDILIZIE San Foca

TAV.03e.3_VALUTAZIONE QUALITATIVA SISTEMA URBANO E TIPOLOGIE EDILIZIE - San Quirino

TAV.03f.1_AZZONAMENTO Sedrano

TAV.03f.2_AZZONAMENTO San Foca

TAV.03f.3_AZZONAMENTO San Quirino

TAV.P2.01_ZONIZZAZIONE

TAV.P2.02_ZONIZZAZIONE

TAV.P3.01_ZONIZZAZIONE – SAN QUIRINO

TAV.P3.02_ZONIZZAZIONE – SEDRANO

TAV.P3.03_ZONIZZAZIONE SAN FOCA

4_rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità a VAS (LR 16/2008 e s.m.i. e D.lgs.152/2006 s.m.i.)

5_valutazione di incidenza (DPR 8 settembre 1997 n°357

6_adequamento al PPR ai sensi dei co.3 e 4, art.57quater LR 5/2007 e s.m.i.

1. OGGETTO DELLA VARIANTE

La variante interviene sulle "zone del tessuto storico" individuate dal PRGC, attraverso la loro revisione tramite l'introduzione di puntuali disposizioni a salvaguardia del capoluogo comunale e delle frazioni, finalizzate a permettere il **recupero del patrimonio edilizio esistente mediante intervento diretto**. Le aree considerate sono quelle relative agli ambiti dei centri storici di San Quirino, Sedrano e San Foca (dall'art.11 all'art.20/BIS e art.28 delle NdiA), per le quali si apportano modifiche migliorative interne alla logica del Piano stesso, allo scopo di evitare il progressivo degrado del patrimonio collettivo e governarne la trasformazione. Nello specifico, **le variazioni azzonative e normative attengono a precisazioni e aggiornamenti che arricchiscono l'assetto generale e si inseriscono in modo coerente** con gli obiettivi e la strategia di Piano.

Le azioni della variante si sintetizzano sostanzialmente in:

var.84 PRGC	
Azioni	
A0	Disamina del patrimonio storico culturale per le zone A e B0 dei centri storici.
A1	Predisposizione di un abaco come strumento di indirizzo della progettazione e dell'attività di controllo degli interventi; tutela e riqualificazione del patrimonio storico attraverso un articolato insieme di elementi propedeutici e vincolanti per le attività edilizie, costituito anche da un dettagliato insieme di modalità costruttive e decorative ("Prescrizioni tipologiche, vincoli ed abaco delle norme edilizie").
A2	Ridefinizione delle disposizioni delle zone e sottozone A e B0 esistenti, nell'ottica di superare la necessità di ricorrere a piani attuativi per l'esecuzione degli interventi.
A3	Individuazione del verde di pregio, salvaguardando gli spazi liberi inedificabili, il cui equilibrio con l'edificato qualifica il modello insediativo storico.
A4	Integrazione e aggiornamento delle NdiA.

A0: Disamina del patrimonio storico culturale per le zone A e B0 dei centri storici

La variante esamina analiticamente le aree attualmente in oggetto, valutando l'opzione di intervenire direttamente sul tessuto storico. L'indagine viene condotta a partire dall'analisi dell'intero tessuto storico, sovrapponendo le cartografie antiche raccolte nell'All.1 "FASE 1-ANALISI STORICA" della Var.77 all'attuale stato dei luoghi; tale metodo permette di dedurre le "invarianti" ovvero gli elementi che permangono inalterati sul territorio e che testimoniano tuttora le passate logiche insediative rurali. La stratigrafia dei contenuti, che mette a confronto i passati fabbricati con quelli catastali dell'attuale PRGC, permette inoltre di leggere le tracce degli antichi sedimenti, rendendo sostenibili e legittimi potenziali ampliamenti edificatori.

A1: Predisposizione di un abaco come strumento di indirizzo della progettazione e dell'attività di controllo degli interventi

La variante introduce prescrizioni ed indicazioni specifiche per orientare la progettazione ad un intervento consapevole e rispettoso del tessuto storico. La costruzione dell'abaco è finalizzata a permettere l'attuazione diretta degli interventi sul tessuto urbano storico, limitando il ricorso a strumenti di pianificazione particolareggiata e, al contempo, consentendo una maggiore flessibilità e tempestività decisionale. Il quaderno degli interventi all'interno delle zone in oggetto costituisce un obbligo ulteriore rispetto alle NdiA per tutti gli interventi in progetto.

A2: Ridefinizione delle disposizioni delle zone e sottozone A e B0

La variante esamina analiticamente le modalità procedurali disposte dal PRGC vigente al fine di semplificare e aggiornare le procedure attuative.

Gli articoli interessati nel merito sono:

Art.1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE AL PRGC

Art.8 - RISPETTO DEI CARATTERI AMBIENTALI NELLE COSTRUZIONI

Art.9 - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art.11 - ZONA OMOGENEA "A 0"

Art.12 - SOTTOZONA A 0.1

Art.13 - SOTTOZONA A0.2

Art.14 - AMBITI DI INTERVENTI UNITARI

Art.18 - SOTTOZONA A03.2

[Art.18Bis - PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE, VINCOLI E ABACO DELLE NORME EDILIZIE](#)

Art.20 - SOTTOZONA B.0

Art.20Bis - SOTTOZONA B.0.1

A3: Individuazione del verde di pregio

Vengono individuati gli spazi verdi liberi inedificabili, il cui equilibrio con l'edificato qualifica il modello insediativo storico. Come desumibile dalle tavole del 1985, alcune superfici entro le "sottozone A7" sono state, nel corso del tempo, convertite in "verde privato" di cui si riporta l'articolo:

"(...)

Art.28 - ZONA Vp - VERDE PRIVATO

La zona comprende **le aree inedificate**, limitrofe e prossime alle zone edificate dei vecchi nuclei abitati attualmente destinate a orti, giardini e cortili di pertinenza degli edifici.

Riveste la funzione di zona di rispetto non edificabile.

La zona è destinata a:

- giardini e parchi;
- orti;
- cortili di pertinenza degli edifici;
- opere di carattere accessorio agli edifici.
- attività agricole.

In tale zona è consentita la sola realizzazione di opere di sistemazione delle aree sulla base delle destinazioni ammesse quali piantumazioni, pavimentazioni, ecc.

Sono ammessi altresì, nel solo caso di aree costituenti pertinenze scoperte di edifici esistenti e/o zone residenziali inedificate, interventi di sistemazione esterna e/o arredo aventi carattere accessorio, quali accessi carrai e/o pedonali, rampe di accesso ai piani interrati, percorsi pavimentati, recinzioni, marciapiedi, ecc.; con esclusione di qualsiasi intervento di nuova edificazione di volumi fuori terra o interrati.

Detti interventi possono occupare una fascia della larghezza non superiore a mt. 6.00 dai limiti delle zone omogenee residenziali contigue. In ogni caso gli interventi ammessi devono essere attuati in conformità ai disposti di cui alla L.R. 19/2009 e succ. modif. ed integrazioni"

Al contempo si ritiene necessario predisporre uno specifico vincolo di tutela rispetto al verde di pregio pertinenziale a ville a fabbricati rurali puntualmente localizzato entro tessuto dei nuclei storici.

A4: Integrazione e aggiornamento delle NdiA

La presente var.84 apporta alcune modifiche alle NdiA le cui finalità sono, in sintesi, riconducibili alle sottoindicate motivazioni:

- *modifiche all'art.8*: implementazione delle disposizioni per le zone A e B0 al fine di intervenire direttamente sul tessuto storico. Si propone di semplificare l'art.8, convogliando parte delle informazioni ivi contenute all'interno di un documento maggiormente approfondito più utile a disciplinare una progettualità rispettosa delle specificità del territorio: l'abaco. Tale elaborato raccoglie e tutela le componenti architettoniche più significative del territorio nella più ampia prospettiva di mantenere immutati il valore paesaggistico territoriale; si propone quindi di ottimizzare le attuali NdiA dettagliando gli obiettivi progettuali, disciplinando l'attuazione, la trasformazione e lo sviluppo dell'ambito in oggetto;
- *modifiche agli articoli 13-17-18-20*: rendere coerenti i rimandi interni all'articolazione delle NdiA.

Data la presenza di beni paesaggistici nelle aree oggetto di modifica (le variazioni non incidono su valenze naturalistiche, ambientali o paesaggistiche del territorio), viene predisposta la dimostrazione di coerenza dei contenuti della variante rispetto al PPR.

1.1 PIANO STRUTTURA

La variante rispetta gli obiettivi e le strategie del Piano, dal momento che introduce prescrizioni di tutela delle componenti identitarie dei nuclei storici e, inoltre, promuove l'intervento diretto sugli immobili di antica formazione incentivando operazioni di riqualificazione e di recupero dell'esistente.

"(...)

5.1. ZONE A

E' stata avviata una diffusa attività di recupero delle aree maggiormente degradate delle zone centrali delle borgate storiche, sia da parte della pubblica amministrazione (recupero di Villa Cattaneo e Barchessa, riuso ex scuola elementare S. Foca, recupero ex Latteria Sociale del Capoluogo e di Sedrano attraverso l'A.T.E.R.) sia da parte di privati in particolare nelle frazioni di S. Foca e Sedrano con interventi a localizzazione distribuita nel territorio.

5.1.1. Obiettivi

Tutela, recupero e riqualificazione delle aree dei nuclei edificati di antica formazione e valorizzazione del ruolo residenziale.

5.1.2 Strategie

Incentivazione degli interventi edilizi per il recupero e adeguamento del patrimonio edilizio esistente anche con l'attivazione di iniziativa comprendenti l'intervento pubblico tendente a riqualificare e le aree più significative e di maggior degrado.

5.2 ZONE B

In queste zone l'attività edilizia ha riguardato sia interventi di nuova edificazione quantitativamente significativi su aree libere, in particolare nelle zone più prossime alle aree centrali del capoluogo, sia interventi di ristrutturazione dell'edilizia esistente entrambi localizzati in maniera diffusa.

5.2.1 Obiettivi

Recupero, completamento, riqualificazione e sviluppo del tessuto urbanistico.

Ottimizzazione di uso e completamento delle urbanizzazioni.

Saturazione di aree libere interne o contigue al tessuto edificato prive di interesse ambientale.

5.2.2 Strategie

Articolazione delle zone B in sottozone corrispondenti a:

- parti di centro abitato non significative sotto l'aspetto morfologico storico;*
- parti di centro abitato concentrato e generalmente di recente formazione;*
- edificazione sparsa esistente.*

(...)"

(...)

La variante risulta coerente con gli obiettivi e le strategie del Piano Struttura delle zone A e delle zone B0 dal momento che le modifiche apportate sono finalizzate alla "Tutela, recupero e riqualificazione delle aree dei nuclei edificati di antica formazione".

2. ASPETTI METODOLOGICI E RIFERIMENTI

La presente variante, finalizzata a pianificare la tutela e il recupero degli ambiti delle zone A e B0, detta il percorso delle attività edilizie attraverso:

- *la lettura analitica e la verifica della situazione attuale;*
- *il rilievo delle configurazioni e dei segni rilevanti nella trama originaria del tessuto urbano (articolazione tessuto urbano delle corti e tipologia originaria degli edifici);*
- *il riconoscimento delle trasformazioni avvenute;*
- *l'interruzione dei fenomeni degenerativi riscontrati;*
- *la ricomposizione della struttura urbana, come condizione di qualità storico-ambientale;*
- *l'avvio del processo di recupero finalizzato alla "riconcentrazione urbana".*

Il percorso progettuale si propone di ricondurre l'intero sistema alla "**unità funzionale**" come unità di misura (ed in particolare alla *corte*, cioè lo spazio aperto che organizza l'unità), per verificarne le trasformazioni. Si tratta dell'unità edilizia urbanistica minima che mette in relazione le caratteristiche funzionali con quelle strutturali della tipologia urbanistico - edilizia della corte. L'unità funzionale definisce e delimita le relazioni di appartenenza che legano la corte con i suoi volumi e con gli orti e/o giardini di pertinenza. Tali relazioni sono definite sia da elementi catastali che dalla presenza di recinzioni, delimitazioni od altre barriere fisiche che sono rilevabili in sito. L'obiettivo del Piano è procedere ad una valorizzazione dell'unità funzionale e della tipologia a corte friulana che la caratterizza, invertendo il tendenziale processo di degrado che ha investito i nuclei rurali di antica formazione. Il decadimento del ruolo portante di questi ultimi e, conseguentemente, del modello rurale, ha provocato una trasformazione nelle strutture insediative: gli edifici sono stati abbandonati, le corti e le cortine sono state intaccate episodicamente, ed anche pesantemente nella loro originaria integrità, provocando fenomeni di disgregazione. Attraverso la logica della tutela, la variante tende a favorire la ristrutturazione della tipologia storica, passando dalla funzione rurale originaria alla prevalente funzione residenziale. Cerca, altresì, di impedire l'insediamento di tipologie contrastanti nelle aree libere di pertinenza dei nuclei storici.

La tipologia della corte friulana (specifica dell'unità funzionale) è definita da un metodo compositivo unitario e da principi ordinatori chiaramente decifrabili, che hanno portato in modo spontaneo (come frutto della cultura popolare) alla formazione dell'insediamento urbanistico dei borghi nuclei rurali.

Il sistema della "**cortina edilizia**" è costituito dall'aggregazione di differenti unità a corte che si attestano sulle strade. Le componenti fondamentali (strada, edificio, corte, orto/braida), e le loro modalità di aggregazione, rispondono ad una logica sviluppatasi attorno all'economia di sussistenza a scala familiare. Da un'analisi dell'assetto insediativo, si evince che l'organizzazione dei nuclei rurali del Comune di San Quirino non rispecchia pienamente il modello del "Friulabio" proposto dall'arch.L.Di Sopra nel 1989; uno dei fondamentali caratteri della corte friulana scaturisce dalla sua esposizione al soleggiamento che resta costante al variare dell'orientamento rispetto alle strade su cui l'unità si attesta. Nel caso di Sedrano, San Foca e San Quirino non sempre lo schema insediativo delle corti assolve al rapporto con l'asse elioterminico. Viceversa, permangono le regole organizzative dell'unità insediativa rispetto alla posizione della strada; le tavole 03c "Analisi del sistema urbano e delle tipologie edilizie" restituiscono i principali tipi di aggregazione riscontrati nel territorio e le relative variabili condizionate dalla posizione della residenza e del volume accessorio rispetto all'asse viabilistico.

Il **nucleo rurale insediativo** è caratterizzato da un fronte continuo perimetrale (filo fisso o cortina), che delimita il complesso insediativo:

"(...) Il filo fisso (cortina) su strada, che caratterizza l'ambiente urbanistico del borgo in termini di compattezza e di chiusura. La cortina è costituita da un fronte continuo di volumi edilizi,

oppure da prevalenti recinzioni o, infine, da un'alternanza ritmata di volumi e recinzioni. La cortina ha forte rilevanza urbanistica, in quanto è costituita dalla sequenza di più unità che si collocano le une vicino alle altre e si serrano a formare un fronte continuo (...)"

"(...) La cortina chiusa è fortemente caratterizzata dalle grandi aperture, a loro volta chiuse da grandi portoni in legno. Nel caso in cui il volume si colloca a filo della strada, esso è attraversato da un androne (accesso alla corte attraverso un volume edilizio). Se a filo della strada si colloca un muro di recinzione, esso è interessato da un portale (accesso alla corte attraverso la recinzione). (...)"

La struttura dell'unità è polarizzata dalla **corte** sulla quale convergono, anche in senso funzionale, i volumi edilizi:

"(...) La corte è caratterizzata dalla sequenza costante di elementi costituiti dalla strada, su cui l'unità si innesta; la cortina di chiusura, formata da un muro di cinta o da un volume edilizio, che si allinea a contatto con la strada; la corte come spazio aperto; il recinto dell'orto, che distingue lo spazio della corte, riservato agli animali da cortile, dall'orto, ove le colture sono protette; l'orto, anch'esso recintato, le zone agricole intensive (vigneto, frutteto, ecc.) ed infine le zone agricole estensive (...)"

L'orientamento è uno dei caratteri fondamentali del modello a corte dato che, al suo variare, viene in ogni caso conseguita una pari esposizione solare della corte. I diversi andamenti delle strade verso cui si innestano le strutture a corte determinano varie condizioni di orientamento dei complessi edilizi. In ogni corte i volumi principali sono collocati nella parte settentrionale e quelli accessori nella parte orientale. Di conseguenza, lo spazio della corte è interessato, nell'angolo formato dai volumi edilizi, dal massimo soleggiamento estivo ed invernale.

Rispetto alla tipologia a **corpo aperto**, ove il volume edilizio, posto al centro del lotto, è delimitato dallo spazio aperto (destinato a giardino), la tipologia a corte pone lo spazio aperto al centro ed i volumi al contorno. Le differenti funzioni della produzione rurale si distribuiscono intorno alla corte. La residenza è profondamente interconnessa con l'attività rurale. Tale mescolanza funzionale, tuttavia, quando l'unità a corte è stata investita dal cambiamento del modello economico, ha favorito la riorganizzazione della componente residenziale con uno sfasamento dei caratteri distributivi, con una nuova distribuzione interna, anziché esterna come nella tradizione.

Oltre alle zone dei seminativi, i nuclei presentano aree che, storicamente, sono state oggetto di attività agricole intensive, tuttora alcune coltivate a vigneti ed orti: sono **aree di soglia o di raccordo con le zone edificate, identificate nel piano**. Queste costituiscono pertinenze scoperte della totalità dell'insediamento anziché delle sue singole parti. Una parte della zona, invece, fa capo più direttamente alla unità edilizia e ne costituisce diretta pertinenza, con destinazione a giardino privato.

3. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

La logica progettuale che sottende la variante identifica nell'unità funzionale (e soprattutto nello spazio aperto della corte) "l'unità di misura" del progetto urbano, nonché il punto di partenza per la sua costruzione. L'unità funzionale, nelle sue molteplici espressioni e combinazioni, configura il territorio del Comune di San Quirino in un "sistema territoriale", ovvero un sistema di compatibilità ed incompatibilità tra soggetti ed attività umane. Deduzioni e considerazioni progettuali, sono riscontrabili nell'articolazione degli elaborati grafici prodotti, delle norme di attuazione e della relazione, ove si fondono aspetti normativi e criteriali. Le NdiA, infatti, dettano vincoli, limitazioni e evoluzioni a cui l'attività edilizia deve sottostare, o può attingere, per la tutela dei valori storico-culturali dei **"centri rurali di antica formazione"** e, in generale, del sistema territoriale di San Quirino. L'impostazione e l'organizzazione azzonativa / normativa dispongono una chiave di lettura di parallela specificazione, al fine di rendere chiara la comprensione dei rapporti esistenti entro il territorio (aspetti criteriali). L'obiettivo della tutela e della riqualificazione del patrimonio storico viene perseguito nello specifico attraverso:

- l'individuazione dei **"centri rurali di antica formazione"**;
- le indicazioni per la redazione dei progetti (art.18bis PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE, VINCOLI E ABACO DELLE NORME EDILIZIE delle NdiA), a garantire in ogni intervento il riscontro con l'unità funzionale, la verifica delle tipologie e l'uso delle modalità costruttive ammesse;
- un articolato utilizzo delle categorie di intervento indicate dalla LR 19/2009 e s.m.i.;
- l'individuazione delle aree di inviluppo (edificabilità potenziale) per completare il disegno storico dei fronti strada e delle corti, al fine di migliorare la qualità urbana;
- la salvaguardia degli spazi liberi inedificabili, il cui equilibrio con l'edificato qualifica il modello insediativo storico;
- un articolato insieme di elementi propedeutici e vincolanti per le attività edilizie, costituito anche da un dettaglio delle modalità costruttive e decorative (abaco) (art.18bis PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE, VINCOLI E ABACO DELLE NORME EDILIZIE, al TITOLO QUARTO delle NdiA e "Abaco - QUADERNO DEGLI INTERVENTI ALL'INTERNO DELLE ZONE "A");

I rilievi in situ, la restituzione grafica delle informazioni ed un'analisi ragionata, hanno permesso di verificare la condizione del sistema urbano e le possibili trasformazioni in atto. È stata condotta la lettura dell'evoluzione storica dei nuclei antichi, degli interventi che hanno contribuito alla sua crescita / trasformazione / stratificazione / frantumazione, considerando le relazioni tra unità funzionali (utilizzando sempre come punto di riferimento la corte) e morfologia urbana.

