



PIANO ATTUATIVO COMUNALE - ZONA A
ARIIS _ COMUNE DI RIVIGNANO (UD)

Allegato alle N.T.A: Schede Unità Minime d'intervento

PROGETTISTA

arch. Nicoletta Zennaro

arch. Daniel Troncon

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Direttore del Servizio
dott.ssa Sabrina Miotto

S.U.M.I.



REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA

Direzione centrale finanze, patrimonio, coordinamento e
programmazione politiche economiche e comunitarie
Servizio gestione patrimonio immobiliare

[revisione 3.0]

[10 .07.2014]

INDICE

PREMESSA	PAG.2
<hr/>	
SCHEDA U.M.I. N. 1_ IL CORPO PADRONALE (edificio A) E L'ANNESSO ALLA VILLA (edificio B)	PAG.3
<hr/>	
SCHEDA U.M.I. N. 2_ IL PORTICATO (edifici C1—C2)	PAG.6
<hr/>	
SCHEDA U.M.I. N. 3_ LA CASA DEL GASTALDO (edificio D)	PAG.8
<hr/>	
SCHEDA U.M.I. N. 4_ I MAGAZZINI DEL SALE (edificio K)	PAG.9
<hr/>	
SCHEDA U.M.I. N. 5_ I MAGAZZINI (edificio L)	PAG.10
<hr/>	
SCHEDA U.M.I. N. 6_ MAGAZZINO (edifici M—N)	PAG.11
<hr/>	
SCHEDA U.M.I. N. 7_ EDIFICI PRIVATI (edifici E-F-G-H)	PAG.13
<hr/>	

