

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA-GIULIA

**COMUNE DI SAGRADO**

PROVINCIA DI GORIZIA

**NUOVO PRGC**

COMMITTENTE:

Amministrazione Comunale di  
SAGRADO

IL PROGETTISTA  
DOTT. ING. ANTONIO NONINO

**NP**

**Prontuario per gli interventi nelle zone di interesse storico, artistico e di conservazione ambientale**

serie	versione	data	note	redatto	verificato
-	A	Dicembre 2013			
	B	Febbraio 2015			
numero d'ordine	C	Maggio 2015			
-	D	Agosto 2017	<b>APPROVAZIONE</b>		
n° pratica					
-					

COLLABORATORI:  
Dott. arch. Valentina Cainero  
Dott. pian. Patrizia Del Rosso

**Dott ing. ANTONIO NONINO**

Via Baldasseria Bassa, 160 - 33100 UDINE  
tel. 0432/294922 fax. 0432/504507

e-mail [info@gruppo5.net](mailto:info@gruppo5.net)

o IVA 01367100300 C.F. NNN NTN 54A07L843H



**GRUPPO 5**

INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

Elaborato modificato per l' accoglimento del parere della direzione regionale centrale infrastrutture e territorio n. 06 del 12/05/2017 per la conferma di esecutività del nuovo PRGC (Congruenza elaborati).

**-APPROVAZIONE-**

A termini di legge ci riserviamo la proprietà di questo documento con divieto di riprodurlo o di renderlo comunque noto a terzi senza la nostra autorizzazione





## INDICE

<b>1. INTRODUZIONE .....</b>	<b>3</b>
1.1 Premesse.....	3
1.2 Il rapporto tra PRGC, Norme di Attuazione e Prontuario .....	4
<b>2. LE ZONE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO E DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE .....</b>	<b>5</b>
2.1 Individuazione delle aree di interesse storico, artistico e di conservazione ambientale .....	5
2.2. Metodologia di analisi.....	5
2.3 Percorsi e spazi pubblici.....	6
2.4 Le tipologie insediative e le caratteristiche tipologiche edilizie .....	10
2.5 L'edilizia di base pre-Ottocentesca .....	15
2.5.1 Le cellule elementari.....	15
2.5.2 L'organizzazione delle cellule .....	17
2.5.3 Le classi tipologiche .....	18
2.5.4 Il processo di crescita degli edifici .....	23
2.5.5 Le varianti tipologiche .....	25
2.5.6 Edifici e aree di pertinenza .....	25
2.6 Gli aggregati edilizi.....	27
<b>3. NORMATIVA URBANISTICA.....</b>	<b>29</b>
3.1 La classificazione degli edifici.....	29
3.2 Gli interventi edilizi .....	30
3.3 Interventi di nuova edificazione .....	30
3.4 Edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo .....	31
3.5 Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia .....	32
3.6 Riuso residenziale degli annessi.....	32
3.7 Interventi di ampliamento .....	33
3.7.1 Interventi di ampliamento con vincolo tipologico.....	33
3.7.2 Interventi di ampliamento per sopraelevazione .....	39
<b>4. MODALITÀ COSTRUTTIVE .....</b>	<b>41</b>
4.1 Interventi sulle strutture.....	41
4.1.1 Strutture interne.....	42
4.1.2 Coperture.....	43
4.2 Interventi sulle facciate .....	45
4.2.1 Schema compositivo della facciata.....	45
4.3 Aperture.....	49
4.4 Serramenti .....	55
4.5 Ballatoi, terrazze e balconi .....	60
4.6 Cornici e grondaie.....	60
4.7 Comignoli .....	67
4.8 Ingressi carrai e portoni d'accesso.....	69

## Note





## 1. INTRODUZIONE

### 1.1 Premesse

La tutela dell'identità culturale di un territorio passa attraverso la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio locale. L'obiettivo è quello di preservare l'identità locale, come valore intrinseco del territorio, da contrapporre ad un processo di globalizzazione generalizzata in atto da diversi anni.

I nuclei nascono e si sviluppano secondo regole codificate, sedimentate nel corso della storia, ripetutesi per centinaia di anni pressoché uguali. Il metodo di costruire le case, i materiali impiegati, l'orientamento dei fabbricati rispetto al sole ed i loro rapporti relazionali con il territorio, derivanti dal territorio stesso, sono la risultante di un preciso contesto.

I nuclei abitati di Sagrado e di Poggio III Armata rappresentano la massima espressione che questo territorio è stato in grado di generare nell'arco della sua storia e come tale deve essere oggi conservato e valorizzato.