3.1 INQUADRAMENTO E LOCALIZZAZIONE DEGLI AMBITI

Nelle tavole 3c e 3d (scala 1:1000) il rilievo riconosce la separazione dei diversi ambiti funzionali (non necessariamente individuano le proprietà ma chiariscono i rapporti fisici d'uso degli spazi scoperti, in particolare quelli collettivi), e aiuta per l'individuazione esatta dei limiti che circoscriveranno le zone e sottozone dei centri urbani di antica formazione:

Zona omogenea A0 - parti di territorio comunale con agglomerati, nuclei o complessi isolati di edifici e intorno, aventi caratteristiche di pregio storico, artistico, ambientale:

- Sottozona A0.1_immobili soggetti a restauro conservativo;
- Sottozona A0.2_immobili soggetti a conservazione tipologica;
- Sottozona A0.3.1_immobili soggetti ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con ampliamento;
- Sottozona A0.3.2_ristrutturazione edilizia e/o urbanistica;
- Ambito della piazza di San Quirino;

- Zona omogenea B - parti di territorio comunale di saturazione dei vecchi nuclei edilizi:

- Sotttozona B0_parti di territorio comunale di saturazione dei nuclei edilizi, caratterizzati da una forte frammentazione della struttura fondiaria e della proprietà edilizia;
- Sotttozona B0.1_parti di territorio comunale di saturazione dei nuclei edilizi, caratterizzati da una forte frammentazione della struttura fondiaria e della proprietà edilizia, con vaste aree inedificate suscettibili di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione.

3.2 SISTEMA RELAZIONALE E USO DEL SUOLO

L'unità funzionale è organizzata sulla combinazione di spazi aperti (la corte) e di spazi costruiti (residenza ed attività agricole). Se l'unità funzionale definisce e delimita le relazioni di appartenenza che legano la corte con i suoi volumi e con gli orti, lo spazio aperto (vale a dire la corte) è l'elemento peculiare che caratterizza l'unità funzionale. Le tavole 03d.1, 03d.2, 03d.3 (scala 1:1000), evidenziano allo stato attuale quali sono gli elementi che compongono le unità. Lo spazio aperto esprime una chiara identità al sistema territoriale, molto più degli edifici: è l'elemento che caratterizza l'ambito urbano dei nuclei rurali. Gli spazi aperti dell'unità funzionale sono stati individuati con le corti e gli orti o braide. Vi sono anche spazi aperti non direttamente inseriti nell'unità funzionale, ma relazionati all'unità o di pertinenza a quest'ultima, definiti come zone rurali estensive ed individuate come zone agricole di pertinenza.

3.3 VOLUMI E ASSOCIAZIONE TIPOLOGICA DELLE UNITÀ FUNZIONALI

Nei nuclei rurali del comune di San Quirino sono presenti unità funzionali di differente dimensione, legati al livello economico della famiglia insediata. Le componenti sociali più povere, costituite da contadini senza terra, costretti a rendere disponibile il proprio lavoro ai gruppi più forti, facevano capo a nuclei insediativi costituiti da una molteplicità di unità a schiera poste attorno ad una corte. Le corti più ricche disponevano, invece, di tutta la varietà capillare di risorse, di strutture e di funzioni che ne permettevano l'auto-sussistenza. Il decadimento del ruolo portante dei nuclei e, conseguentemente, quello del modello rurale, hanno provocato una trasformazione nella struttura insediativa: le vecchie strutture sono state abbandonate, corti e cortina sono intaccate pesantemente nella loro originaria integrità. La nuova edificazione, totalmente svuotata dalle originarie funzioni agricole, ha una composizione molto più libera e indipendente rispetto al contesto, tanto che anche lo spazio degli orti scompare o inizia a perdere importanza. Le tavole 03c.1, 03c.2, 03c.3 (scala 1:1000), illustrano quali siano i gradi di associazione urbanistica (possibili differenti combinazioni) delle unità funzionali, anche in riferimento a tipologie contrastanti. La logica di sviluppo del sistema dei nuclei di antica formazione è stata fondata sulla tipologia della corte friulana, con articolazioni volumetriche organizzate a corpo chiuso attorno alla struttura centrale della corte. Nella tipologia a **corpo chiuso**, il volume edilizio si colloca nella parte perimetrale del sedime, si integra spesso con gli elementi di recinzione (muri) e costituisce una cortina polarizzata dallo spazio interno e protetto della corte. La semplicità/complessità del corpo chiuso si distingue attraverso:

- la corte che afferisce ad una sola famiglia, classificata come unità elementare unifamiliare ed identificata graficamente come "unità singola";
 - la corte che associa più nuclei abitativi familiari appartenenti allo stesso ceppo parentale, classificata come unità bifamiliare;
 - la corte che associa più nuclei abitativi facenti capo a soggetti differenti, non legati da rapporti di parentela, classificata come unità funzionale multifamiliare promiscua.
- Tali due ultime due situazioni sono identificate con il termine "unità multipla".

La tipologia a corpo aperto differisce dalla logica insediativa aggregativa ed è prevalentemente associata alle villette di recente edificazione, dove il volume edilizio isolato, come pieno, è collocato al centro del lotto: l'edificato si apre sul giardino circostante, è filtrato dalle recinzioni e dalla vegetazione e si proietta sugli spazi pubblici delle strade e delle piazze. Tali tipi edilizi si collocano nei lotti lasciati liberi dalla discontinuità della cortina di antica formazione, solitamente ai margini

dell'insediamento o nelle zone limitrofe al sistema insediativo. Nel caso di situazioni con edifici a corpo aperto (tipologia più recente e contrastante con quella del nucleo storico). La tipologia a corpo aperto costituisce l'elemento difforme presente ma contrastante rispetto alle altre tipologie.

3.4 CONFORMITÀ URBANISTICA, ARCHITETTONICA E TIPOLOGICA

Attraverso la lettura alla scala urbana è stato possibile identificare, nell'organizzazione dei lotti, il dominio del modello agricolo feudale di colonizzazione e gestione del territorio: è contraddistinto da un assetto tipologico conforme al modello antico, affermatosi con l'aggregarsi di una molteplicità di strutture a corte uni o plurifamiliari in cui si ritrovano le due tipiche costanti: sequenza costituita dalla strada, dalla corte, dall'orto con il soleggiamento fisso dei volumi pertinenti. Le tavole 03e.1, 03e.2, 03e.3 (scala 1:1000) consentono di avere una visione completa del sistema territoriale dei nuclei rurali. Evidenziano, in particolare, tre situazioni caratteristiche:

- la valenza del sistema, dove la combinazione delle unità funzionali ripropone chiaramente il sistema del borgo rurale di antica tradizione;
- la labilità e criticità del sistema, dove la combinazione della tipologia a corpo chiuso e quella a corpo aperto non alterano in modo particolare la logica di sviluppo territoriale;
- la frattura del sistema, dove la presenza della tipologia a corpo aperto si dimostra particolarmente dissonante nella logica di sviluppo territoriale.

Le medesime tavole permettono, inoltre, di valutare all'interno della singola unità funzionale, la compatibilità architettonica e tipologica degli edifici. La restituzione delle condizioni fisiche dei singoli edifici ed un giudizio di valore sulla loro compatibilità edilizia ed architettonica alla tipologia di riferimento consente, già in un'ottica progettuale, di valutare la conseguente trasformabilità, di conoscere l'ammissibilità e la compatibilità degli interventi (perché coerenti col sistema). La conoscenza relativa allo stato del patrimonio edilizio si articola in una fase di ricognizione e di analisi fisica (*lo stato di conservazione*) ed in una di determinazione di diverse categorie di valore (*il giudizio di valore*) del patrimonio stesso.

Lo **stato di conservazione** è stato concepito attraverso due aspetti:

- il dissesto statico del fabbricato (che riguarda la valutazione delle condizioni delle strutture portanti come murature, solai e copertura);
- il degrado del fabbricato (che riguarda la valutazione delle condizioni degli elementi tipologici, tra i quali le facciate, i serramenti, ecc.);

Il giudizio di valore (ottimo, accettabile, pessimo) è stabilito sulla base della presenza/assenza dei due aspetti. Il *giudizio di valore* legato alla **compatibilità edilizia o architettonica** (contrastante: con un unico elemento riscontrato; neutrale: con due elementi riscontrati; significativo; con almeno tre elementi riscontrati) si basa sulla presenza/assenza di gruppi di elementi (abaco) rappresentativi della condizione tipologica, strutturale e costruttiva del manufatto, qui di seguito riportati:

FACCIAE

- altezza dell'edificio
- finiture della facciata
- elementi aggettanti

FORI ARCHITETTONICI

- dimensione e forma
- serramenti ed oscuramenti
- cornici, riquadri e grate
- androni e portali

COPERTURE

- pendenza e numero delle falde
- manto di copertura
- sporto di linda
- grondaie e pluviali
- camini

I risultati emersi, offrono una visione globale, in grado di restituire potenzialità e carenze del sistema complessivo.

4. PROGETTO E ATTUAZIONE DEL PIANO

L'analisi approfondita e puntuale condotta in situ, l'elaborazione e la restituzione grafica espresse, permettono allo strumento urbanistico di superare la fase della pianificazione particolareggiata, indicando gli indirizzi operativi di cui tenere conto negli interventi edilizi. Il percorso metodologico individuato per la valutazione e la classificazione dei dati raccolti dall'esame del territorio (l'azonamento e il progetto prendono spunto dalla combinazione dei dati restituiti soprattutto nelle tavole 03e.1, 03e.2, 03e.3), emerge dalla sintesi del seguente schema qualitativo:

1) conformità urbanistica

- significativa Su;
- neutrale Nu;
- contrastante Cu;

2) conformità edilizia

- significativa Se;
- neutrale Ne;
- contrastante Ce;

3) stato di conservazione

- ottimo Oc;
- accettabile Ac;
- pessimo Pc.

Le ipotesi e gli scenari risultanti rispondono, sostanzialmente, a questa logica combinatoria che, seppur sintetizzata attraverso i simboli, deriva dall'interfaccia di un'impostazione ragionata e verificata alla scala dei sopralluoghi e, in seguito, a deduzioni progettuali:

Su+Se+Oc/Ac/Pc	cat.intervento	conservazione tipologica
Su+Ne/Ce+Oc/Ac	cat.intervento	ristrutturazione edilizia
Su+Ne/Ce+Pc	cat.intervento	ristrutturazione edilizia
Nu+Se+Oc/Ac	cat.intervento	ristrutturazione edilizia
Nu+Se+Pc	cat.intervento	ristrutturazione edilizia
Nu+Ne/Ce	cat.intervento	ristrutturazione edilizia
Cu+/Ne/Ce+Oc/Ac	cat.intervento	ristrutturazione edilizia demolizione e ricostruzione secondo inviluppo

Il piano individua e dispone, inoltre, la "demolizione senza ricostruzione" per tutti i fabbricati minori rilevabili come superfetazioni. Si tratta di fabbricati di limitata entità che per morfologia e/o posizione differiscono dalla logica insediativa dell'unità funzionale o dai caratteri storico-architettonico degli insediamenti rurali.

Il Piano delinea la struttura insediativa nella combinazione tra:

- la viabilità principale e di penetrazione, da cui si accede alle corti;
- le corti, come spazi chiusi scoperti su cui si attestano gli edifici.

Individua, dunque, gli elementi della struttura:

- la cortina continua degli edifici lungo la strada, gli androni carrai e i portali che interrompono i muri di cinta, dando accesso alle corti;
- le corti definite dagli edifici, disposti correttamente in modo da ottenere un'esposizione favorevole al soleggiamento (sud e ovest);
- i muri di recinto alti e ciechi;
- le aree non edificate delle corti, spesso usate in modo promiscuo;
- gli orti, spesso recintati;
- le zone agricole intensive (vigneto, frutteto, ecc.);
- le zone agricole estensive;
- i giardini e parchi di qualità pertinenziali di ville e/o immobili di pregio.

L'individuazione della struttura insediativa, e degli elementi che la compongono, permette di determinare i vincoli, ovvero i principi ordinatori per la conservazione, la manutenzione e il ripristino degli elementi che costituiscono il tessuto urbano:

- la cortina edilizia su strada (fabbricati e/o dalle murature di recinzioni);

- l'accesso alle corti, attraverso gli androni e i portali.

La presenza, o l'indicazione grafica, dei **fili fissi**, dei **muri di recinzione da conservare**, degli **androni e portali esistenti**, definisce il vincolo di conservazione.

Vengono, inoltre, indicate ulteriori limitazioni finalizzate a preservare ulteriori significativi caratteri del tessuto edilizio rurale storico:

- **facciate in sasso;**
- **fronti con ballatoio;**
- **portici ed archi esistenti;**

Le tavole progettuali 03f.1, 03f.2, 03f.3 includono le seguenti categorie di intervento:

- restauro conservativo;
- conservazione tipologica;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione secondo inviluppo;
- demolizione con recupero delle volumetrie;
- demolizione senza ricostruzione;
- aree libere edificabili (vengono individuati ed evidenziati, con specifica simbologia, alcuni giardini pertinenziali riconosciuti come pregevoli o in alternativa vocati ad esserlo perché complementari alla storicità dell'insediamento rurale).

Le indicazioni sulle prescrizioni edificatorie sono dirette al ripristino dell'assetto compositivo storico dell'unità funzionale, pur utilizzando al proprio interno attività e funzioni legate al sistema di vita contemporaneo. In quest'ottica, l'inviluppo massimo per l'edificabilità è considerato come l'area nella quale l'ampliamento dei volumi esistenti, o la realizzazione di quelli nuovi, è localizzato in modo tale da riorganizzare il rapporto tra edificio e spazio aperto all'interno dell'unità funzionale. Per ciascuna unità funzionale le tavole 03f.1, 03f.2, 03f.3 indicano, quindi, i criteri della conservazione ed i limiti delle eventuali opere strutturali, funzionali e tipologiche, per consentire che il tessuto edilizio più antico possa essere oggetto di trasformazioni ed aggiornamenti secondo le proprie "vocazioni". In accordo con quanto prescritto, l'Abaco garantisce la tutela degli elementi identitari e significativi del tessuto rurale (es. affreschi, chiavi di volta con incisione datazione immobile).

L'articolo 18bis-PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE, VINCOLI E ABACO DELLE NORME EDILIZIE delle NdiA indica, infine, le modalità costruttive e decorative possibili per gli interventi di nuova edificazione, gli ampliamenti e le ricostruzioni a seguito di demolizione, attraverso i seguenti elementi:

UNITA' FUNZIONALE

CORTE

INVILUPPO MASSIMO PER L'AMPLIAMENTO

INVILUPPO MASSIMO NELLE AREE LIBERE

FILI FISSI DI VOLUMI, MURI E RECINZIONI

ANDRONI E PORTALI IN PROGETTO

FACCIAE E MURATURE PERIMETRALI

RECINZIONI

FORI ARCHITETTONICI

COPERTURE

POGGIOLI, BALLATOI, BALCONI, SCALE ESTERNE, TETTOIE, PORTICATI E VERANDE

CORTI, CORTILI E AIE

5. MODIFICHE AL PRGC

5.1 AZZONAMENTO

Le modifiche introdotte alla zonizzazione del PRGC vigente con la presente variante sono di seguito dettagliate singolarmente con un quadro sinottico complessivo che restituisce il bilancio delle attività e degli interventi manutentivi (cfr.allegato).

BILANCIO AZZONATIVO:

	aumento	riduzione	differenza
-ZONE A02, A03.1	+4.855mq	-9.144mq	-4.289mq
-ZONE B0, B0.1, B2	+25.303mq	-29.722mq	-4.419mq
-ZONE Vp	+9.198mq	-702mq	+8.496mq
-ZONE E6.2	+497mq	-285mq	+212mq

Le modifiche introdotte rispettano gli obiettivi e le strategie del piano, dal momento che la riduzione delle zone **A.02** è oggettivata dalla possibilità "**di escludere da forme di tutela impropria singole parti di un complesso edilizio marginali e di interesse limitato**".

La riduzione delle zone B risulta ammessa in quanto finalizzata all'**estensione delle aree inedificabili**. La variante comporta un sostanziale incremento del Verde privato ovvero di aree inedificabili.

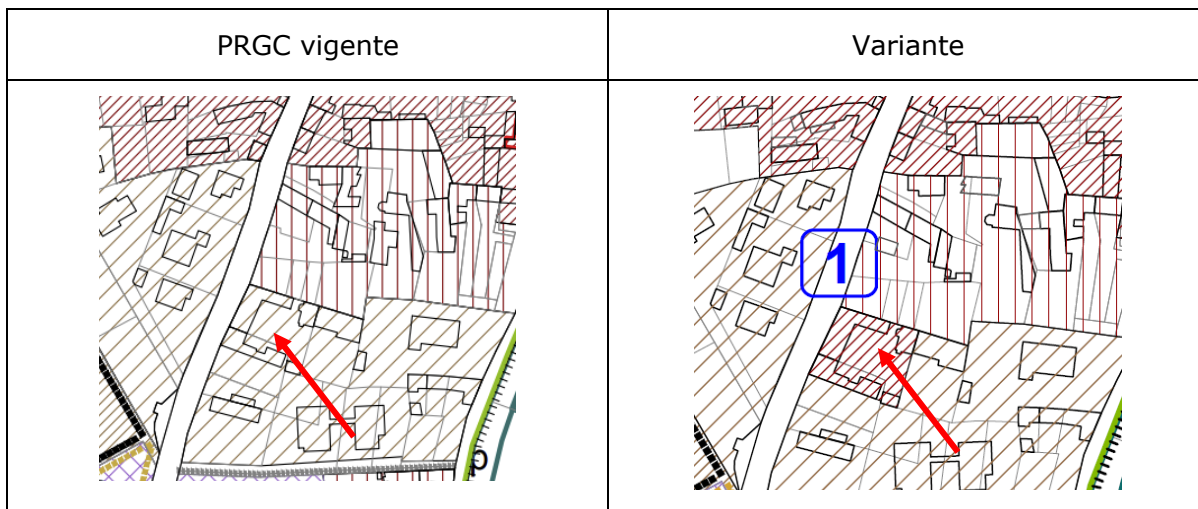
Particolare attenzione è stata rivolta alle zone omogenee A e B0, la cui modifica deve rispettare il limite del 10% della quantità complessiva delle superfici previste per le singole zone già presenti nel territorio comunale, come da "disposizioni per le varianti di livello comunale" lett.a), co.1, art.63sexies, LR 5/2007 e smi. Come si desume dal bilancio riportato in tabella le zone A non vengono diminuite significativamente. Si tratta, infatti, di escludere da forme di tutela impropria alcuni fondi che non presentano più significative caratteristiche insediative e tipologiche storiche.

Oltre alle 30 modifiche di seguito riportate, la variante 84 prevede ulteriori 6 modifiche puntuali denominate **v1, v2, v3, v4, v5, v6**, concernenti l'individuazione di un vincolo denominato "aree libere inedificabili".