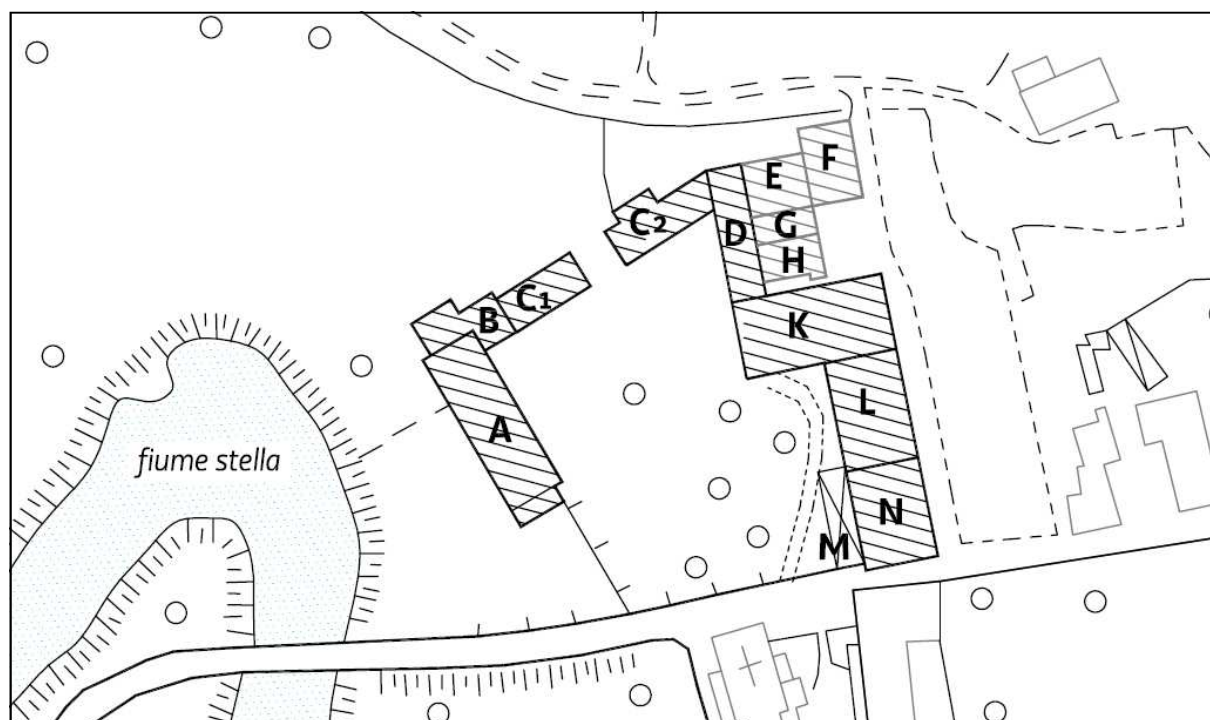
PREMESSA

Di seguito vengono riportate le schede relative alle singole Unità Minime di intervento, nelle quali sono stabilite le regole per gli interventi sugli edifici facenti parte del compendio, sulla base delle risultanze dell'analisi condotta sui singoli manufatti e sintetizzate nell'elaborato "S.A.E.-SCHEDE DI ANALISI DEGLI EDIFICI".

Ciascuna scheda contiene le seguenti informazioni:

- Parametri edilizi;
- Interventi ammessi;
- Destinazioni d'uso.

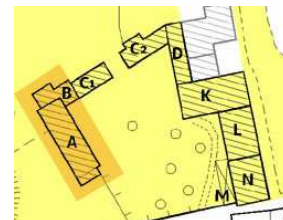
Al fine di agevolare la lettura sistematica dei documenti, gli edifici sono individuati mediante la stessa identificazione alfabetica ("A", "B", "C₁", "C₂", "D", "E", "F", "G", "H", "K", "L", "M", "N"), utilizzata nell'elaborato di analisi "S.A.E.-SCHEDE DI ANALISI DEGLI EDIFICI".



Planimetria del compendio con l'identificazione degli edifici.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N. 01

CORPO PADRONALE E ANNESSI (CORPI DI FABBRICA "A-B")



1.1 CORPO PADRONALE

PARAMETRI EDILIZI

Corpo padronale (A):

	stato di fatto	progetto	note
Superficie coperta (mq)	288,89	288,89	Conservazione esistente
Altezza (m)	13,22	13,22	Conservazione esistente
Volume (mc)	3.819,13	3.819,13	Conservazione esistente

Serra:

	stato di fatto	progetto	note
Superficie coperta (mq)	37,96	37,96	Conservazione esistente
Altezza (m)	4,97	4,97	Conservazione esistente
Volume (mc)	188,66	188,66	Conservazione esistente

INTERVENTI AMMESSI PER IL CORPO PADRONALE E LA SERRA ANNESSA

EDIFICI 1.1. DELLE SCHEDE DI ANALISI - ZONA OMOGENEA A2:

Tipologia di interventi previsti: **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**, secondo la definizione stabilita dall'articolo 4, comma 2, lettera c), della legge regionale 19/2009 e s.m.i. Resta salva, in ogni caso, la possibilità di attuare interventi manutentivi volti alla conservazione del bene.

Con particolare riferimento agli effetti sulla componente faunistica dei lavori da eseguirsi nell'ambito della UMI n.1, devono essere attuate tutte le misure di mitigazione indicate nella perizia chiropterologica allegata allo studio di incidenza del presente P.A.C., avvalendosi, per quanto riguarda nello specifico gli aspetti relativi ai Chiroteri, di un esperto in materia. In relazione alle successive fasi di valutazione e approvazione degli interventi da parte della Soprintendenza e all'esito di successive indagini svolte dall'esperto, le misure potranno essere ulteriormente affinate e/o adeguate. In particolare come alternativa alle cassette nido potrà essere valutata l'apposizione di pannelli o assi opportunamente distanziati dalla parete delle costruzioni prescelte.

Le costruzioni più idonee per l'apposizione delle strutture di cui al primo paragrafo devono essere scelte e attrezzate al più presto, al fine di favorire l'assuefazione e l'utilizzo da parte dei Chiroteri di un numero adeguato di siti alternativi prima dell'inizio del disturbo. Nell'ambito del cantiere si avrà comunque cura di escludere la presenza di Chiroteri dopo l'inizio dei lavori, per evitare di danneggiare eventuali soggetti ancora presenti.