Oggi l'uomo ha imparato a governare la natura, i materiali utilizzati per la costruzioni, i modi di costruire e gli edifici sono divenuti uguali in tutte le diverse parti del mondo. Non si ritiene più necessario contestualizzare le nuove costruzioni; al contrario, la contestualizzazione viene vista come un ostacolo da superare, una limitazione alla libera fruizione del fabbricato stesso. Tutto ciò comporta la rapida scomparsa delle identità culturali, il senso di appartenenza ai luoghi dove si vive. Il processo di globalizzazione generalizzato comporta la perdita di identità territoriale e l'aumento dello stato di degrado del territorio.

Il modo di costruire le città degli ultimi cinquant'anni ha di fatto prodotto una massificazione del paesaggio, con la riproduzione di identici modelli insediativi in diversi Paesi, generando un'astratta visione dei luoghi. Questo modello di sviluppo non deve essere più accettato ma, soprattutto, non deve essere accettata la possibilità di intervenire nelle aree centrali dei centri con processi di sostituzione edilizia o attraverso nuove costruzioni che alterino e modifichino pesantemente lo stato dei luoghi. In alcune zone sostanziose ristrutturazione sono già state realizzate, snaturando l'impianto edilizio originario ed è compito del presente prontuario porre un freno a tale scempio dando delle buone regole del costruire. Si precisa infatti che abbastanza recentemente una cospicua parte del patrimonio edilizio storico del Comune ha subito interventi di ristrutturazione (in taluni casi anche di sostituzione edilizia) anche in forte contrasto con le tipologie di impianto originali, andando purtroppo a creare situazioni di disordine e degrado formale piuttosto evidenti.

È intenzione del Nuovo PRGC affrontare tali problematiche introducendo un nuovo approccio metodologico volto alla gestione degli interventi edilizi negli ambiti di impianto più antico. Auspicabilmente tale metodologia consentirà di mantenere e preservare l'immagine del paesaggio urbano senza portare alterazioni significative.

Per garantire un controllo adeguato relativamente ai processi di trasformazione del tessuto edilizio esistente viene introdotto il ricorso allo strumento del Prontuario per gli interventi nelle zone di interesse storico, artistico e di conservazione ambientale con l'intento di fornire a tutti gli operatori privati (progettisti, imprese, ecc.) o pubblici (tecnici comunali), una guida attraverso le fasi più importanti del processo edilizio (da quella di analisi, a quella progettuale ed, infine, a quella di esecuzione) che riesca a coniugare, ove possibile, il recupero degli spazi con quello delle tecnologie e delle tradizioni costruttive inscindibilmente legati.



## 1.2 Il rapporto tra PRGC, Norme di Attuazione e Prontuario

Il presente “*Prontuario*” è parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione, configurandosi come un sussidiario esemplificativo dei corretti modi di intervenire relativamente alle aree interessate ed una raccolta di elementi architettonici caratteristici rilevati in loco.

Il *Prontuario per gli interventi nelle zone di interesse storico, artistico e di conservazione ambientale* è strutturato in tre parti e quattro capitoli.

- *Prima parte*

### Le zone di interesse storico-artistico e di conservazione ambientale del PRGC

Il capitolo descrive la logica sottesa allo strumento urbanistico generale proposto (rapporto tra zonizzazione, Norme Tecniche di Attuazione, Prontuario e Regolamento Edilizio).

### La metodologia d’analisi

Il capitolo illustra la metodologia di analisi utilizzata, con particolare riferimento all’individuazione delle caratteristiche tradizionali dell’ambiente, dalla scala architettonica a quella urbanistica.

- *Seconda parte*

### La normativa urbanistica

Il terzo capitolo approfondisce e specifica le prescrizioni urbanistiche contenute nelle Norme di Attuazione del PRGC, dettagliandole con riferimento alle tipologie urbanistiche ed edilizie riscontrate nella zona.

- *Terza parte*

### Le modalità esecutive

Il quinto capitolo suggerisce infine le modalità, le prescrizioni e i vincoli da osservare nell’esecuzione degli interventi di recupero del patrimonio esistente.



## 2. LE ZONE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO E DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE

### 2.1 Individuazione delle aree di interesse storico, artistico e di conservazione ambientale

L'individuazione delle aree di interesse storico-artistico e ambientale è stata eseguita-rilevata mediante la sovrapposizione delle carte storiche del territorio (Catasto Napoleonico e Austriaco, iconografia e altra documentazione storica) e tramite la verifica dello stato di fatto con sopralluoghi e rilievi areofotogrammetrici del territorio.

È stata individuata, quindi, la zona residenziale di conservazione ambientale – denominata A0 - comprendente le aree e le costruzioni che formano il nucleo edificato di antica formazione, costituenti l'impianto urbanistico originale dei centri abitati di Sagrado e di Poggio III Armata. Gli altri abitati comunali – S. Martino del Carso, Peteano, Boschini – non rientrano in questa tipologia perché più recenti o perché costituiti da modestissime agglomerazione.

### 2.2. Metodologia di analisi

Partendo da un'analisi della situazione esistente, si è cercato di individuare le caratteristiche ordinarie degli insediamenti, sia a scala urbanistica che a scala architettonica.