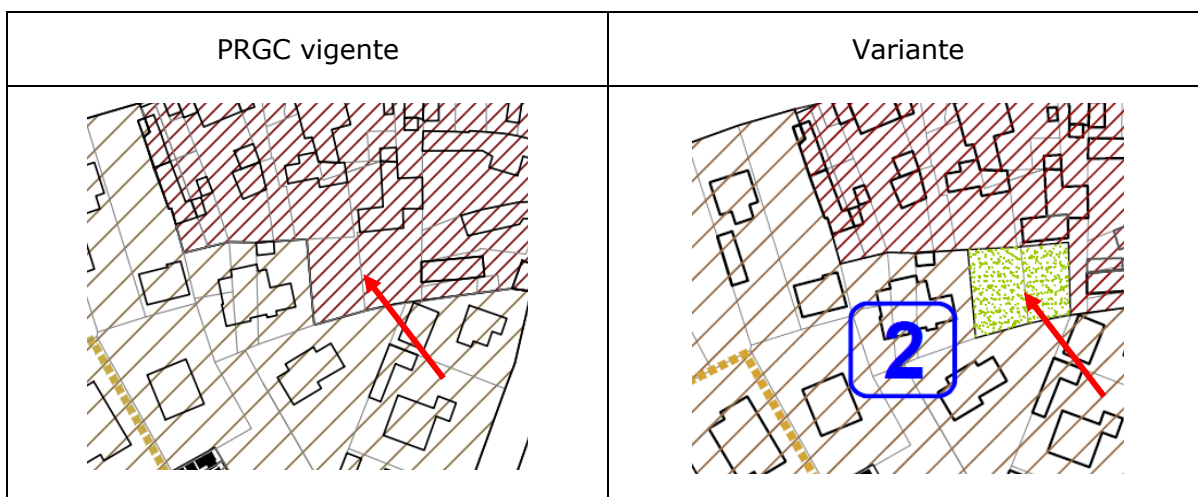
n.	ubicazione	modifica zona	entità delle modifiche							pareri propedeutici			effetto puntuale	
			ZONE A		ZONE B			Vp	ZONE E	geol.	tutela paesagg. (D.Lgs.42/2004)	PGRA (D.Lgs.49/2010)		
			A02	A0.3.1	B0	B0.1	B2	Vp	E6.2					
San Quirino	1	San Quirino, via Monte Grappa	da B2 a A02	953,00				-953,00			no	si Roggia di Roveredo	no	maggior tutela dei complessi di interesse storico
	2	San Quirino, via Monte Grappa	da A02 a Vp	-560,00					560,00		no	no	no	esclusione da forme di tutela impropria
	3	San Quirino, via Cesare Battisti	da B0 a B2			-4.370,00		4.370,00			no	si (*) Roggia di S.Foca S.Quirino e Cordenons	no	consolidamento del sistema insediativo presente
		San Quirino, via Montereale	da Vp a B0.1				205,00			-205,00	si	si (*) Roggia di S.Foca S.Quirino e Cordenons	no	consolidamento del sistema insediativo presente
	4	San Quirino, via Molini di Sotto	da A02 a Vp	-1.530,00						1.530,00	no	si (*) Roggia di S.Foca S.Quirino e Cordenons	no	riduzione consumo di suolo
Sedrano	6	Sedrano, via San Foca	da B0 a B2			-3.275,00		3.275,00			no	no	no	consolidamento del sistema insediativo presente
	7	Sedrano	da B2 a A02	90,00				-90,00			no	no	no	maggior tutela dei complessi di interesse storico
	8	Sedrano, via Braida	da B0 a B2			-970,00		970,00			no	no	no	consolidamento del sistema insediativo presente
	9	Sedrano, via Sottovilla	da A02 a Vp	-895,00					895,00		no	no	no	riduzione consumo di suolo
	10	Sedrano, via Sottovilla	da A02 a B2	-745,00				745,00			no	no	no	esclusione da forme di tutela impropria
	11	Sedrano, via Braida	da E6.2 a A02	285,00						-285,00	si	no	no	maggior tutela dei complessi di interesse storico
	12	Sedrano, via San Foca	da B0 a A02	187,00		-187,00					no	no	no	maggior tutela dei complessi di interesse storico
	13	Sedrano, via Belvedere	da B0 a B2			-773,00		773,00			no	no	no	consolidamento del sistema insediativo presente
	14	Sedrano, via Braida	da A03.1 a A02	2.065,00	-2.065,00						no	no	no	maggior tutela dei complessi di interesse storico
San Foca	15	San Foca, via Casagrande	da B0 a Vp			-580,00			580,00		no	no	no	riduzione consumo di suolo
	16	San Foca, via Toffoli	da B2 a A02	645,00				-645,00			no	no	no	maggior tutela dei complessi di interesse storico
	17	San Foca, via Casagrande	da B0 a A02	630,00		-630,00					no	no	no	maggior tutela dei complessi di interesse storico
	18	San Foca, via Casagrande	da B0 a B2			-4.436,00		4.436,00			no	no	no	consolidamento del sistema insediativo presente
	19	San Foca, via Casagrande	da B0 a Vp			-1.336,00			1.336,00		no	no	no	riduzione consumo di suolo
	20	San Foca, via Casagrande	da B0 a B2			-1.427,00		1.427,00			no	no	no	consolidamento del sistema insediativo presente
	21	San Foca, via Casagrande	da B0 a B2			-1.670,00		1.670,00			no	no	no	consolidamento del sistema insediativo presente
	22	San Foca, via Casagrande	da A02 a Vp	-705,00					705,00		no	no	no	riduzione consumo di suolo
	23	San Foca, via Casagrande	da A02 a B2	-935,00				935,00			no	no	no	esclusione da forme di tutela impropria
	24	San Foca, via Matteotti	da B0 a B2			-1.675,00		1.675,00			no	no	no	consolidamento del sistema insediativo presente
	25	San Foca, via Matteotti	da B0 a Vp			-2.380,00			2.380,00		no	no	no	riduzione consumo di suolo
	26	San Foca, via Casagrande	da B0 a B2			-4.325,00		4.325,00			no	no	no	consolidamento del sistema insediativo presente
	27	San Foca, via Matteotti	da A02 a B2	-497,00				497,00			no	no	no	esclusione da forme di tutela impropria
	28	San Foca, via Casagrande	da A02 a Vp	-875,00					875,00		no	no	no	esclusione da forme di tutela impropria
	29	San Foca, via Franceschin	da A02 a Vp	-337,00					337,00		no	no	no	esclusione da forme di tutela impropria
	30	San Foca, via Matteotti	da Vp a E6.2						-497,00	497,00	no	no	no	consolidamento del sistema agricolo

(*) vedasi cap.5.1.1_Ulteriori osservazioni

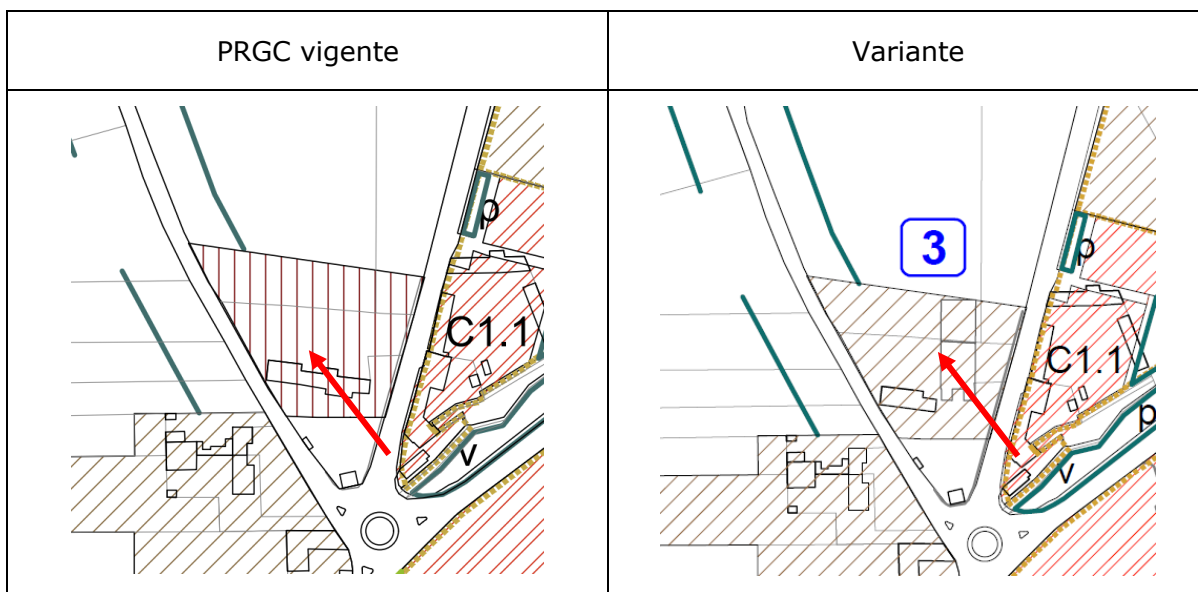
Modifica 1 - Viene ridotta, nel capoluogo, la sottozona B0 (art.20 NdiA) a favore della sottozona A0.2 (art.13 NdiA).



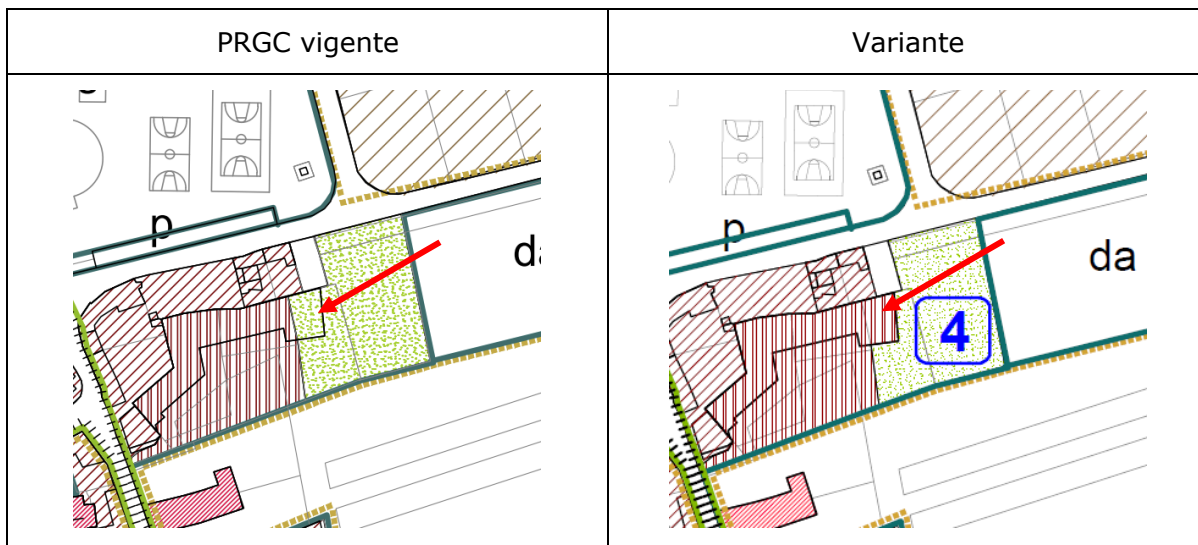
Modifica 2 - Viene modificata la sottozona A0.2 (art.13 NdiA) in zona Vp (art.28 NdiA).



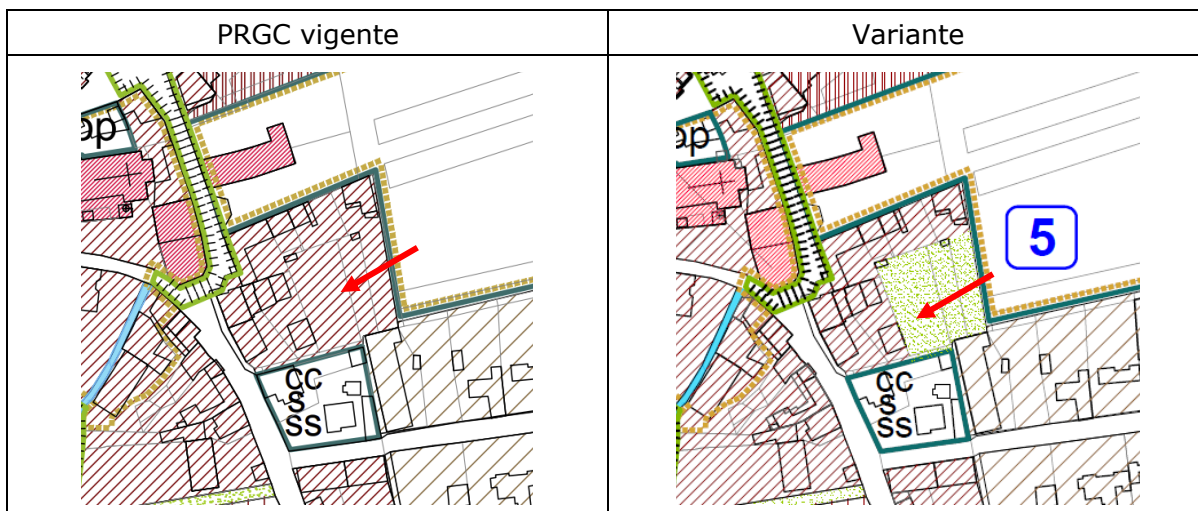
Modifica 3 - Viene convertita la sottozona B0 a favore della sottozona B2 (art.23 NdiA); la modifica è oggettivata dallo stato dell'arte dell'area.



Modifica 4 - Una limitata parte di verde privato viene convertito in B0.1 (art.20/BIS NdiA).



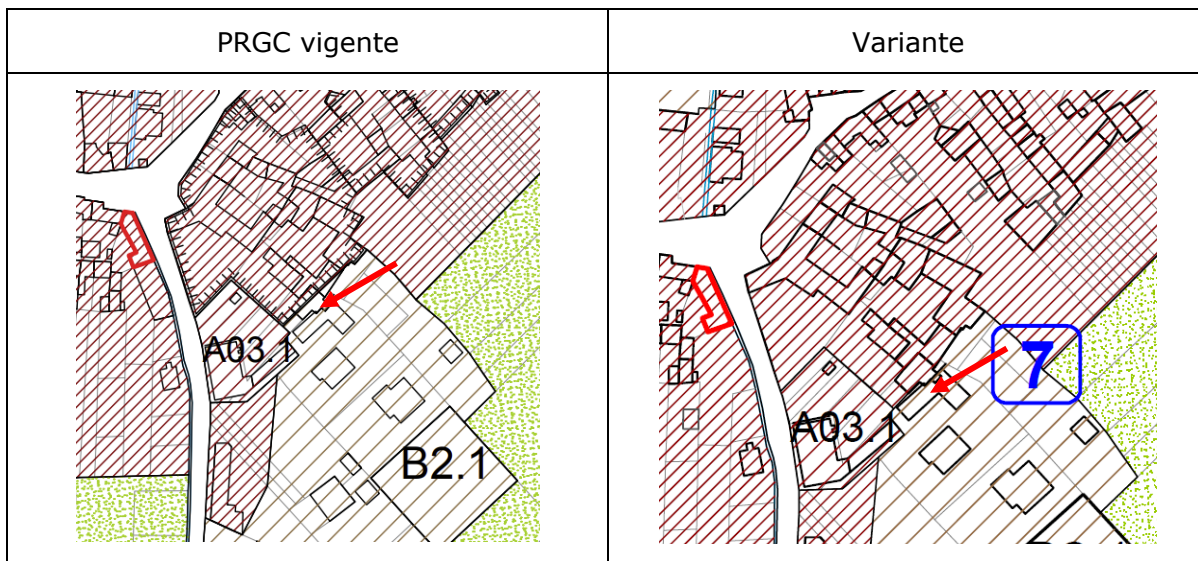
Modifica 5 - Alcuni fondi ineditati vengono convertiti da sottozona B0.1 a verde privato (art.28 NdiA).



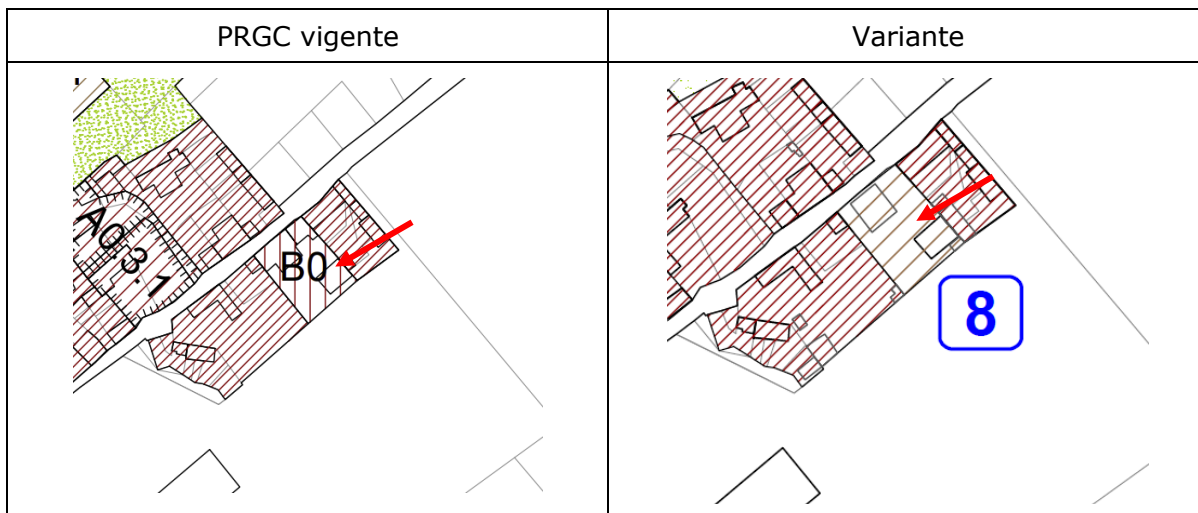
Modifica 6 - I fondi individuati in sottozona B0 vengono convertiti in sottozona B2 (art.23 NdiA).



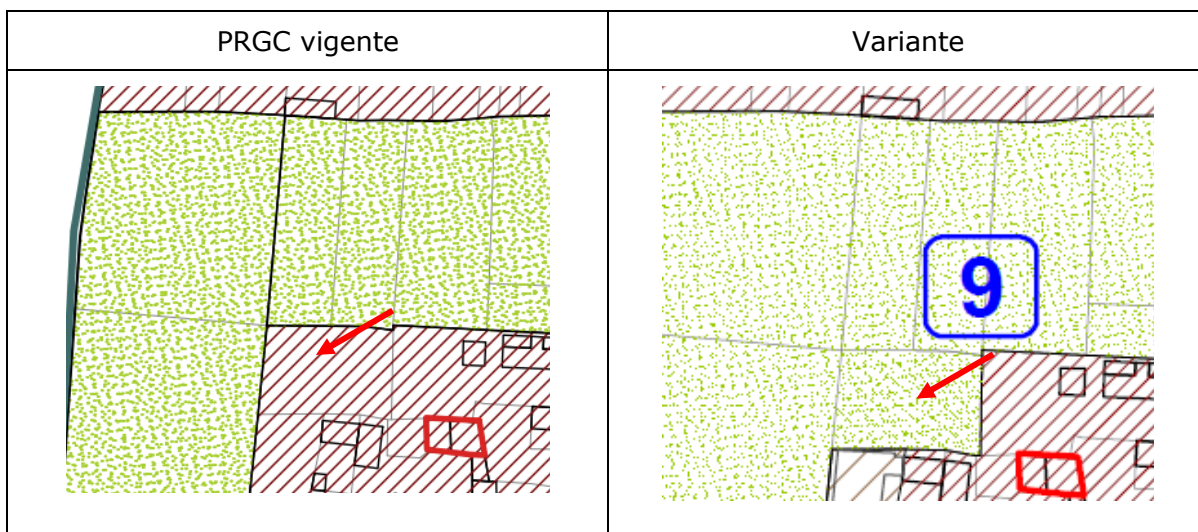
Modifica 7 - Viene convertita una marginale area da sottozona B2.1 a sottozona A0.2 al fine di consolidare i lotti insediativi.