In generale devono essere rispettate le proposte, le misure di gestione eco-compatibile degli interventi e le considerazioni conclusive contenute nello Studio di Incidenza Ambientale.

Prima dell'inizio dei lavori relativi alla UMI n.1 e con cadenza annuale sino alla fine lavori, dovrà essere inviata al Servizio competente in materia di biodiversità e a quello competente in materia di valutazioni ambientali una relazione, redatta dall'esperto di cui al primo paragrafo sulle misure di mitigazione già messe in opera nell'ambito del P.A.C. e nelle aree limitrofe con indicazioni in merito alla loro efficacia (presenze, occupazione dei siti riproduttivi predisposti artificialmente o di altri siti nell'area, ecc.).

Gli interventi devono, inoltre, essere attuati secondo le specifiche di seguito indicate:

a) Prospetti e finiture esterne:

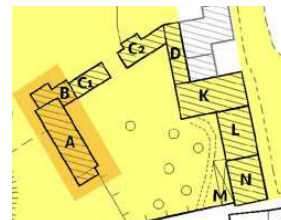
Prospetti ed aperture esterne: restauro e ripristino degli elementi originari. Non è ammessa l'alterazione della facciata principale verso il fiume Stella: è tuttavia consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

Finiture esterne: restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Ballatoi e poggioli: restauro e ripristino degli elementi originari; è ammesso il rifacimento delle parti degradate o crollate, purché ne siano riproposti i caratteri originari o ad essi affini.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N. 01

CORPO PADRONALE E ANNESSI (CORPI DI FABBRICA "A-B")



b) Elementi strutturali:

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali e miglioramento sismico dell'immobile. Qualora non sia possibile il recupero di elementi strutturali originari, a causa delle condizioni di degrado degli stessi, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate (il grado di deterioramento dovrà essere dimostrato, attraverso una relazione tecnica di indagine e documentazione fotografica dello stato di fatto), purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni planivolumetriche e di sagoma, nonché, di norma, dei prospetti, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzioni di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

c) Elementi interni non strutturali:

Restauro e ripristino degli elementi interni. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione di tramezzature facilmente removibili, nonché l'apertura o la chiusura di porte, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio. Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari o ad essi affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo.

d) Impianti tecnologici ed igienico-sanitari:

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio o nei corpi di fabbrica ad essi attigui, al fine di limitarne al massimo l'impatto, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali. Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e c).

1.2 ANNESSI ALLA VILLA CORPO DI FABBRICA B

PARAMETRI EDILIZI

Corpo di fabbrica "B" (cucine):

	stato di fatto	progetto	note
Superficie coperta (mq)	72,61	72,61	Conservazione esistente
Altezza (m)	9,34	9,34	Conservazione esistente
Volume (mc)	678,18	678,18	Conservazione esistente

Corpo di fabbrica "B" (locali di servizio):

	stato di fatto	progetto	note
Superficie coperta (mq)	63,16	63,16	Conservazione esistente
Altezza (m)	9,00	9,00	Conservazione esistente
Volume (mc)	568,44	568,44	Conservazione esistente

Annesso ottagonale:

	stato di fatto	progetto	note
Superficie coperta (mq)	13,48	13,48	Conservazione esistente
Altezza (m)	3,50	3,50	Conservazione esistente
Volume (mc)	47,18	47,18	Conservazione esistente

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N. 01

CORPO PADRONALE E ANNESSI (CORPI DI FABBRICA "A-B")



INTERVENTI AMMESSI PER IL CORPO DI FABBRICA B

EDIFICI 1.2. DELLE SCHEDE DI ANALISI - ZONA OMOGENEA A3

Tipologia di interventi previsti: **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**, senza demolizione e ricostruzione, secondo la definizione stabilita dall'articolo 4, comma 1, lettera c), della L.R. 19/2009 e s.m.i., mantenendo immutati alcuni elementi strutturali qualificanti, con possibili integrazioni funzionali e strutturali dell'edificio esistente. Resta salva, in ogni caso, la possibilità di attuare interventi manutentivi volti alla conservazione del bene.