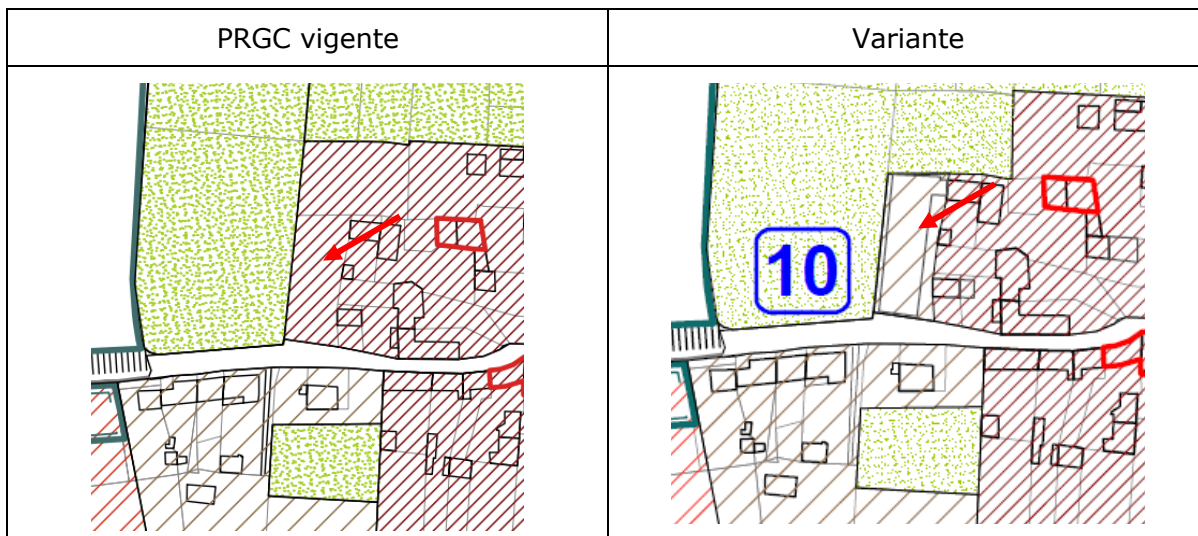
Modifica 8 - L'area individuata in sottozona B0 viene convertita in sottozona B2 (art.23 NdiA).



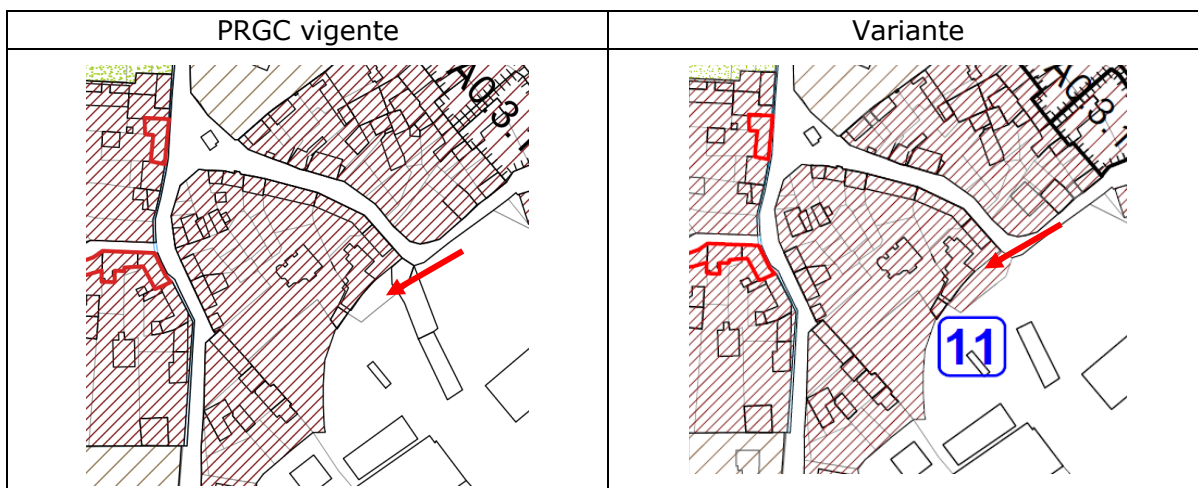
Modifica 9 - Viene modificato il fondo in oggetto da sottozona A0.2 (art.13 NdiA) a zona Vp (art.28 NdiA) essendo il lotto ineditato ed in diretta continuità con la zona Vp.



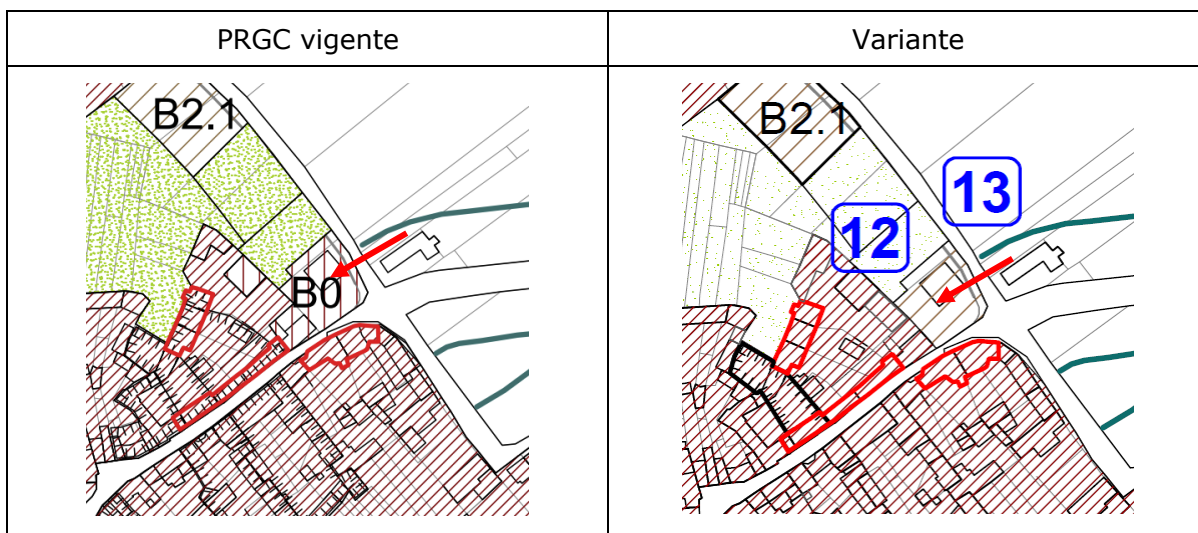
Modifica 10 - Viene convertito in sottozona B2 (art.23 NdiA) un fondo marginale al tessuto storico di Sedrano, occupato, allo stato attuale, da un capannone abbandonato.



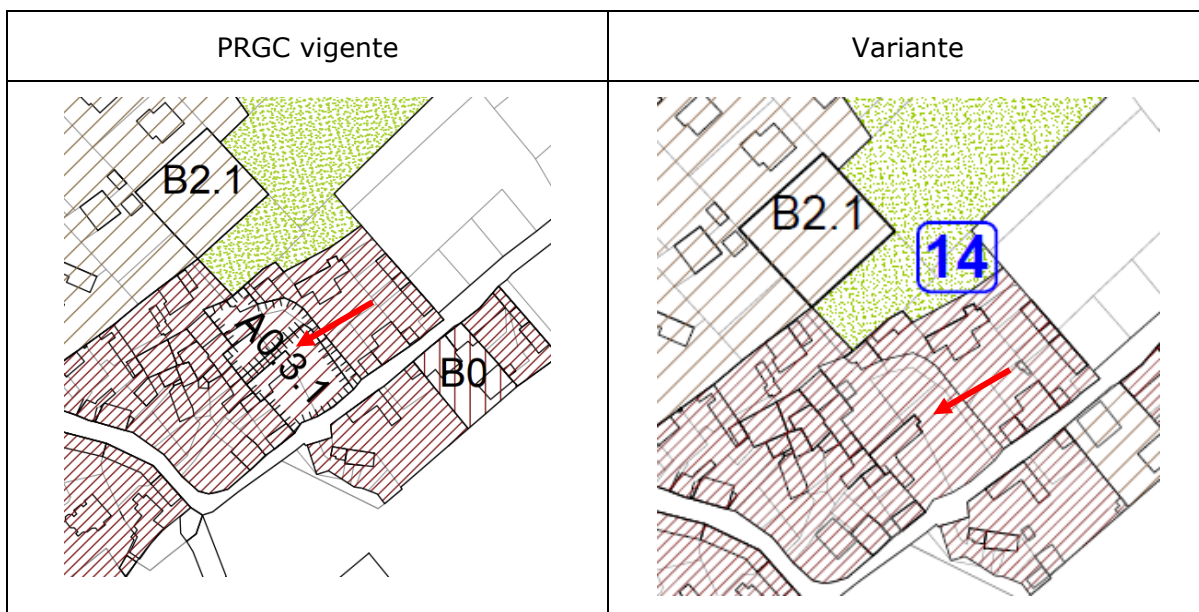
Modifica 11 - Viene convertito in sottozona A02 (art.13 NdiA) un limitata area posta in diretta continuità con il tessuto storico, al fine di dare completezza al fondo di proprietà.



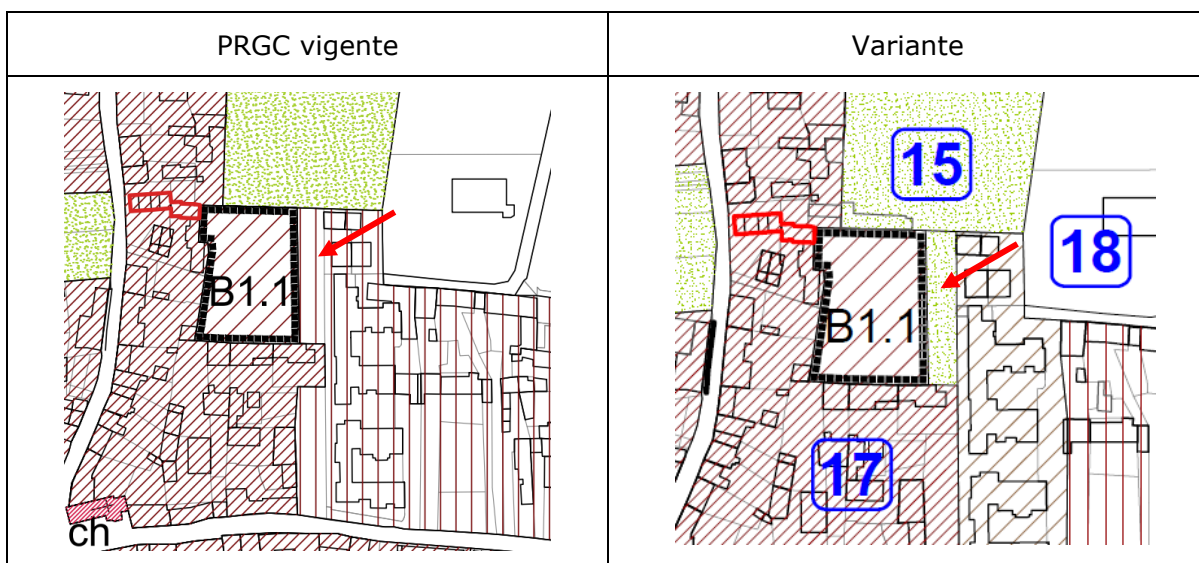
Modifica 12 e 13 - Viene ridotta la sottozona B0 (art.20 NdiA), all'incrocio di Via San Foca e via Belvedere, nella frazione di Sedrano, incrementando la sottozona A0.2 (art.13 NdiA); al contempo, la restante parte in sottozona B0 viene convertita in sottozona B2 (art.23 NdiA).



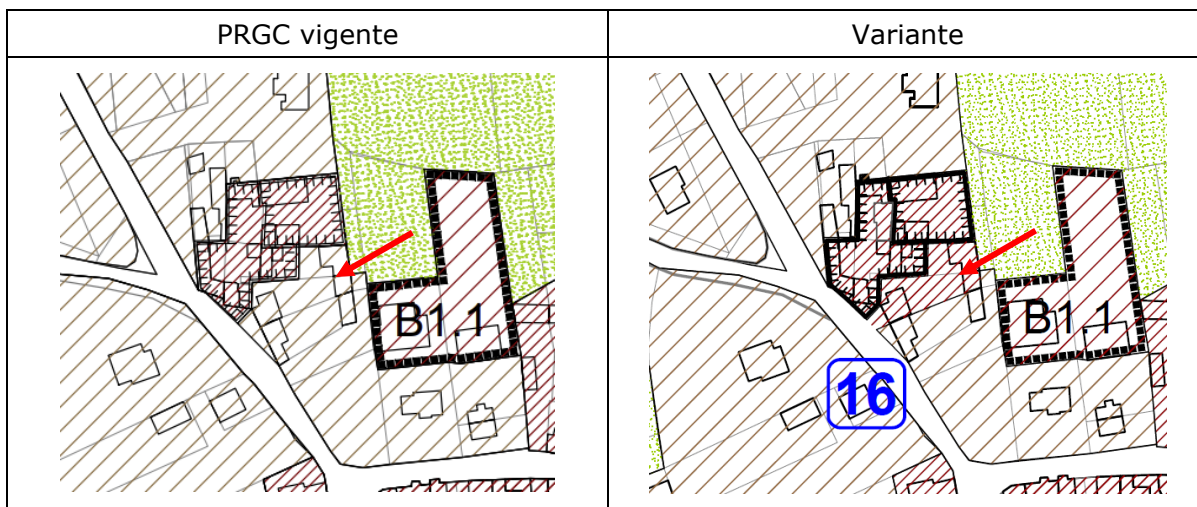
Modifica 14 - Viene modificato il fondo in oggetto da sottozona A0.3.1 a sottozona A0.2 (art.13 NdiA) essendo il lotto edificato, in diretta continuità con la sottozona A0.2.



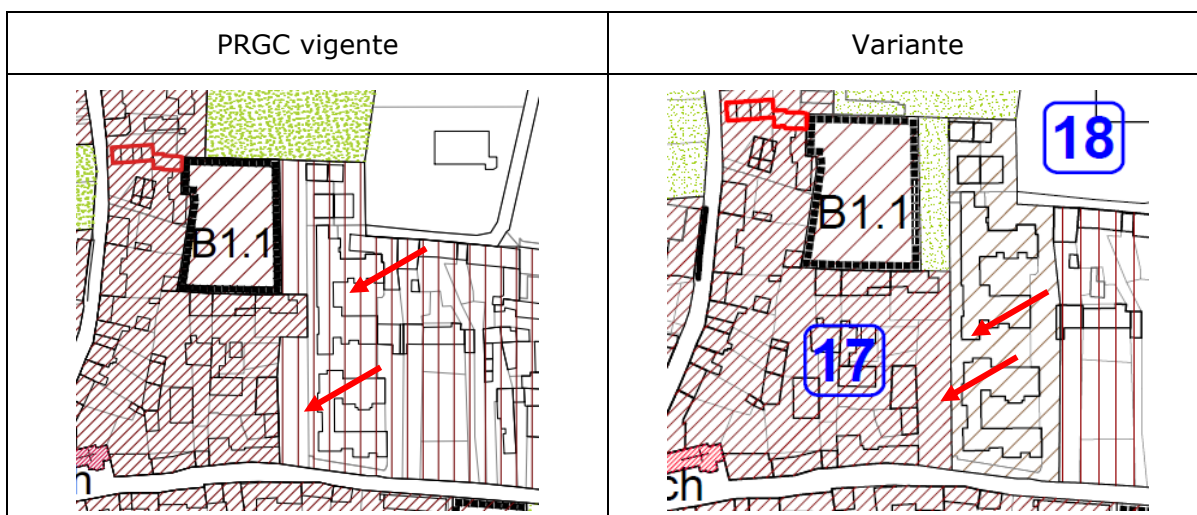
Modifica 15 - Viene convertito in zona Vp un fondo di risulta in diretta continuità con il verde inedificato.



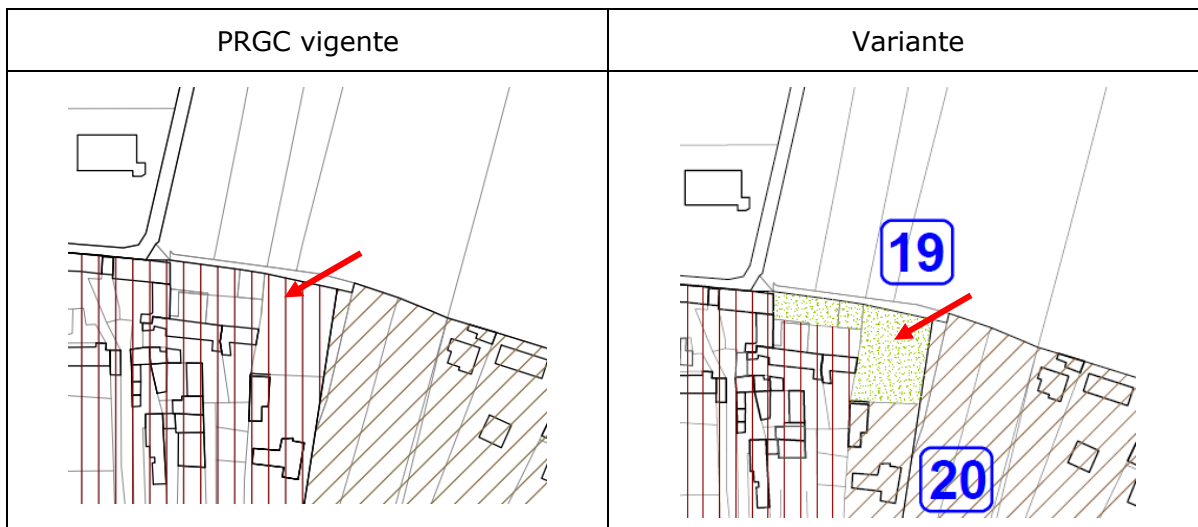
Modifica 16 - Alla luce delle cartografie storiche nonché delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati, quota parte del fondo in sottozona B2 viene convertita in sottozona A0.2 (art.13 NdiA).



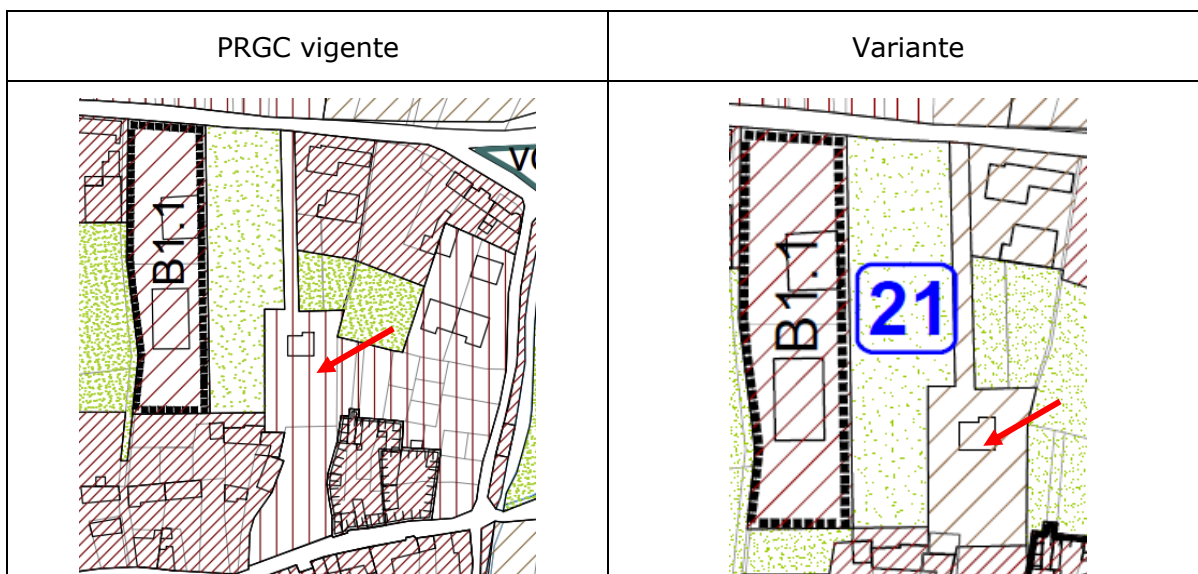
Modifica 17 e 18 - Le aree individuate in sottozona B0 vengono convertite parte in sottozona A0.1 (art.12 NdiA), parte in sottozona B2 (art.23 NdiA). La modifica è oggettivata dall'attuale stato dell'arte delle aree, l'una di completamento rispetto al tessuto storico, l'altra caratterizzata da nuova edificazione.



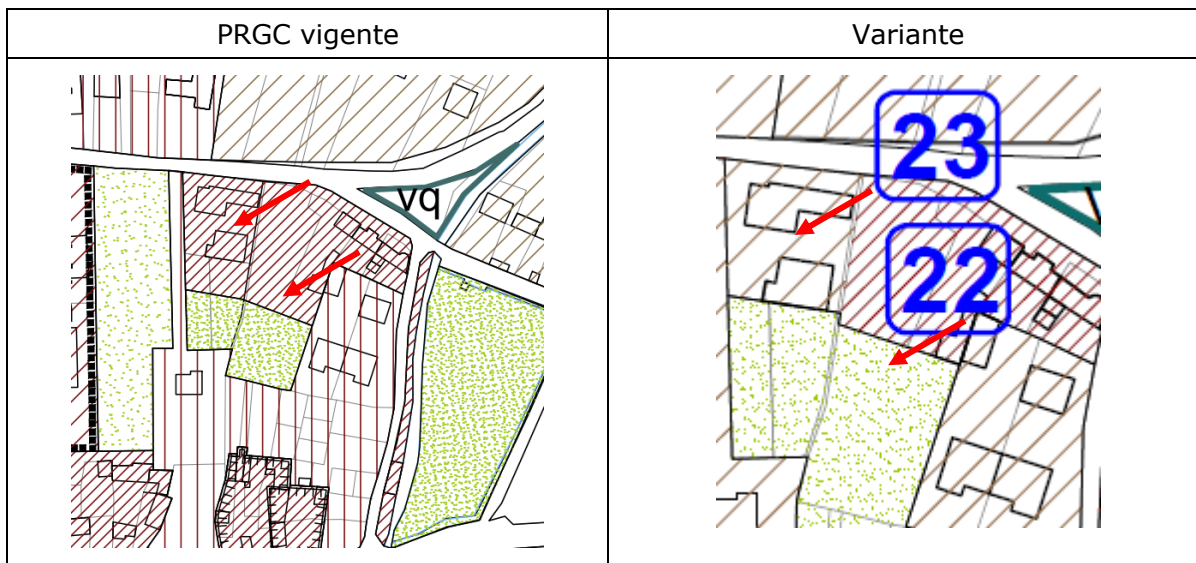
Modifica 19 e 20 - Le aree inedificate poste in zona B0 vengono convertite in verde privato.



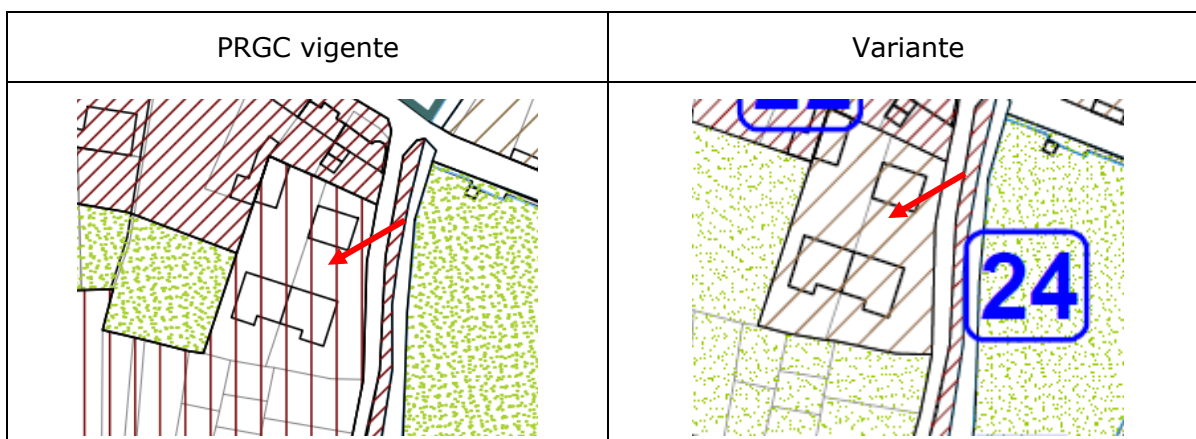
Modifica 21 - Si riduce la sottozona B0 a favore della sottozona B2 (art.23 NdiA) alla luce delle caratteristiche del fondo in oggetto.



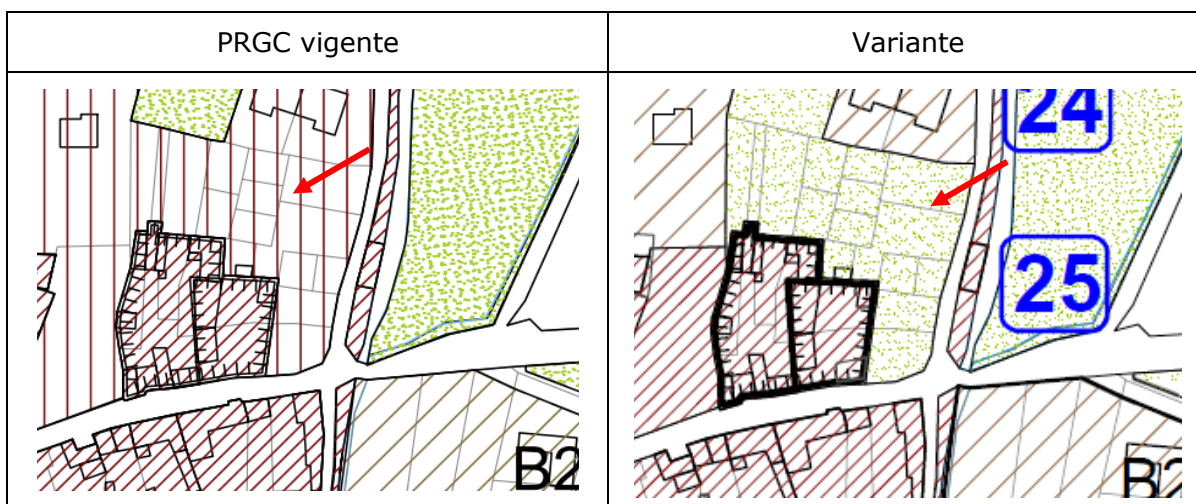
Modifica 22 e 23 - I fondi caratterizzati da tessuto residenziale di recente edificazione nonché da aree inedificate vengono convertiti rispettivamente da sottozona A02 (art.13 NdiA) a sottozona B2 (art.23 NdiA) e in zona Vp.



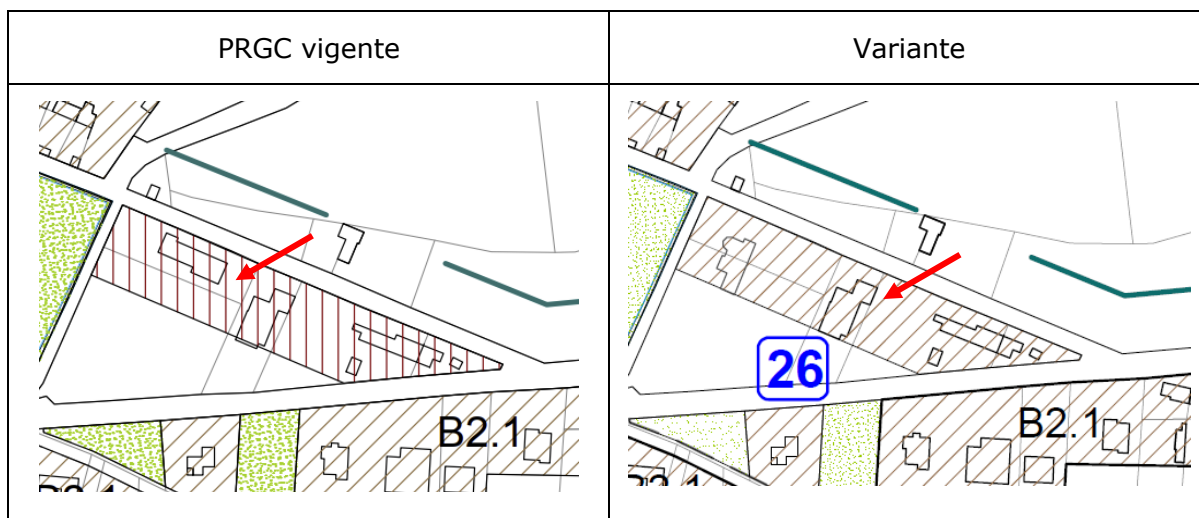
Modifica 24 - Il fondo caratterizzato da tessuto residenziale di recente edificazione viene convertito in sottozona B2 (art.23 NdiA).



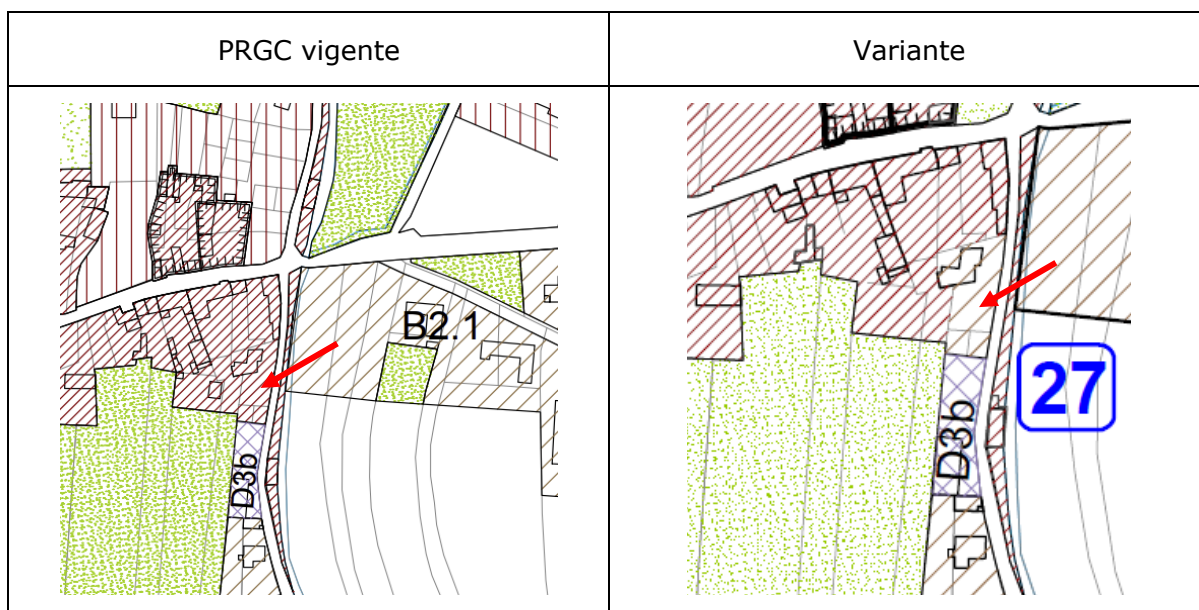
Modifica 25 - I fondi residuali non ancora edificati collocati in zona B0 vengono convertiti in Vp (art.28 NdiA).



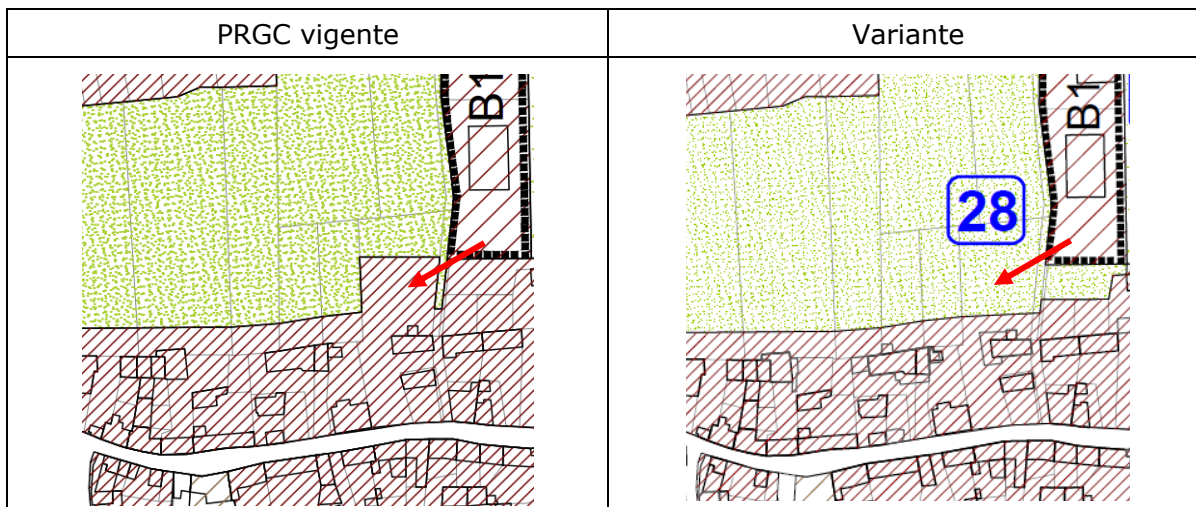
Modifica 26 - I fondi caratterizzati da edificazione recente vengono convertiti da sottozona B0 a sottozona B2.



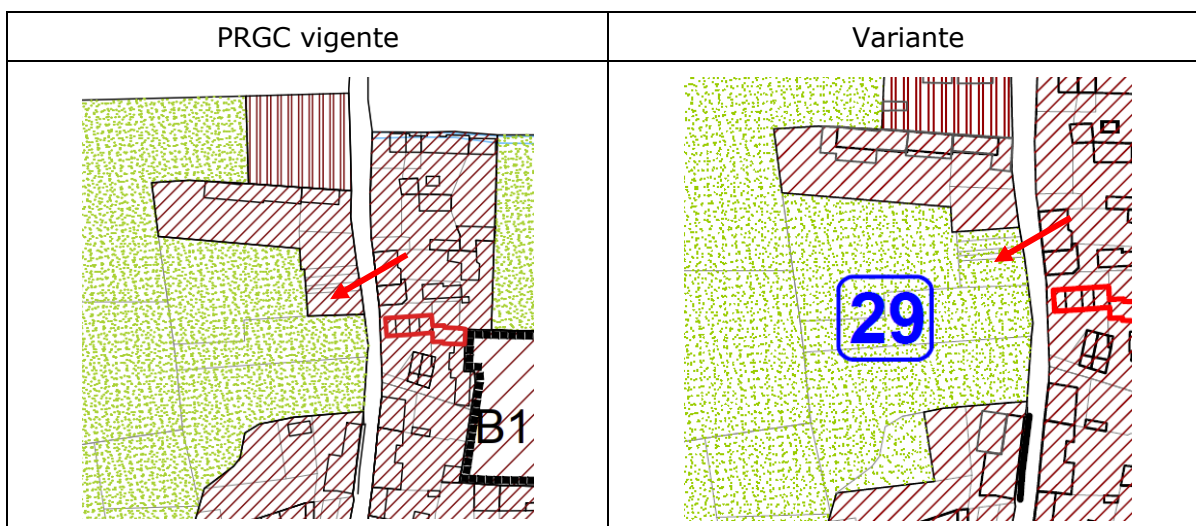
Modifica 27 - Il fondo caratterizzato da edificazione isolata su lotto viene convertito in sottozona B2 (art.23 NdiA), avendo perso le caratteristiche insediative storiche nonché quelle architettoniche.



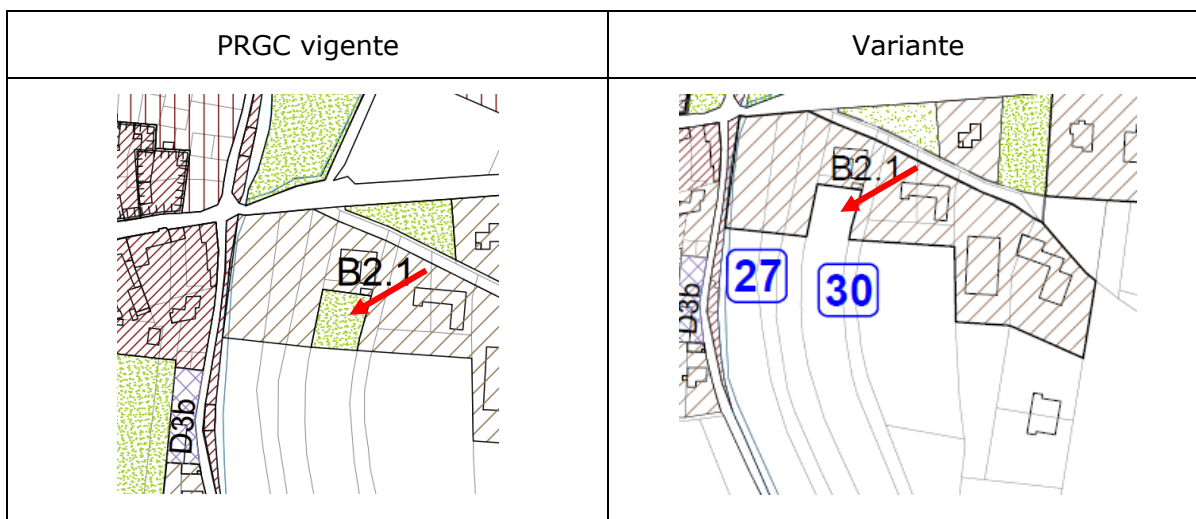
Modifica 28 - Una limitata porzione collocata in sottozona A0.2 (art.13 NdiA) viene convertita in verde privato; la modifica è oggettivata dal liminare tessuto inedito e dalle caratteristiche del fondo.



Modifica 29 - Viene convertito un fondo inedito da zona A02 (art.13 NdiA) a Vp (art.28 NdiA).



Modifica 30 - Modifica del fondo in oggetto da Vp a E6.2 dal momento che il fondo in oggetto risulta, ad oggi, classificabile come fondo agricolo.



5.1.1 Ulteriori osservazioni

L'area oggetto di variante è, come precedentemente evidenziato, parzialmente interessata, secondo il PPR FVG (Fig.1), dalla fascia di rispetto della *Roggia di S.Foca, S.Quirino e Cordenons (n.30)*, iscritta nell'elenco previsto dal TU approvato con RD 1775/1933, tutelata ai sensi dell'art.42 del D.Lgs. 42/2004 e dalla fascia di rispetto dalla fascia di rispetto della *Roggia di Roveredo (n.29)*.

In merito, si ritiene opportuno mettere in evidenza la mancata conferma da parte del PPR FVG dei contenuti della var.18 al PRGC, approvata con Delibera del CC n.64 il 05/06/1997 e approvata dalla Regione nel 1998. Lo strumento comunale di San Quirino è stato, infatti, adeguato ai disposti della LR 52/1991 e al DPGR n.0126/Pres del 1995, con la variante generale n.18 approvata con DPGR n°0135/PRES. 15.04.1998. In particolare, la citata variante contiene una ricognizione dei vincoli (Fig.2) con l'individuazione dei tracciati delle Rogge n.29 e n.30 ed una tavola di analisi delle acque pubbliche (Fig.3), ove è individuato il percorso esistente delle "Roggia di Roveredo" e "Roggia di S.Foca, San Quirino, Cordenons", nonché la soppressione dei tracciati originari, riscontrabili anche in cartografie del catasto Austro Italiano 1830-1850. In merito alla "Roggia n.30", si richiama la nota del Comune di San Quirino in cui è stato richiesto alla Regione Fvg l'avvio del procedimento dell'iter per il recepimento dei dati afferenti l'individuazione dei tracciati della Roggia n.29 "Roggia di Roveredo" e la n.30 "Roggia di S.Foca, S.Quirino, Cordenons" in coerenza con quanto evidenziato nella var.18 al PRGC. Il Comune di San Quirino si è pronunciato sostenendo che i tracciati delle Rogge n.29 e n.30, individuati e vincolati dalla Regione FVG negli elaborati del PPR, differiscono da quelli individuati in occasione della suddetta variante con notevoli difficoltà operative del Comune stesso che, per effetto delle nuove tutele poste, si ritrova in una situazione completamente diversa rispetto all'entrata in vigore del Piano. Si evidenzia, di seguito, l'incongruenza localizzativa del tracciato della Roggia n.30 che, secondo il PPR FVG, interessa parzialmente l'area, comprendendola entro la fascia di rispetto, mentre rispetto agli esiti della var.18 al PRGC risulta significativamente distante dall'area in esame.