Con particolare riferimento agli effetti sulla componente faunistica dei lavori da eseguirsi nell'ambito della UMI n.1, devono essere attuate tutte le misure di mitigazione indicate nella perizia chiropterologica allegata allo studio di incidenza del presente P.A.C., secondo le specifiche previste per gli interventi sugli edifici 1.1. della presente U.M.I., che sono vincolanti anche per il presente fabbricato.

Gli interventi devono essere attuati secondo le specifiche di seguito indicate:

a) Prospetti e finiture esterne:

Prospetti ed aperture esterne: mantenimento e ripristino degli elementi originari. Sono consentiti il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte. È ammesso il rifacimento di eventuali murature qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Finiture esterne: mantenimento e ripristino degli elementi originari. Rifacimento delle finiture degradate, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

b) Elementi strutturali:

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate e coerenti con il valore storico dell'immobile e miglioramento sismico dell'edificio. Possibilità di inserimento di elementi strutturali volti alla realizzazione dei necessari collegamenti verticali a servizio del corpo di fabbrica "A". È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate (il grado di deterioramento dovrà essere dimostrato, attraverso una relazione tecnica di indagine e documentazione fotografica dello stato di fatto), purché ne siano mantenuti il posizionamento.

c) Elementi interni non strutturali:

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico. È ammesso altresì il rifacimento e la nuova formazione di finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio. È prevista la conservazione e la valorizzazione del caratteristico "fogolar" al piano terra.

d) Impianti tecnologici ed igienico-sanitari:

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, nell'attiguo corpo del porticato.

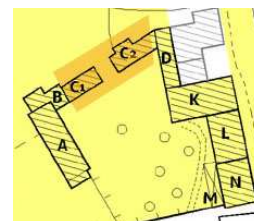
DESTINAZIONI D'USO:

Nell'Unità Minima di Intervento n. 01 (corpo padronale e annessi) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi e attrezzature collettive;
- commerciale al dettaglio, esclusi quelli con superficie di vendita superiore a mq 100.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N. 02

IL PORTICATO (CORPI DI FABBRICA "C1 E C2")



PARAMETRI EDILIZI

Porticato

	stato di fatto	progetto	note
Superficie coperta (mq)	135,83	299,83	Ricostruzione porzione di portico crollato
Altezza (m)	3,2	3,2	Ricostruzione porzione di portico crollato
Volume (mc)	434,66	959,46	Ricostruzione porzione di portico crollato e inserimento di impianti/ volumi tecnici

Superfetazione sul retro

	stato di fatto	progetto	note
Superficie coperta (mq)	22,79	-	Eliminazione superfetazione
Altezza (m)	2,90	-	Eliminazione superfetazione
Volume (mc)	66,09	-	Eliminazione superfetazione

INTERVENTI AMMESSI

ZONA OMOGENEA A3.

Sono ammessi interventi di **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**, secondo la definizione stabilita dall'articolo 4, comma 1, lettera c), della L.R. 19/2009 e s.m.i., e la ricostruzione dei fabbricati preesistenti crollati con le stesse altezze preesistenti, computate ai sensi del comma 1, lettera k), dell'articolo 3 della L.R. 19/2009, mantenendo immutati alcuni elementi strutturali qualificanti, con possibili integrazioni funzionali e strutturali dell'edificio esistente e con modesti incrementi di superficie e volume finalizzati alla realizzazione di vani tecnologici o al superamento delle barriere architettoniche. Resta salva, in ogni caso, la possibilità di attuare interventi manutentivi volti alla conservazione del bene.

Gli interventi di cui sopra devono essere attuati secondo le specifiche di seguito indicate:

a) Prospetti e finiture esterne:

Prospetti ed aperture esterne: ripristino e ricostruzione degli elementi originari del porticato o eliminazione di superfetazioni, sulla base della documentazione storica reperibile e sulle preesistenze ancora rinvenibili. E' consentita la realizzazione di tamponamenti esterni al fine di ricavare nuovi locali all'interno del portico, purché arretrati rispetto al filo dei pilastri.

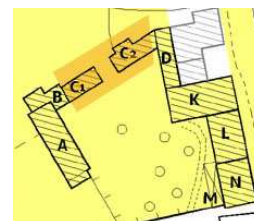
Finiture esterne: mantenimento, ripristino e ricostruzione degli elementi originari. Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi caratteristici. Per le sopraelevazioni è previsto l'utilizzo di materiali anche diversi rispetto alle finiture esistenti, purché coerenti con il valore storico dell'immobile.

b) Elementi strutturali:

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate e coerenti con il valore storico dell'immobile e miglioramento sismico dell'edificio. Possibilità di modificazioni delle quote degli orizzontamenti per mutate esigenze d'uso. E' ammesso il rifacimento dei muri perimetrali portanti e dei pilastri esistenti, qualora siano crollati o degradati (il grado di deterioramento dovrà essere dimostrato, attraverso una relazione tecnica di indagine e documentazione fotografica dello stato di fatto), purché ne siano mantenuti il posizionamento. E' consentito l'inserimento di collegamenti interni verticali.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N. 02

IL PORTICATO (CORPI DI FABBRICA "C1 E C2")



c) Elementi interni non strutturali:

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico mediante inserimento di tramezzature e tamponamenti interni. È ammesso altresì il rifacimento e la nuova formazione di finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

d) Impianti tecnologici ed igienico-sanitari:

Realizzazione ed integrazione degli impianti tecnologici, delle relative reti e dei servizi igienico-sanitari.

e) Eliminazione delle superfetazioni:

Contestualmente all'intervento di ristrutturazione deve essere prevista l'eliminazione delle superfetazioni di epoca recente che siano di pregiudizio all'identificazione del manufatto principale nella sua compiutezza storico-formale.

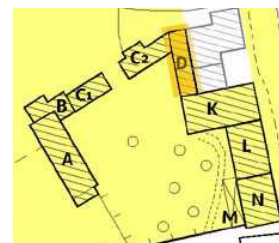
DESTINAZIONI D'USO:

Nell'Unità Minima di Intervento n. 02 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi e attrezzature collettive;
- commerciale al dettaglio, esclusi quelli con superficie di vendita superiore a mq 100.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N. 03

LA CASA DEL GASTALDO (CORPO DI FABBRICA "D")



PARAMETRI EDILIZI

	stato di fatto	progetto	note
Superficie coperta (mq)	134,50	134,50	Conservazione esistente
Altezza (m)	9,10	9,10	Conservazione esistente
Volume (mc)	1.223,95	1.223,95	Conservazione esistente

INTERVENTI AMMESSI

ZONA OMOGENEA A2.

Sono ammessi interventi di **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**, secondo la definizione stabilita dall'articolo 4, comma 2, lettera c), della legge regionale 19/2009 e s.m.i. Resta salva, in ogni caso, la possibilità di attuare interventi manutentivi volti alla conservazione del bene.

Gli interventi di cui sopra devono essere attuati secondo le specifiche di seguito indicate:

a) Prospetti e finiture esterne:

Prospetti ed aperture esterne: restauro e ripristino degli elementi originari. Non è ammessa l'alterazione della facciata principale verso la corte; è tuttavia consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte. Per le facciate secondarie sono consentite parziali modifiche alle aperture esterne, nel rispetto dei caratteri originari dell'immobile.

Finiture esterne: restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

b) Elementi strutturali:

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali e miglioramento sismico dell'immobile. Qualora non sia possibile il recupero di elementi strutturali originari, a causa delle condizioni di degrado degli stessi, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni planivolumetriche e di sagoma, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzioni di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

c) Elementi interni non strutturali:

Restauro e ripristino degli elementi interni e conservazione della testimonianza delle originarie tramezzature in legno. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse, per limitate porzioni, la modifica di parte delle tramezzature, nonché l'apertura o la chiusura di porte, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici caratteristici. Restauro e ripristino delle finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari o ad essi affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio.

d) Impianti tecnologici ed igienico-sanitari:

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici dell'edificio. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio o nei corpi di fabbrica ad essi attigui, al fine di limitarne al massimo l'impatto, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali. Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e c).