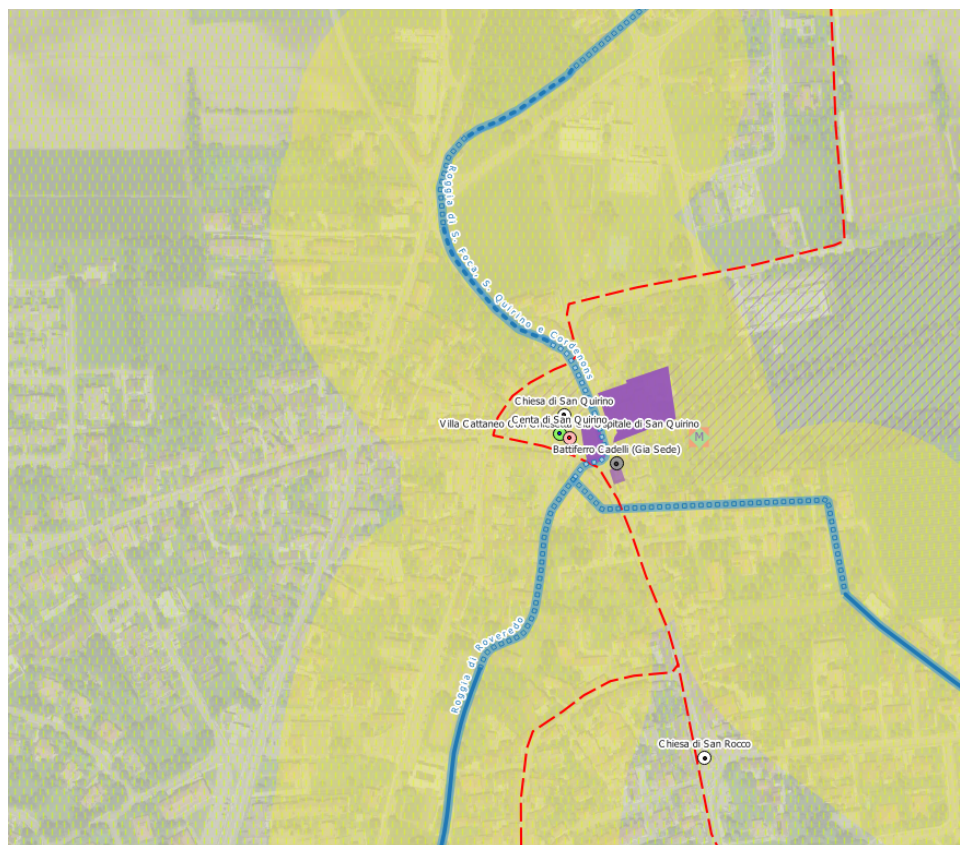


Fig.1 Estratto cartografico Piano Paesaggistico regionale approvato con Decreto n.0111/Pres in vigore dal 10 maggio 2018.

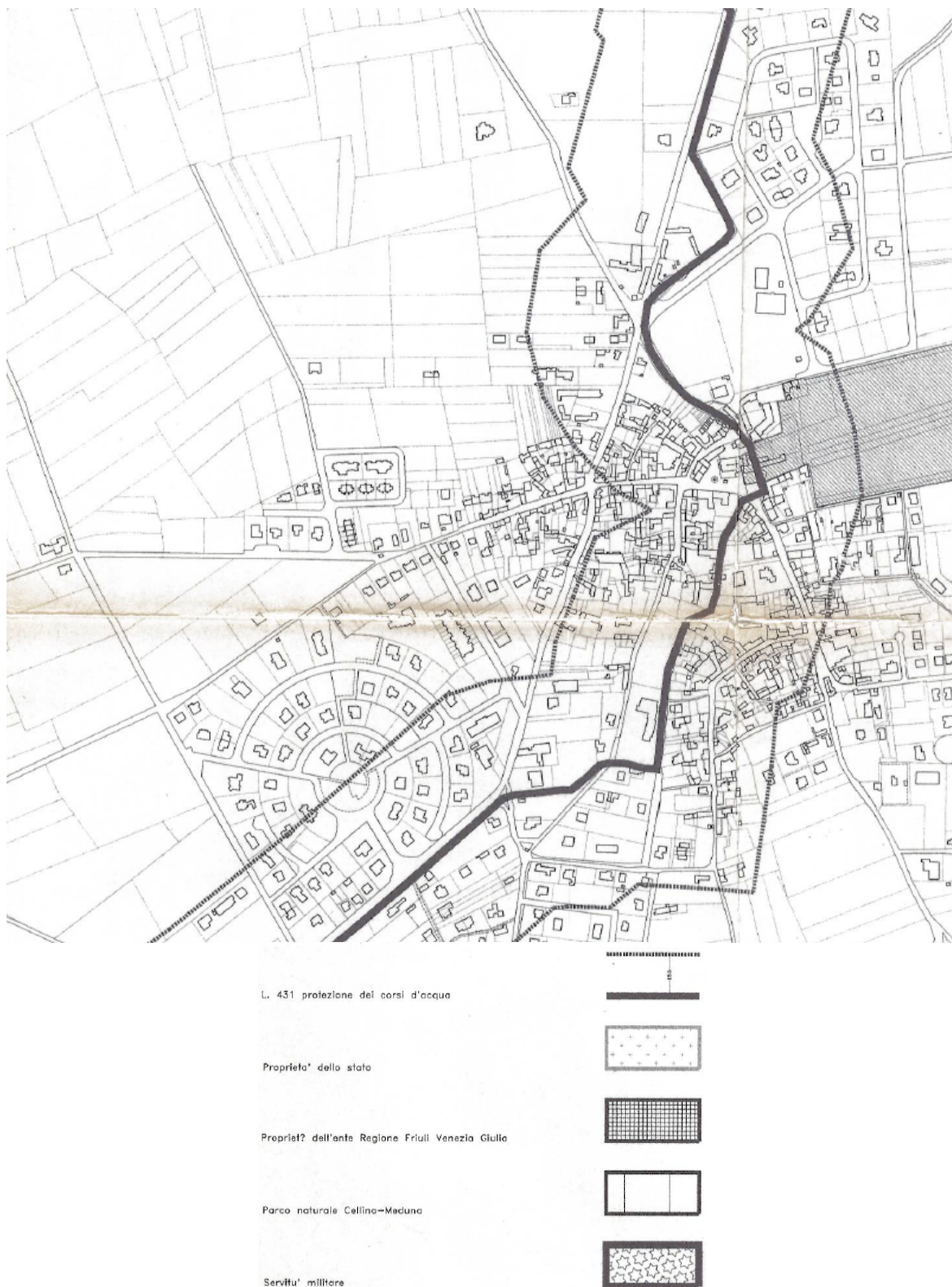


Fig.2 Estratto cartografico Tav.A4 "STATO DI FATTO - AREE ED IMMOBILI VINCOLATI" Var.18 di ricognizione dei vincoli del PRGC del Comune di San Quirino (approvata con Delibera del CC n.64 del 05/06/1997 e dalla Regione nel 1998) con individuazione del tracciato della Roggia n.30 e relativa fascia di rispetto.

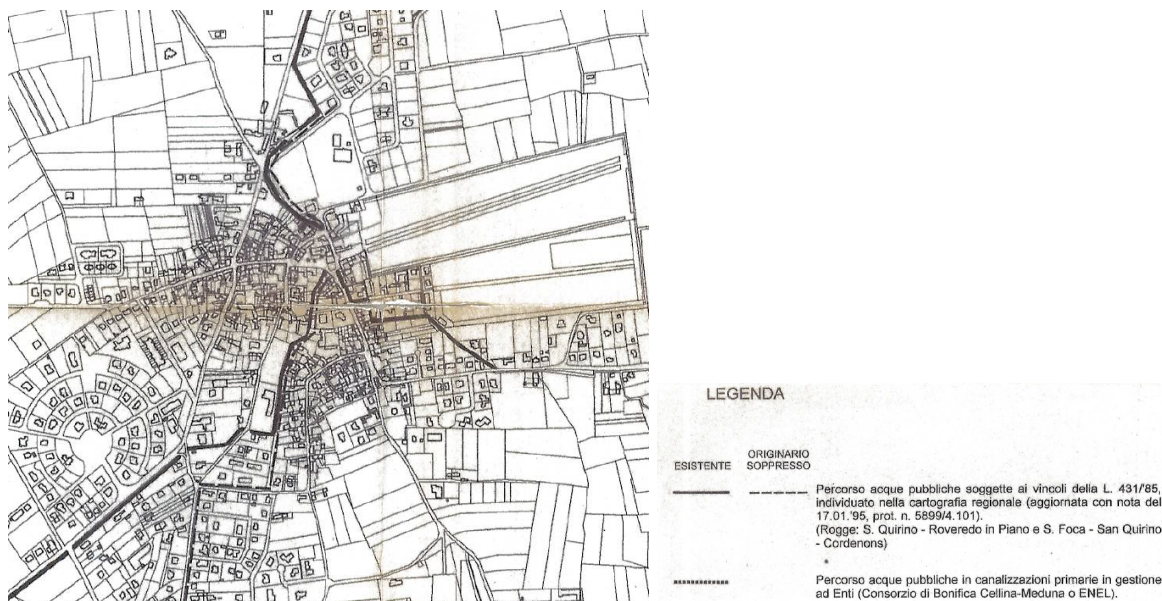


Fig.3 Estratto cartografico Tav.A207 "ANALISI DELLE ACQUE PUBBLICHE" Var.18 di adeguamento alla LR 52/91 PRGC del Comune di San Quirino (approvata con Delibera del CC n.64 del 05/06/1997 e approvata dalla Regione nel 1998)

L'immagine seguente evidenzia l'effettivo percorso delle due Rogge in esame, in particolare quello della Roggia n.30 di nostro interesse. Infatti, secondo la documentazione del Comune, le aree di cui alle **modifiche n.3, n.4, n.5** non dovrebbero essere interessate dalla "Roggia di S.Foca, S.Quirino e Cordenons" e dalla relativa fascia di rispetto ma dalla "**Roggia di Roveredo**" dal momento che si dovrebbe localizzare diversamente da quanto evidenziato dal PPR approvato con Decreto n.0111/Pres in vigore dal 10 maggio 2018.

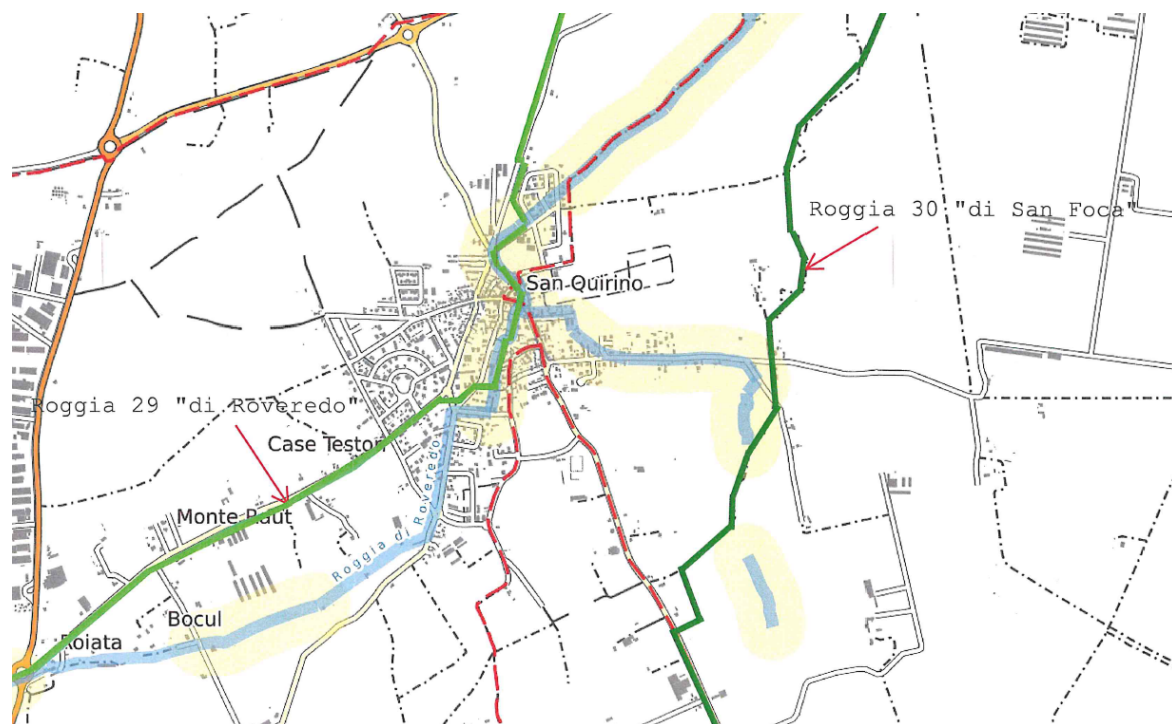


Tavola comparativa che evidenzia in verde scuro l'effettivo tracciato della Roggia 30 a differenza di quanto individuato da PPR (corso d'acqua in azzurro e fasce di rispetto in giallo)

5.2 NORME DI ATTUAZIONE

(Si evidenziano in **rosso sbarrato** gli stralci e in **blu** le modifiche introdotte)

TITOLO PRIMO – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1° - GENERALITA'

ART.1 – ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE AL PRGC

Sono elementi costitutivi della Variante **7684** al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) gli elaborati di seguito indicati:

1-Relazione ~~Tecnico-Illustrativa e aggiornamento a~~ var.**7684**

2-Analisi dello stato di fatto

2.1-Tavola	A1.01 Aree urbanizzate e aree edificate	scala	1:5.000
	A1.02 " " " " " "	"	1:5.000
2.2-Tavola	A.2 Reti tecnologiche	scala	1:10.000
	A2.01 Rete di fognatura	"	1:10.000
	A2.02 Rete idrica	"	1:10.000
	A2.03 Rete di illuminazione pubblica	"	1:10.000
	A2.04 Rete di distribuzione energia elettrica	"	1:10.000
	A2.05 Rete telefonica	"	1:10.000
	A2.06 Rete metanodotto	"	1:10.000
	A2.07 Analisi Acque Pubbliche	"	1:10.000
2.3-Tavola	A3.01 P.R.G. vigente	scala	1:5.000
	A3.02 " "	"	1:5.000
	A3.03 " " San Quirino	"	1:2.000
	A3.04 " " San Foca	"	1:2.000
	A3.05 " " Sedrano	"	1:2.000

3-Progetto aggiornato a var.**7684**

3.1-Tavola **P.1** Struttura del piano scala 1:10.000

3.2-Tavola **P2.01** Zonizzazione " 1:5.000

P2.02 " " 1:5.000

P3.01 Zonizzazione dell'abitato di San Quirino scala 1:2.000

P3.02 Zonizzazione della frazione di Sedrano " 1:2.000

P3.03 Zonizzazione della frazione di San Foca " 1:2.000

TAV.03a_STATO AZZONATIVO PRGC VIGENTE ZONE A E B0

TAV.03b_PROCESSI EVOLUTIVI DEL TESSUTO STORICO

TAV.03c.1_SISTEMA URBANO E TIPOLOGIE EDILIZIE - Sedrano

TAV.03c.2_SISTEMA URBANO E TIPOLOGIE EDILIZIE - San Foca

TAV.03c.3_SISTEMA URBANO E TIPOLOGIE EDILIZIE - San Quirino

TAV.03d.1_CARATTERI DEGLI ORGANISMI EDILIZI - Sedrano

TAV.03d.2_CARATTERI DEGLI ORGANISMI EDILIZI - San Foca

TAV.03d.3_CARATTERI DEGLI ORGANISMI EDILIZI - San Quirino

TAV.03e.1_VALUTAZIONE QUALITATIVA SISTEMA URBANO E TIPOLOGIE EDILIZIE - Sedrano

TAV.03e.2_VALUTAZIONE QUALITATIVA SISTEMA URBANO E TIPOLOGIE EDILIZIE San Foca

TAV.03e.3_VALUTAZIONE QUALITATIVA SISTEMA URBANO E TIPOLOGIE EDILIZIE - San Quirino

TAV.03f.1_AZZONAMENTO Sedrano

TAV.03f.2_AZZONAMENTO San Foca

TAV.03f.3_AZZONAMENTO San Quirino

4-Norme Tecniche di Attuazione aggiornato a var.**7684**

In caso di discordanza fra planimetrie di diversa scala, si intende prevalente il dato della planimetria con rapporto di riduzione minore.

TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.
 "(...)"
CAPO 2° - MODALITA' DELL'INTERVENTO DIRETTO
 "(...)"

Art.8 - Rispetto dei caratteri ambientali nelle costruzioni

Quando ~~sia~~ ammesso, l'intervento edilizio diretto devono essere rispettate le disposizioni del presente articolo da adattarsi alle zone A, B.O e B1.

I nuovi edifici e quelli da ristrutturare devono inserirsi nel contesto ambientale, nel pieno rispetto delle forme architettoniche e dei materiali di tipo tradizionale in uso nella zona circostante.

I materiali impiegati per i paramenti esterni devono essere dello stesso genere di quelli tradizionali del luogo.

~~In particolare devono essere osservate le norme di seguito riportate, suddivise per elementi:~~

Gli interventi da effettuare sul tessuto storico vengono disciplinati dall'abaco, documento che registra le forme tipologiche originarie ed identitarie del costruito, disponendo modalità di integrazione, ripristino e rimozione delle componenti edilizie. Gli interventi dovranno, quindi, essere conformi ai criteri compositivi e alle prescrizioni contenute nell'abaco QUADERNO DEGLI INTERVENTI ALL'INTERNO DELLE ZONE "A".

~~A—Aperture pedonali, Carraie e su Facciate di Edifici:~~

~~—Quando sono consentite modifiche di facciata le aperture dovranno essere realizzate in dimensioni e forma nel rispetto dei rapporti morfometrici della tradizione locale. La forma e i materiali devono armonizzarsi con il contesto architettonico in cui il fronte si inserisce;~~

~~B—Sporti di gronda, modanature dei modiglioni, cornicioni, copertura, grondaie e pluviali:~~

~~—Quando non si è in presenza di edifici con sporti di gronda con cornicione sagomato, gli sporti di gronda devono essere realizzati con travature di legno lasciati a vista, sagomate con modanature a disegno semplice o composito.~~

~~—La copertura degli edifici dovrà essere realizzata secondo la tradizione locale, seguire le pendenze in allineamento degli edifici vicini, il manto di copertura dovrà essere in coppi curvi in laterizio e possibilmente recuperando i coppi provenienti dalle demolizioni.~~

~~—Le grondaie a sezione semicircolare e i pluviali a sezione circolare dovranno essere realizzati in rame o in lamiera zincata preverniciata colorata testa di moro.~~

~~C—Parapetti:~~

~~—Devono essere realizzati nelle forme più semplici in pietra o in legno. E' ammesso anche il ferro zincato colorato scuro o canna di fucile purché si inserisca nel contesto edilizio. Eventuali scale in legno esterne potranno avere un invito in pietra o muratura.~~

~~D—Oscuramenti, davanzali e grate per finestre:~~

~~—I serramenti dovranno essere in legno con vetrocamera, quando previsto, l'oscuramento sarà a due ante o ripiegabili a libro, con lavorazione a doghe verticali esterne e doghe orizzontali interne, a specchiatura cieca, o similari, al naturale con impregnante, o tinteggiati nei colori verde o marrone.~~

~~I davanzali dovranno essere in pietra o in legno o con intonaco realizzando cornici di spessore, rispetto alla muratura di facciata, di tipo semplice. Dovranno essere recuperati i davanzali in pietra esistenti e quelli nuovi eventuali dovranno essere realizzati con la stessa tipologia. Sono consentite le grate per finestre in ferro zincato a sezione quadra o tonda di colore nero o canna di fucile, o similare.~~

~~E—Muri di cinta e rivestimenti di murature:~~

~~Per il recupero ed eventualmente la nuova costruzione di muri di cinta si dovranno utilizzare materiali quali il "sasso" proveniente dal fiume secondo la tecnica della tradizione locale.~~

~~Va incentivata la costruzione o ricostruzione degli edifici con muratura in "sasso" o pietra lavorati a faccia a vista.~~

~~Quando vi sono difficoltà di recupero delle pareti in "sasso" sono consentite nelle costruzioni pareti intonacate o tinteggiature a base di grassello di calce, terre coloranti naturali e simili.~~

~~Per gli edifici esistenti aventi le pareti esterne intonacate, la tinteggiatura dovrà avere tonalità cromatiche tali da uniformare gli edifici al paesaggio circostante.~~

~~Nel caso di interventi che riguardano la demolizione con rifacimento dell'intonaco esterno dei fabbricati, e prima di eseguire i lavori del nuovo intonaco, quando la facciata evidenzia un buon grado di conservazione del sasso lavorato, il Sindaco può imporre di sostituire "l'intervento di rifacimento dell'intonaco" con "l'intervento di ripristino del sasso lasciato a faccia a vista".~~

~~Gli interventi di cui sopra sono rivolti ai fronti degli edifici prospicienti le vie pubbliche e/o agli~~

~~edifici comunque visibili dalle pubbliche vie.~~

F—Pavimentazioni esterne:

~~—Le pavimentazioni esterne potranno anche essere realizzate con lastre squadrate o irregolari di pietra naturale, o in ciottoli di fiume o massetti autobloccanti in cls del tipo a blocchi irregolari di colore a base di terre naturali, o materiali caratteristici del luogo.~~

G—Insegne:

~~Le scritte, le tabelle e simili esposte esclusivamente nella sede della attività economica che contengono il nome del titolare e/o della ragione sociale della Ditta, la qualità, l'indicazione generica delle merci ecc., devono essere installate in aderenza al fabbricato.~~

~~—Devono essere evitate le insegne scatolari in plastica trasparente o vetro o quelle in alluminio anodizzato; devono essere evitate anche le installazioni di insegne su elementi architettonici in pietra viva o su elementi decorativi di interesse artistico.~~

~~Sono consigliate le insegne eseguite con intonaco in rilievo, rispetto al livello di facciata, con scritte ottenute con tinteggiatura a colori, o con tavole di legno (non rustico) con scritte incise o a rilievo, tinteggiate a colori o lettere in ferro o ottone; sono consentite anche le insegne a bandiera o a sporgere, o mensola, ecc., ad una altezza non inferiore a mt.3,00 da terra, costruite con materiali quali il legno o ferro zincato preverniciato.~~

ART. 9 - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Si rimanda alle definizioni della L.R. 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO TERZO - PREVISIONI DEL P.R.G.C.