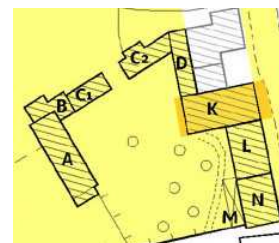
DESTINAZIONI D'USO:

Nell'Unità Minima di Intervento n. 03 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi e attrezzature collettive;
- direzionale;
- residenziale, al fine della realizzazione di un alloggio per custode.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N. 04

I MAGAZZINI DEL SALE (CORPO DI FABBRICA "K")



PARAMETRI EDILIZI

	stato di fatto	progetto	note
Superficie coperta (mq)	407,80	407,80	Conservazione esistente
Altezza (m)	12,98	12,98	Conservazione esistente
Volume (mc)	5.293,24	5.293,24	Conservazione esistente

INTERVENTI AMMESSI

ZONA OMOGENEA A2.

Sono ammessi interventi di **RESTAURO E CONSERVAZIONE TIPOLOGICA**, secondo la definizione stabilita dall'articolo 4, comma 2, lettera c), della legge regionale 19/2009 e s.m.i. Resta salva, in ogni caso, la possibilità di attuare interventi manutentivi volti alla conservazione del bene.

Gli interventi di cui sopra devono essere attuati secondo le specifiche di seguito indicate:

a) Prospetti e finiture esterne:

Prospetti ed aperture esterne: restauro e ripristino degli elementi originari. Non è ammessa l'alterazione delle facciate: è tuttavia consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

Finiture esterne: restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

b) Elementi strutturali:

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali e miglioramento sismico dell'immobile. Qualora non sia possibile il recupero di elementi strutturali originari, a causa delle condizioni di degrado degli stessi, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni planivolumetriche e di sagoma, nonché degli orizzontamenti, delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

c) Elementi interni non strutturali:

Restauro e ripristino degli elementi interni. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione di tramezzature facilmente removibili, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare gli elementi architettonici caratteristici. Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi architettonici caratteristici dell'originaria destinazione dei magazzini e dei suoi aspetti funzionali.

d) Impianti tecnologici ed igienico-sanitari:

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici dell'edificio. I volumi tecnici ed i collegamenti verticali devono essere realizzati all'interno dell'edificio o nei corpi di fabbrica ad essi attigui, al fine di limitarne al massimo l'impatto. Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e c).

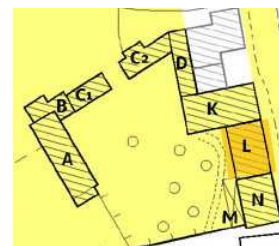
DESTINAZIONI D'USO:

Nell'Unità Minima di Intervento n. 04 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- direzionale;
- servizi e attrezzature collettive;
- alberghiera;
- commerciale al dettaglio, esclusi quelli con superficie di vendita superiore a mq 400.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N. 05

I MAGAZZINI (CORPO DI FABBRICA "L")



PARAMETRI EDILIZI

	stato di fatto	progetto	note
Superficie coperta (mq)	287,00	287,00	Conservazione esistente
Altezza (m)	9,96	9,96	Conservazione esistente
Volume (mc)	2.858,52	2.858,52	Conservazione esistente

INTERVENTI AMMESSI

ZONA OMOGENEA A2.

Sono ammessi interventi di **RESTAURO E CONSERVAZIONE TIPOLOGICA**, secondo la definizione stabilita dall'articolo 4, comma 2, lettera c), della legge regionale 19/2009 e s.m.i. Resta salva, in ogni caso, la possibilità di attuare interventi manutentivi volti alla conservazione del bene.

Gli interventi di cui sopra devono essere attuati secondo le specifiche di seguito indicate:

a) Prospetti e finiture esterne

Prospetti ed aperture esterne: non è ammessa l'alterazione delle facciate; è tuttavia consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

Finiture: ripristino di tutte le finiture. Valorizzazione, con tecniche appropriate, del prospetto secondario verso la strada retrostante, finalizzato a consentire una facile lettura della stratigrafia della muratura, che testimonia gli interventi costruttivi succedutisi nelle diverse epoche storiche.

b) Elementi strutturali

Consolidamento ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate e miglioramento sismico dell'immobile e sostituzione di elementi degradati (il grado di degrado dovrà essere adeguatamente documentato). Conservazione della stratificazione in elevazione della muratura della facciata retrostante.

Sono ammesse modifiche alla distribuzione originaria e l'inserimento di corpi di distribuzione verticale interni e modifiche agli orizzontamenti esistenti in funzione delle esigenze delle nuove funzioni.

c) Elementi interni non strutturali

Sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. Sono ammessi la realizzazione di tramezzature interne facilmente removibili ed il rifacimento e la nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi caratteristici.

d) Impianti tecnologici ed igienico sanitari

È consentita la realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico- sanitari: i relativi volumi tecnici debbono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici.

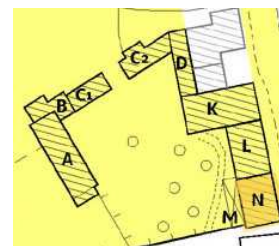
DESTINAZIONI D'USO:

Nell'Unità Minima di Intervento n. 05 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- direzionale;
- servizi e attrezzature collettive;
- commerciale al dettaglio, esclusi quelli con superficie di vendita superiore a mq 400;
- alberghiera e agrituristica, secondo la definizione della L.R. 25/1996 e s.m.i.;

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N. 06

MAGAZZINO (CORPI DI FABBRICA "M" ED "N")



PARAMETRI EDILIZI

	stato di fatto	progetto	note
Superficie coperta (mq)	253,40	253,40	Conservazione esistente
Altezza (m)	6,64	6,64	Conservazione esistente e ripristino copertura originaria
Volume (mc)	1.682,58	1.682,58	Conservazione esistente e ripristino copertura originaria

INTERVENTI AMMESSI

ZONA OMOGENEA A2.

Sono ammessi interventi di **RESTAURO E CONSERVAZIONE TIPOLOGICA**, secondo la definizione stabilita dall'articolo 4, comma 2, lettera c), della legge regionale 19/2009 e s.m.i. Resta salva, in ogni caso, la possibilità di attuare interventi manutentivi volti alla conservazione del bene.

Gli interventi di cui sopra devono essere attuati secondo le specifiche di seguito indicate:

a) Prospetti e finiture esterne

Prospetti ed aperture esterne: non è ammessa l'alterazione delle facciate; è tuttavia consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

Finiture: ripristino di tutte le finiture. Valorizzazione, con tecniche appropriate, del prospetto secondario verso la strada retrostante, finalizzato a consentire una facile lettura della stratigrafia della muratura, che testimonia gli interventi costruttivi succedutisi nelle diverse epoche storiche.

b) Elementi strutturali

Consolidamento ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate e miglioramento sismico dell'immobile e sostituzione di elementi degradati (il grado di degrado dovrà essere adeguatamente documentato). Conservazione della stratificazione in elevazione della muratura della facciata retrostante.

Realizzazione di nuovo solaio di copertura in sostituzione della struttura pericolante rimossa nel 2009, nel rispetto della conformazione delle falde preesistenti, così come dalla documentazione storica e dalle preesistenze rinvenibili, con l'utilizzo di materiali simili a quelli degli altri edifici del compendio.

Sostituzione della copertura della tettoia in fibrocemento e della relativa struttura con materiali e tecniche coerenti con i caratteri originari dell'edificio.