“(…)

CAPO 2° - ZONE CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art.11 - ZONA OMOGENEA "A 0"

Sono le parti di territorio comunale con presenza di agglomerati, nuclei o complessi isolati di edifici e loro intorno, aventi caratteristiche di pregio storico, artistico, ambientale.

Il P.R.G.C. definisce le seguenti aree come appartenenti alla zona omogenea A0:

- vecchi nuclei edilizi che hanno originato gli insediamenti di San Quirino, Sedrano, San Foca, Casali Mason.

La zona omogenea A0 contempla le sottozone A0.1 - A0.2 - A0.3.1 - A0.3.2 definite planimetricamente nelle tavole di progetto per le quali sono previste le destinazioni d'uso e le relative norme di seguito riportate.

DESTINAZIONE D'USO

La zona è destinata a:

- residenza e attività terziarie in genere;
- attività miste residenziali-agricole purché preesistenti, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- attività per il commercio al dettaglio con superficie di vendita inferiore a 400 mq;
- attività artigianali di servizio non moleste;
- servizi e attrezzature pubbliche.

E' ammesso il recupero edilizio degli annessi rustici esistenti la cui destinazione rientri tra quelle previste dal presente articolo, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, con esclusione di stalle e accessori per l'allevamento di animali da cortile per uso domestico.

ATTUAZIONE

In questa zona, il rilascio dei titoli autorizzativi ad edificare è subordinato alla preventiva esecutività di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata **relativamente esteso** all'intero ambito di intervento indicato **e individuato specificatamente nella cartografia del PRGC in cartografia**, ~~o comunque formato dalle aree che costituiscono le pertinenze degli edifici esistenti individuate come singola sottozona omogenea~~ e **normato** dal successivo articolo 14.

Le aree non individuate in cartografia da specifica simbologia che subordina alla predisposizione di un PAC trovano attuazione diretta.

Gli interventi ammessi ~~alla sottozona~~ **sono riferiti a quanto disposto dalla LR 19/2009 e s.m.i. ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica.**

I progetti concernenti la L.R. 20.06.1977 n°30 art.8 ricadenti in questa zona possono essere attuati indipendentemente dalla approvazione dei Piani Attuativi; lo stesso dicasi per i progetti di ricostruzione ai sensi della L.R. 23.12.1977, n. 63.

Art.12 - SOTTOZONA A 0.1

Costituita dagli immobili e dalle aree di pertinenza degli stessi, aventi caratteristiche di pregio storico, artistico, ambientale. ~~sogetti a restauro conservativo per quelli classificati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e smi. (ex Legge 01.06.1939 n.1089).~~

Nella sottozona A0.1 sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo, conformemente ai criteri compositivi e all'abaco QUADERNO DEGLI INTERVENTI ALL'INTERNO DELLE ZONE "A". Gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio prevedono anche la demolizione di superfetazioni o di corpi accessori di scarsa qualità. Al fine di consentire il ripristino di parti della città andate distrutte a causa di incendi, di scoppi, di eventi di forza maggiore, nonché conseguentemente a interventi di demolizione controllata volti a preservare l'incolumità delle persone richiesti dagli Enti competenti, può essere consentita la ricostruzione degli edifici demoliti, nel rispetto del volume e della sagoma originari, in base alle rilevazioni catastali e/o storicamente accertabili.

Gli interventi di restauro conservativo hanno per oggetto le operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari e coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con l'eliminazione, nella maggiore misura possibile, di elementi spuri.

Quando gli interventi riguardano immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e smi, ~~(ex Legge 01.06.1939 n. 1089)~~ o soggetti ad altri particolari ordini di tutela della SABAP ~~Soprintendenza ai Monumenti~~, dovrà essere preventivamente acquisito il nulla osta di competenza dell'Ente interessato e possono essere attuati in pendenza della approvazione dei relativi Piani Attuativi.

Art.13 - SOTTOZONA A 0.2

Costituita dagli immobili e dalle aree di pertinenza degli stessi soggetti a conservazione tipologica. In questa sottozona sono consentiti gli interventi manutenzione ordinaria, e ~~manutenzione~~ straordinaria, nonché restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ~~nonché~~ tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica.

~~Negli interventi di ristrutturazione edilizia non è consentita la demolizione e ricostruzione, salvo~~
 # Nel caso di facciate di edifici su fronti strada, individuate e indicate nella cartografia di zonizzazione, ~~per le quali~~ è ammesso l'aumento dell'altezza secondo i profili, contenuti nelle Tav. A.01-A.02-A.03 per motivi igienico-edilizi e per uniformarle agli edifici contermini.

Nelle zone perimetrate come ambiti di intervento unitario (n.1 e 2 di iniziativa pubblica; n.3, 4 e 5 di iniziativa privata) il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato alla preventiva esecutività di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto di sottozona individuato in cartografia. In tali ambiti, oltre agli interventi ~~consentiti e indicati di cui al 2° comma del presente articolo,~~ è ammesso l'intervento di ampliamento unicamente nei sedimi individuati con area di inviluppo massimo. ~~sono consentiti gli interventi di ampliamento, interventi di ristrutturazione urbanistica.~~

Per il rilascio del provvedimento ad edificare valgono le indicazioni e prescrizioni di cui agli artt.7 e 8 nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

V =

- è consentito un incremento "una tantum" di 150 mc; ~~E tale aumento di volume non potrà essere attuato sul fronte prospettante la pubblica via;~~ per gli interventi di conservazione tipologica e ove non previsto l'inviluppo massimo;
- negli ambiti soggetti a Piano attuativo, è consentito un incremento "una tantum" di 300 mc per ogni U.M.I. individuata nel Piano attuativo;
- nei sedimi con inviluppo massimo è consentito localizzare una volumetria di ampliamento equivalente alla superficie dei corpi di fabbrica previsti in "demolizione con recupero della volumetria", qualora presenti. In ogni caso, la dimensione degli ampliamenti entro l'inviluppo potrà avere lato di profondità 6-8 m (lato larghezza), lunghezza in funzione del raggiungimento della superficie ammessa e altezza equivalente alle preesistenze d'intorno (stessa unità funzionale).

RC = Massimo consentito: 50% del lotto di pertinenza;

Per gli edifici compresi negli ambiti soggetti a Piano attuativo è consentito un aumento del rapporto di copertura non superiore al 10% rispetto all'esistente.

H = Massima consentita mt 8,50 o comunque minore fra quelle degli edifici esistenti contigui; ~~l'altezza è computata senza tener conto di eventuali sovrastrutture prive di valore architettonico.~~

Per gli edifici prospettanti su pubblica via non sono consentite variazioni delle altezze esistenti.

Per gli edifici compresi negli ambiti soggetti a Piano attuativo sono consentite variazioni delle altezze esistenti per adeguamento delle stesse per motivi igienico sanitari (altezze minime interne), ovvero per rendere uniformi le altezze dei fronti strada.

Per gli edifici individuati in cartografia mediante l'individuazione grafica del limite di

fronte stradale sono consentite variazioni delle altezze esistenti per il loro adeguamento per motivi igienico - sanitari, ovvero per rendere uniformi le altezze dei fronti stradali in analogia con quelle dei fabbricati contermini, ma comunque nel rispetto dell'altezza massima consentita dal presente articolo.

Per gli edifici esistenti ad unico piano fuori terra e consentito l'aumento dell'altezza sul fronte strada **in allineamento con i fabbricati adiacenti, qualora esistenti, al fine di ricostituire la cortina edilizia**, fino ad un massimo di mt 6,50.

DS = secondo gli allineamenti degli edifici esistenti;

Dc = a confine oppure minimo: mt 3,00;

Df = non può essere inferiore al doppio della distanza minima dal confine nel caso di ampliamenti e/o sopraelevazioni.

Dpf = mt 10,00.

Alla luce del principio di continuità delle cortine edilizie, in accordo con l'art.3 co.2bis della LR19/2009, i nuovi volumi accessori (box e autorimesse o altri manufatti pertinenziali) potranno essere realizzati sul fronte prospettante la pubblica via solo qualora sussistano entrambe le seguenti condizioni:

- vengano adottati materiali, elementi tipologico-costruttivi e forometrie coerenti con i fabbricati storici;

- non superino l'altezza di 3 metri.

Negli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica vi è l'obbligo della conservazione dei materiali ed elementi architettonici preesistenti, ovvero, nel caso di sostituzione, l'uso di materiali ed elementi delle medesime caratteristiche.

I progetti edilizi dovranno essere corredati, graduando la documentazione in rapporto all'entità ed alla natura dell'intervento, *secondo quanto previsto dal cap.1.3_Modalità di presentazione dei progetti dell'Abaco.*

~~da una documentazione in grado di determinare l'epoca storica del fabbricato oggetto di intervento e le principali modificazioni intervenute nel tempo;~~

~~dall'evidenziazione e descrizione degli elementi specifici del fabbricato che, per valore assoluto o relativo al contesto in cui si collocano, assumono un significato di rilievo;~~

~~dall'analisi dell'ambito urbanistico significativo in cui si colloca l'intervento;~~

~~da una ricognizione ed illustrazione dei principali elementi tipologici, costruttivi e decorativi, nonché dei materiali che caratterizzano l'ambito urbanistico di riferimento con le documentazioni fotografiche adeguate;~~

~~da una relazione finale, corredata dagli opportuni ausili grafici in cui si dia conto delle scelte progettuali cui si perviene sia rispetto alle specifiche caratteristiche del fabbricato (messe in evidenza nella precedente fase di analisi), sia dal rapporto in cui si pone il fabbricato con il contesto (anche questo conseguente alla fase di analisi relativa all'ambito urbanistico significativo), nonché sui materiali impiegati.~~

~~In questa sottosezione sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione del fabbricato nell'assoluto fedele rispetto della sagoma planimetrica preesistente.~~

~~Lo stesso vale negli ambiti perimetrati quali ambiti di intervento unitario di cui al successivo art.14 come indicati nella cartografia.~~

Il piano individua con specifica simbologia (simbolo *) le aree libere inedificabili, normate all'art.18bis -PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE, VINCOLI E ABACO DELLE NORME EDILIZIE.

Art.14 – AMBITI DI INTERVENTI UNITARI

Il P.R.G.C. definisce ed individua degli ambiti di intervento unitario nei quali l'attuazione avviene mediante Piano attuativo comunale PAC di iniziativa pubblica o privata.

Tali ambiti possono interessare parti del territorio appartenenti a zone omogenee diverse e sono definiti in funzione dei seguenti fini:

1) Integrazione e riuso di aree derivanti da demolizioni di uno o più edifici o di parti di essi, con verifica delle scelte progettuali estesa a tutto l'ambito, anche quando l'intervento operativo concerne una sola parte dell'ambito stesso;

2) Ristrutturazione e completamento urbanistico di parti di territorio già urbanizzate totalmente o parzialmente con sostituzione e/o integrazione degli insediamenti e delle opere di urbanizzazione;

3) Edificazione di aree libere, anche per singoli lotti, in parti di territorio già urbanizzate o parzialmente urbanizzate, quando l'intervento sia suscettibile di influenze significative all'intorno;

4) Interventi su aree inedificabili, vincolate dal P.R.G.C. per le loro peculiarità naturalistiche e di pregio ambientale, nei casi in cui s'intendano proporre trasformazioni migliorative di entità superiore alla normale manutenzione e/o coltivazione.

Gli indici urbanistici ed edilizi da applicarsi ai singoli ambiti d'intervento sono quelli espressamente indicati nel contesto delle prescrizioni di ogni singola zona o sottozona. Negli ambiti per i quali sia già stato approvato il relativo Piano Attuativo (n.1 e 2 di iniziativa pubblica; n.3, 4 e 5 di iniziativa privata) (~~Ambito di Via Mason a S. Quirino; Ambito Piazza Capoluogo e Parco di Villa Cattaneo~~) valgono le norme e prescrizioni contenute in detti Piani per la durata di validità degli stessi.

Art.18 - SOTTOZONA A 0.3.2

Costituita dagli edifici e dalle aree di pertinenza degli stessi soggetti a ristrutturazione edilizia e/o urbanistica.

In questa sottozona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ~~ristrutturazione urbanistica~~, ristrutturazione edilizia nonché tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica.

Il rilascio del titolo ad edificare ~~per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia è subordinato alla preventiva esecutività di un piano attuativo di iniziativa privata riguardante l'intera area interessata all'intervento nel~~ al rispetto dei seguenti indici:

- Vu = ~~Non~~ è consentito ~~alcuna variazione del volume esistente alla data di adozione della presente variante, se non~~ un incremento "una tantum" di 150 mc e tale aumento di volume non potrà essere attuato sul fronte prospettante la pubblica via;
- Rc = massimo consentito: 50% del lotto di pertinenza;
- H = massima consentita mt 8,50 o comunque non superiore a quelle degli edifici contigui;
- Ds = secondo gli allineamenti degli edifici esistenti che sono da considerarsi minimi inderogabili.
- Dc = a confine oppure minimo: mt 3,00;
- Df = non può essere inferiore al doppio della distanza minima dal confine nel caso di ampliamenti e/o sopraelevazioni.
- Dpf = mt 10,00;

In questa sottozona sono consentiti interventi di sostituzione edilizia sui fabbricati esistenti obsoleti strutturalmente e funzionalmente, senza aumento della sup.utile e della volumetria originarie, previa presentazione di adeguata documentazione tecnica e fotografica delle reali condizioni dell'immobile.

Art.18Bis - PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE, VINCOLI E ABACO DELLE NORME EDILIZIE

1. Definizione

Le seguenti note riguardano gli ambiti dei centri rurali di antica formazione di San Quirino, Sedrano e San Foca individuati dal PRGC vigente e inseriti in zona omogenea A e B0.

2. Obiettivi e contenuti

A. La cartografia di piano relativa alla "**zonizzazione dei centri rurali di antica formazione**" ha l'obiettivo di conservare e valorizzare l'articolazione del tessuto urbanistico delle corti e la tipologia originaria degli edifici come irrinunciabile valore storico ambientale. Viene promosso il risanamento delle contaminazioni introdotte con modelli estranei non compatibili e dissonanti, favorendo il recupero degli spazi coperti e scoperti secondo gli attuali standard funzionali, tecnologici e di sicurezza, salvaguardando gli immobili e i complessi di particolare pregio con la tutela dell'insieme degli elementi che ne determinano il valore.

3. Struttura generale dell'insediamento e indirizzi

A. La struttura insediativa è costituita dalla combinazione tra:

- viabilità principale e di penetrazione, da cui si accede alle corti;
- le corti, come spazi chiusi scoperti su cui si attestano gli edifici.

B. Gli elementi della struttura sono:

- la cortina continua degli edifici lungo la strada, gli androni carrai e i portali che interrompono i muri di cinta, dando accesso alle corti;
- i muri di recinto alti e ciechi;
- le corti definite dagli edifici, disposti correttamente in modo da ottenere un'esposizione favorevole al soleggiamento (sud e ovest);
- le aree non edificate delle corti, spesso usate in modo promiscuo;
- gli orti, spesso recintati;

C. Gli interventi ammessi dovranno essere in sintonia con il tessuto urbanistico, l'architettura tradizionale e rispondere all'esigenza di conservazione del patrimonio architettonico esistente.

4. Vincoli

A. I progetti relativi ai **centri rurali di antica formazione**, debbono prevedere idonei interventi atti a conseguire la conservazione, manutenzione e ripristino degli elementi che costituiscono il tessuto urbano:

- la cortina edilizia su strada, rappresentata dai fabbricati e/o dalle murature di recinzione;
 - l'accesso alle corti, attraverso gli androni e i portali.
- B. Il criterio della conservazione degli elementi di cui al comma precedente, è vincolante, qualora, sugli elaborati grafici di progetto, ne compaia l'indicazione:
- **i fili fissi** della cortina sul fronte della viabilità principale vanno mantenuti;
 - **i muri di recinzione da conservare**, che costituiscono parte integrante della struttura edilizia storica e possono presentare la sommità merlata, generalmente in pietrame e ciotolame a vista, talvolta rivestiti d'intonaco, sono da ritenersi vincolati, e, pertanto, devono essere conservati integralmente, recuperati mediante opere di restauro, risanamento e consolidamento strutturale. In caso di tratti mancanti o di crollo accidentale, andranno ricostruiti senza alterare l'aspetto formale originario, con l'impiego di materiali e tecniche appartenenti alla tradizione locale, o ad essa affini, e la medesima tessitura; con lo stesso criterio, andranno ripristinati i muri o i tratti di muro che hanno perso i connotati originari;
 - **ripristino continuità muretti perimetrali in sasso**: il piano individua, puntualmente, in cartografia, specifici tratti dove è necessario promuovere lo sviluppo e la costruzione di muretti divisorii in sasso. La previsione di nuovi muretti divisorii in sasso è finalizzata a recuperare, alla luce di evidenti tracce residuali di porzioni in sasso, l'integrità dei lotti originari e ad incentivare l'utilizzo di materiale tradizionale locale.
 - **androni e portali esistenti**, vanno conservati per posizione, dimensione e caratteristiche compositive. In coerenza con i contenuti dell'Abaco, qualora i portali prospicienti le pubbliche vie figurino tamponati dovranno essere adottati accorgimenti che ne garantiscano la leggibilità.
 - **fronti con ballatoi**, vengono segnalati nelle tavole di zonizzazione (tavole 03f.1, 03f.2, 03f.3) gli edifici che si affacciano verso le corti interne aventi tipologia a ballatoio. Alcune di queste facciate non sono visibili dalle strade e dagli spazi pubblici mentre molti restano a vista nell'insieme del paesaggio contribuendo a caratterizzare il valore storico-architettonico dei luoghi. Per gli edifici con tipologia a ballatoio quando la facciata ha perso le caratteristiche individuate dal piano, per demolizioni parziali o totali dovute allo stato di abbandono degli immobili o per alterazioni degli elementi architettonici dovute alla esecuzione di lavori antecedenti all'adozione della presente variante, può essere proposta una composizione di facciata che ricostruisce gli elementi architettonici fondamentali originari o una nuova soluzione rispettosa del sito in cui va ad inserirsi. Vanno mantenuti o ripristinati i ballatoi in legno.
 - **vincolo portico ed archi esistenti**, vengono segnalati nelle tavole di zonizzazione i portici e gli archi che devono essere recuperati.
 - **vincolo facciata in sasso, lavorato a faccia vista**, vanno preservati i fronti edilizi realizzati in sasso faccia a vista, in quanto testimonianza della tecnica costruttiva della tradizione locale.
 - **quinte murarie (porzioni residuali di facciata)**, in caso di porzioni residuali di fronti edilizi, le operazioni dovranno propendere alla loro ricostruzione senza alterare l'aspetto formale originario, con l'impiego di materiali e tecniche appartenenti alla tradizione locale, o ad essa affini, e la medesima tessitura. La quinta muraria potrà essere consolidata al solo fine di fungere da limitazione del lotto o essere completata ripristinando l'intera volumetria edilizia originaria nel rispetto degli indici e parametri urbanistici di zona.
- C. In relazione alle esigenze palesate ed alle motivazioni addotte dai proponenti, l'UTC potrà valutare l'opportunità della conservazione integrale, della traslocazione degli elementi, della rilettura critica o della demolizione con successiva riproposizione degli elementi, nel rispetto dell'impostazione originaria del tessuto storico.