Sono ammesse modifiche alla distribuzione originaria e l'inserimento di corpi di distribuzione verticale interni, in funzione delle esigenze delle nuove funzioni.

c) Elementi interni non strutturali

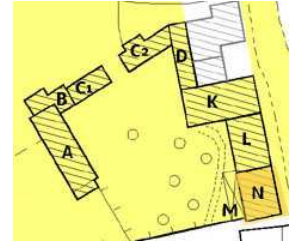
Sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. Sono ammessi la realizzazione di tramezzature interne facilmente removibili ed il rifacimento e la nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi caratteristici.

d) Impianti tecnologici ed igienico sanitari

È consentita la realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico- sanitari; i relativi volumi tecnici debbono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N. 06

MAGAZZINO (CORPI DI FABBRICA "M" ED "N")



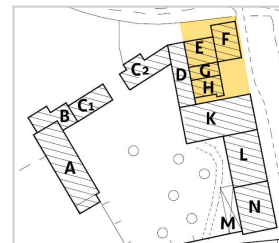
DESTINAZIONI D'USO:

Nell'Unità Minima di Intervento n. 06 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- direzionale;
- servizi e attrezzature collettive;
- commerciale al dettaglio, esclusi quelli con superficie di vendita superiore a mq 400;
- alberghiera e agrituristiche, secondo la definizione della L.R. 25/1996 e s.m.i.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N. 07

ABITAZIONE PRIVATA (CORPI DI FABBRICA "E-F-G-H")



PARAMETRI EDILIZI

Edifici agricoli (E-F):

	stato di fatto	progetto	note
Superficie coperta (mq)	251,70	251,70	Conservazione esistente
Altezza (m)	8,00	8,00	Conservazione esistente
Volume (mc)	2.013,70	2.013,70	Conservazione esistente

Residenza (G-H):

	stato di fatto	progetto	note
Superficie coperta (mq)	174,30	174,30	Conservazione esistente
Altezza (m)	5,40	5,40	Conservazione esistente
Volume (mc)	941,22	941,22	Conservazione esistente

INTERVENTI AMMESSI

ZONA OMOGENEA A3.

Sono ammessi interventi di **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**, secondo la definizione stabilita dall'articolo 4, comma 1, lettera c), della L.R. 19/2009 e s.m.i. Resta salva, in ogni caso, la possibilità di attuare interventi manutentivi volti alla conservazione del bene.

Gli interventi di cui sopra devono essere attuati secondo le specifiche di seguito indicate:

a) Prospetti e finiture esterne:

Prospetto ed aperture esterne: sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture nel rispetto dei caratteri compositivi originari, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

Finiture esterne: rifacimento e nuova formazione delle finiture.

b) Elementi strutturali:

Consolidamento ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate e miglioramento sismico dell'immobile e sostituzione di elementi degradati. Sono consentite modificazioni delle quote degli orizzontamenti al fine di raggiungere le altezze minime previste per le nuove destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi esistenti, e l'inserimento di collegamenti verticali all'interno degli edifici. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche quando ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

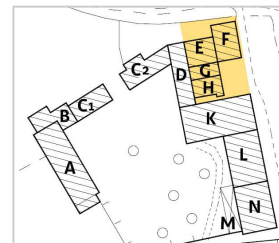
c) Elementi interni non strutturali: Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari. È ammesso altresì il rifacimento e la nuova formazione di finiture.

d) Impianti tecnologici ed igienico-sanitari: Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

e) Eliminazione delle superfetazioni: Contestualmente all'intervento di ristrutturazione deve essere prevista l'eliminazione delle superfetazioni di epoca recente che siano di pregiudizio all'identificazione del manufatto principale nella sua compiutezza storico-formale.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N. 07

ABITAZIONE PRIVATA (CORPI DI FABBRICA "E-F-G-H")



DESTINAZIONI D'USO:

Nell'Unità Minima di Intervento n. 07 è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso attuali. A seguito di intervento di restauro o risanamento conservativo negli immobili sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi e attrezzature collettive;
- commerciale al dettaglio, esclusi quelli con superficie di vendita superiore a mq 100;
- residenziale;
- servizi;
- alberghiera e agrituristica, secondo la definizione della L.R. 25/1996 e s.m.i.