5. Prescrizioni edificatorie

- A. Gli interventi di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti e le ricostruzioni a seguito di demolizione, devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni edificatorie previste dalle tavole 03f.1, 03f.2, 03f.3 in accordo con le indicazioni dell'Abaco.
- B. **UNITÀ FUNZIONALE**. Costituisce un elemento basilare del Piano. Individua l'unità urbanistica da considerare per la progettazione e il controllo qualitativo/quantitativo degli interventi proposti. L'unità funzionale trova riscontro nella documentazione progettuale a corredo delle istanze autorizzative: il progetto da presentare riguarderà un approfondimento della documentazione d'insieme proporzionato all'entità degli interventi previsti, consentendo di valutare le caratteristiche tipologiche e quantitative degli stessi.
- C. **AREA DI INVILUPPO MASSIMO PER L'AMPLIAMENTO**. Indica l'area all'interno della quale sono ammessi:
- l'ampliamento dei volumi esistenti;
 - l'edificazione di volumi accessori, accorpati, anche derivanti dalla sommatoria di volumi assoggettati a demolizione con recupero della volumetria, con l'obiettivo di ripristinare,

riorganizzare e riqualificare lo spazio libero della corte.

L'indicazione grafica costituisce la massima area di inviluppo consentita, fatti salvi minimi scostamenti, che l'UTC valuterà, a condizione che resti immutato l'assetto urbanistico ed edilizio previsto dal Piano. Gli ampliamenti dovranno essere compatibili con le preesistenze, adeguandosi alle caratteristiche dell'edificazione storica.

D. FILI FISSI DI VOLUMI, MURI E RECINZIONI. I fili fissi indicati nelle tavole 03.f di zonizzazione costituiscono elementi prescrittivi, necessari per definire la continuità della cortina in termini di compattezza e chiusura, per gli interventi di nuova edificazione, talora sostitutiva o integrativa di preesistenze, e per gli interventi di ristrutturazione. Il filo fisso rappresenta la condizione cui devono attenersi gli allineamenti dei volumi su strada e delle recinzioni su strada.

E. PORTALI E ANDRONI IN PROGETTO. L'indicazione di androni e portali in progetto fa riferimento ad originari portali, tamponati in epoca più o meno recente, di cui si ammette la riapertura, nonché di nuovi portali da realizzare.

F. ELEMENTI STORICI PUNTUALI COSTITUTIVI LA MEMORIA E L'IDENTITÀ DEI LUOGHI

Si tratta di elementi a cui viene associato un valore storico testimoniale.

- **Incisioni chiave di volta**, riconosciute come elementi indiziari rispetto alla cronologia dei fabbricati non dovranno essere alterate e/o rimosse.

- **elementi decorativi parietali da preservare**, qualora lungo i fronti stradali si riconoscano evidenti affreschi devozionali o decorativi testimonianza della cultura e dell'identità dei luoghi, si dovrà procedere alla loro recupero e/o conservazione. La loro modifica potrà essere effettuata solo su motivata richiesta all'UTC e previa valutazione da parte dello stesso UTC. In relazione alle esigenze palesate ed alle motivazioni addotte dai proponenti, l'UTC potrà valutare l'opportunità della conservazione integrale, della traslocazione degli elementi, della rilettura critica o della demolizione con successiva riproposizione degli elementi, nel rispetto dell'impostazione originaria del tessuto storico. Per quanto riguarda le modalità costruttive e gli elementi di finitura, si rimanda a quanto prescritto dall'Abaco.

IMMOBILI SOGGETTI A INTERVENTI DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

1. Vengono individuati nelle tavole 03f.1, 03f.2, 03f.3. Si tratta di immobili singoli o le parti di tessuto urbano che concorrono a determinare i connotati tipologici della struttura insediativa di più antico impianto. Risultano dotati in tutto o in parte di elementi morfologici (ballatoi lignei, decorazioni di facciata, impiego di materiali lapidei nelle murature, coperture e finiture) caratterizzanti.
2. Gli interventi sono finalizzati:
 - a) alla conservazione o al recupero dell'organismo edilizio dal punto di vista morfologico (impianto urbanistico originale), strutturale e igienico;
 - b) al mantenimento della funzionalità degli edifici, conservando e/o ripristinando i caratteri tipologici, storico-culturali o documentali degli stessi;
 - c) alla conservazione e/o al ripristino del sistema dei percorsi pedonali e delle aree libere nel rispetto delle tipologie originarie, delle alberature di pregio, degli elementi architettonici di valore, con l'utilizzazione di elementi edilizi tradizionali (sottopassi, porticati, acciottolati, ecc.), eliminando in modo organico le eventuali barriere architettoniche.Gli interventi conservativi sono limitati all'impianto edilizio in quanto componente della edificazione a trama continua e/o del tessuto edilizio a corte od ancora quale elemento matrice della trama viaria antica.
3. Al fine di adeguare gli edifici alle esigenze d'uso, per conseguire miglioramenti igienici, completare la funzionalità abitativa degli alloggi, realizzare locali destinati a volumi tecnici, servizi igienici, autorimesse, scale o uscite di sicurezza, saranno inoltre ammessi interventi di:
 - sopraelevazione, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e senza superare l'altezza degli edifici contermini;
 - demolizione ed eliminazione delle parti aggiuntive contrastanti che abbiano deformato la configurazione originale della struttura composita della tipologia a corte;
 - ampliamento e realizzazione di nuovi edifici isolati, accessori alla residenza, entro l'area di inviluppo massimo indicata graficamente (cfr. tavv.le 03f di azionamento), con preventiva demolizione ed eliminazione di superfetazioni e accessori isolati qualora presenti nell'unità funzionale.
4. Nel caso di crollo accidentale, o di parziale demolizione, autorizzata per comprovate ragioni di sicurezza statica (adeguamento antisismico delle strutture) o per dimostrata impossibilità di conservazione dei paramenti esistenti, è consentita la loro ricostruzione nel rispetto sostanziale dei sedimi, dei volumi preesistenti e della tipologia edilizia della presente categoria di intervento.

5. Nel caso di parziale o totale sostituzione di alcuni elementi, irrimediabilmente deteriorati, tale sostituzione dovrà avvenire attraverso il riuso della tipologia d'intervento e, quando possibile (in particolare per quanto riguarda le strutture orizzontali), dei materiali originari. I progetti dovranno prevedere il restauro di tutti gli elementi architettonici e di finitura dei prospetti e della copertura, ivi compresi i comignoli, nonché degli spazi e dei manufatti esterni quali pavimentazioni ed elementi funzionali esterni, muri di recinzione con relativi ingressi pedonali e carrai. L'intervento sui paramenti esterni delle facciate (lapidei, lignei) dovrà essere rivolto per lo più al consolidamento delle finiture esistenti o al loro parziale rifacimento.
8. Tutti gli interventi devono essere volti ad assicurare, altresì, il mantenimento dell'uniformità architettonico-paesaggistica attraverso il controllo compositivo degli aspetti appariscenti: ricorrenza delle linee di colmo e di gronda; ricorrenza delle bucaure finestrate e relative dimensioni; materiali impiegati per le coperture (coppi) e per murature e rivestimento (cotto e intonaco); impianto distributivo coerente con il tipo edilizio matrice; divieto di formare sporti su via (balconi isolati, bovindi, pensiline, ecc.).

IMMOBILI SOGGETTI A INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Vengono individuati nelle tavole 03f.1, 03f.2, 03f.3. Si tratta di immobili singoli o le parti di tessuto urbano aventi tipologia non "contrastante" con i caratteri generali di ambito storico che, al contempo, non versano in avanzato stato di degrado e obsolescenza. Sono compresi gli edifici la cui sistemazione potrà avvenire nel rispetto della volumetria esistente e, di norma, sul sedime originario.
2. Gli interventi sono finalizzati:
 - a) alla riproposizione dei caratteri tipologici identitari dei centri minori rurali;
 - b) al recupero della coerenza tipologica e costruttiva dei fabbricati e delle loro pertinenze, perseguito anche ripulendo e riordinando gli ambiti edilizi da superfetazioni aggiunte e trasformazioni.
3. Sono generalmente ammessi gli interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - ristrutturazione e riorganizzazione interna degli edifici, compresa la sostituzione degli elementi costitutivi degli stessi;
 - ampliamento dei volumi e delle superfici nell'area di inviluppo massimo indicata dai grafici di progetto (cfr. tav.03f di azionamento);
 - demolizione ed eliminazione parziale delle aggiunte che abbiano deformato la configurazione originale degli edifici con ricostruzione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche;
4. Gli interventi sono finalizzati:
 - a) alla riproposizione della tipologia ambientale, della forma strutturale e dei caratteri tipologici omogenei con il contesto dei centri minori rurali;
 - b) all'integrazione e riqualificazione dell'area di sedime nel contesto, anche attraverso l'eventuale rilocalizzazione dei volumi demoliti.
5. Nei casi di demolizione parziale l'UTC potrà valutare, caso per caso, l'opportunità di mantenere gli allineamenti preesistenti, fili fissi, o di imporre arretramenti dei nuovi volumi al fine di migliorare gli spazi pubblici destinati alla viabilità. Di norma, tuttavia, i nuovi organismi ricostruiti manterranno gli allineamenti precedenti al fine di conseguire l'unità della cortina edilizia, ove presente.
6. Tutti gli interventi dovranno tendere a ricomporre le volumetrie preesistenti nell'ambito di un unico organismo edilizio omogeneo per struttura insediativa e caratteri tipologici al contesto dei borghi nuclei rurali storici.

IMMOBILI SOGGETTI A INTERVENTI DI DEMOLIZIONE CON RECUPERO DELLA VOLUMETRIA

1. Vengono individuati nelle tavole 03f.1, 03f.2, 03f.3. Si tratta di **immobili costruiti in modo incoerente con l'impianto insediativo originario**; sono fabbricati anche di recente costruzione che hanno provocato l'alterazione della trama edilizia continua tipica degli insediamenti storici, ovvero l'occupazione delle aree di pertinenza ambientale di detti insediamenti con tipi edilizi isolati a tessitura discontinua. Per questi fabbricati è consentita la trasformazione edilizia, intesa come rilocalizzazione e ristrutturazione/ampliamento dei volumi esistenti, al fine di renderli congruenti con le caratteristiche storico morfologiche e urbanistiche del contesto, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nelle NdiA. Non è consentita la nuova edificazione isolata all'interno del lotto.
2. Gli interventi sono finalizzati alla ricomposizione tipologico-architettonica del tessuto urbano, riguardante in particolare la cortina edilizia (fabbricati e recinzioni) sulla viabilità principale, le corti interne, l'orientamento degli elementi componenti la tipologia a corte chiusa. In

particolare, devono costituire l'occasione per ricalibrare la collocazione e le caratteristiche degli immobili, indicando le forme planovolumetriche delle ristrutturazioni urbanistiche, attribuendo ai singoli interventi cubature compatibili e coerenti con l'intorno, entro gli inviluppi massimi indicati nella tav.03f di azionamento. Ogni intervento ammesso relativo agli edifici costruiti in modo incoerente rispetto all'impianto urbanistico originario deve essere volto a migliorare l'inserimento dei medesimi nel contesto ambientale, storico e architettonico che li circonda, utilizzando forme compositive, materiali e tipologie tipiche dei luoghi (cfr.Abaco).

3. Nelle more della demolizione con recupero della volumetria, sono generalmente ammessi gli interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria.

IMMOBILI SOGGETTI A INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

1. Vengono individuati nelle tavole 03f.1, 03f.2, 03f.3. Sono gli immobili singoli o le parti di tessuto urbano privi di valore architettonico o tipologico e prevalentemente relativi ai fabbricati accessori in disuso e obsoleti, incompatibili con il tessuto urbano e le destinazioni di zona dei quali non è prevista la conservazione.
2. Sono classificati in questa categoria edifici di cui si prevede la demolizione senza ricostruzione. Per i fabbricati ricadenti in tale categoria non è ammesso alcun recupero o trasporto del volume da demolire e l'area di sedime sarà pavimentata e sistemata secondo la destinazione d'uso prevalente nell'ambito in cui risulta incluso.

AREE LIBERE INEDIFICABILI

Tale vincolo (simbolo asterisco) è costituita dalle aree libere inedificabili, integrate fra ambiente naturale e beni storico-artistico-culturali, non compromesse dall'edificazione. La tutela proposta è indirizzata alla conservazione dei caratteri originari delle aree verdi esistenti o alla formazione di nuove aree verdi; sono ammessi interventi volti al mantenimento della vegetazione esistente o alla formazione di nuovi sistemi vegetazionali. Negli edifici, che si affacciano su queste aree, possono essere realizzate porticati accorpate al fabbricato principale, scale esterne (già esistenti da recuperare, o di nuova costruzione per ricomporre la facciata priva di valore storico-culturale), pavimentazioni pedonali e/o carraie per connettere l'edificio con l'ambiente costruito e naturale esistente intorno. E' ammesso l'ampliamento in aderenza per motivi igienico-sanitari degli edifici esistenti fino ad un massimo di 150 mc (volume urbanistico) e 20 mq di SC. I percorsi pedonali e carrai esistenti in pietra o in sasso dovranno essere recuperati. I nuovi percorsi dovranno essere costruiti con materiali, forme e dimensioni caratteristici del luogo.

ART.20 - SOTTOZONA B.O

Comprende le parti di territorio comunale di saturazione dei nuclei edilizi, caratterizzati da una forte frammentazione della struttura fondiaria e della proprietà edilizia.

ATTUAZIONE

Tale zona si attua per intervento ~~indiretto e~~ diretto.

~~Gli ambiti soggetti alla preventiva formazione di Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata (P.R.P.C.) sono indicati nella cartografia di piano.~~

Per il rilascio del titolo edilizio valgono le prescrizioni di cui all'art.8 e sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nuova realizzazione, ampliamento, ristrutturazione edilizia nonché tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica.

INDICE E PARAMETRI:

If = massimo 2 mc/mq.

RC = Massimo consentito: 50% del lotto di pertinenza;

H = Massima consentita mt 8,50 o comunque minore fra quelle degli edifici contigui;

DS = secondo gli allineamenti degli edifici esistenti;

Dc = a confine oppure minimo: mt 3,00;

Df = non può essere inferiore al doppio della distanza minima dal confine nel caso di ampliamenti e/o sopraelevazioni.

Dpf = mt 10,00;

~~Sia nelle zone perimetrare come ambito soggetto a Piano Attuativo che all'esterno di queste, l'Amministrazione comunale può imporre la conservazione degli allineamenti precostituiti lungo le vie pubbliche.~~

E' consentita la costruzione in aderenza tra edifici situati in lotti distinti.

Per gli edifici esistenti in tale zona su lotti saturati, questi possono essere ampliati in deroga all'indice fondiario con un incremento massimo "una tantum" pari a mc 200.

ART.20/BIS - SOTTOZONA B.0.1

Comprende le parti di territorio comunale di saturazione dei nuclei edilizi, caratterizzati da una forte frammentazione della struttura fondiaria e della proprietà edilizia, con vaste aree inedificate suscettibili di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione.

ATTUAZIONE

Tale zona si attua per intervento indiretto negli ambiti perimetrati soggetti a piano attuativo (PRPC Beorchia a sud di San Quirino) e per intervento diretto.

Per il rilascio del provvedimento edilizio valgono le prescrizioni di cui all'art.8 e sono ammessi gli interventi di cui ai punti manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nuova realizzazione, ampliamento, ristrutturazione edilizia nonché tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica

PRESCRIZIONI TIPOLOGICO-EDILIZIE

Tipologie ammesse per nuove costruzioni: casa singola, binata, a schiera.

Per le nuove costruzioni valgono le prescrizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme.

INDICE E PARAMETRI:

If = massimo 1,5 mc/mq.

RC = Massimo consentito: 40% del lotto di pertinenza;

H = Massima consentita mt 8,50 o comunque minore fra quelle degli edifici contigui;

Ds = secondo allineamenti di edifici esistenti contigui a lotto di pertinenza, o min. mt 5,00;

Dc = a confine oppure minimo: mt 3,00;

Df = non può essere inferiore al doppio della distanza minima dal confine nel caso di ampliamenti e/o sopraelevazioni.

Dpf = mt 10,00;

~~Sia nelle zone perimetrare soggette a Piano Attuativo che all'esterno di queste, l'Amministrazione comunale può imporre la conservazione degli allineamenti precostituiti lungo le vie pubbliche.~~

E' consentita la costruzione in aderenza tra edifici situati in lotti distinti.

Per gli edifici esistenti su aree il cui indice fondiario risulti saturato, è ammesso l'ampliamento in deroga all'indice fondiario con un incremento massimo "una tantum" pari a mc 200.

COMUNE DI SAN QUIRINO
Piano Regolatore Generale Comunale
Variante n.84

VALUTAZIONE DEGLI ASPETTI PAESAGGISTICI DELLA VARIANTE

Verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti - ai sensi dell'art.143, comma 6 del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42.

Il sottoscritto
arch.Giorgio del Fabbro,
iscritto all'Ordine degli Architetti PPeC di Udine con il n°755A

ATTESTA

che la presente variante n.84 al PRGC:

- non interessa beni e località vincolati ai sensi della Parte II° del D.Lgs.42/2004 (Beni Culturali);
- le **modifiche n.1, n.3, n.4, n.5** interessano aree tutelate ai sensi dell'art.142, Parte III° del D.Lgs 42/2004. In particolare: la Fascia di rispetto *Roggia di S.Foca, S.Quirino e Cordenons e Roggia di Roveredo* iscritte nell'elenco delle acque pubbliche tutelate ai sensi dell'art.42 del D.Lgs.42/2004.

Si rimanda ai contenuti della relazione per l'individuazione e visualizzazione delle suindicate modifiche nonché all'elaborato di adeguamento al PPR.

Dalla descrizione dei contenuti di ciascuna singola modifica, indicata nella pertinente scheda, e dei suoi presumibili effetti pratici (vedi tabella riassuntiva iniziale) si evince chiaramente che trattasi di variazioni che non generano alcuna potenziale incidenza sulle trasformazioni, dal punto di vista paesaggistico, delle aree interessate dalle modifiche stesse.

Udine, marzo 2024

arch.Giorgio del Fabbro

ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine

giorgio del fabbro
albo sez. A/a - numero 755
architetto



COMUNE DI SAN QUIRINO
Piano Regolatore Generale Comunale
Variante n.84

ASSEVERAZIONE
di cui all'art.63 sexies, comma 2 della LR 5/2007 e smi

Il sottoscritto
arch.Giorgio del Fabbro,
iscritto all'Ordine degli Architetti PPeC di Udine con il n°755A

ASSEVERA

sulla base degli elaborati della var.84 al PRGC, dei contenuti e delle motivazioni degli stessi, che la presente variante:

- rispetta le condizioni poste al co.1 dell'art.63 sexies, della LR 5/2007 e smi;
- NON contrasta con obiettivi, strategie e direttive dello strumento urbanistico vigente;
- le modifiche introdotte non riguardano beni demaniali.

Udine, marzo 2024

arch.Giorgio del Fabbro

ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine

giorgio del fabbro
albo sez. A/a - numero 755
architetto