Il filo conduttore della ricerca risiede nello studio delle relazioni tra gli elementi che rappresentano i parametri fondamentali per la formazione di antichi agglomerati urbani e quindi: la tipologia edilizia, la configurazione del centro abitato, la morfologia dell'immediato contesto, la viabilità preesistente, l'assetto della proprietà, ed i fattori microclimatici caratteristici del luogo.

Tale approccio, basato su elementi chiave quali il luogo, il percorso, la tipologia e le reciproche relazioni, permette di comprendere la genesi e l'evoluzione della struttura insediativa e della tipologia edilizia fino all'attuale configurazione, rappresentando la condizione preliminare e indispensabile alla formulazione di indicazioni concernenti gli interventi sul territorio.

L'elemento matrice è dato dalla presenza di alcuni percorsi di antico impianto, congiungenti le città maggiori: alla loro confluenza sorgevano edifici di culto o luoghi fortificati a servizio della popolazione. Il richiamo dei luoghi e le esigenze di difesa stimolavano il trasferimento della gente dal contesto, dando luogo al grande processo di urbanizzazione verificatosi in Europa dopo l'anno Mille. La formazione della città avviene sempre nel rispetto di regole precise che legano tra di loro gli elementi strutturanti, i percorsi, al tessuto urbano, edifici e spazi pubblici, abitazioni private. In tal modo i percorsi sono legati al sito da un sistema di relazioni ben definite, così come le tipologie edilizie ai percorsi. Anche la crescita delle tipologie edilizie avviene secondo criteri standardizzati: dalla cellula elementare, la stanza, modulata sui sistemi costruttivi dell'epoca mediante l'aggiunta di altre cellule e di spazi di servizio, si perviene alla formazione di organismi più complessi. L'individuazione di queste regole, che presiedevano la costruzione degli edifici e la formazione della città, rappresenta la condizione preliminare ed indispensabile per formulare indicazioni relative agli interventi sul territorio.

Abitato probabilmente fin da epoca preistorica, Sagrado deriva il toponimo - che in un documento dell'inizio del XII secolo compare nella forma Sagrat - dal latino Sacratum, ossia 'spiazzo della chiesa, terreno consacrato, sagrato', perché si tratterebbe del luogo in cui sarebbero state sepolte le vittime delle piene dell'Isonzo. Seguendo le vicende delle località circostanti che, dopo le devastanti invasioni barbariche, furono travagliate dalle continue lotte tra i feudatari della zona, cui si aggiunsero quelle tra il conte di Gorizia e il patriarca di Aquileia, nel corso del Cinquecento fu oggetto di contesa e teatro di scontri tra la repubblica veneta e l'Austria. Infeudata, nella seconda metà del XVI secolo, ai conti Della Torre, registrò in seguito un lungo periodo di crescita economica, legata soprattutto allo sviluppo dei traffici commerciali, trattandosi di un importante nodo viario. Durante la prima guerra mondiale vi si



svolsero sanguinose battaglie tra l'esercito austro-ungarico e la Terza Armata, che difese eroicamente il fronte sull'Isonzo e i cui caduti sono sepolti nel vicino cimitero di Redipuglia. Conquistata dagli italiani nel 1916, fu di nuovo occupata dagli austriaci dopo la battaglia di Caporetto, del 1917, e venne annessa all'Italia al termine del conflitto. Fra il 1915 e il 1917 il paese e le sue frazioni divennero uno dei più sanguinosi teatri di guerra; in questo periodo scomparve la frazione di San Martino del Carso e Sdraussina (antico toponimo di Poggio III Armata) venne distrutta.

### **2.3 Percorsi e spazi pubblici**

La struttura insediativa dei centri storici e dei nuclei urbani minori è basata sul sistema della viabilità e degli spazi pubblici, lungo i quali si sviluppa il tessuto residenziale.

Nel territorio della bassa pianura friulana i modelli insediativi di riferimento sono riconducibili generalmente a quello *lungo strada*, o *Starssendorf*, ed a quello *Zeilendorf* cioè *in linea*, con variazioni occasionali e contingenti nel tipo agglomerato e cruciforme. Successivamente la configurazione urbanistica dei nuclei si sarebbe sviluppata secondo schemi composti a Y, a C o a X (anche allungata) come diretta derivazione dalle tipologie del villaggio lungo strada e in linea, con edifici generalmente disposti *a pettine* lungo le vie orientate in senso nord-sud ed, invece, con edifici in linea *fronte strada* su vie con orientamento est-ovest. I percorsi sono al servizio della residenza e costituiscono la via di accesso alle abitazioni; la loro morfologia è determinata dall'esigenza di poter posizionare le abitazioni secondo un orientamento ottimale, generalmente con i prospetti principali esposti a sud per sfruttare il migliore soleggiamento possibile, in relazione alle caratteristiche climatiche e del sito. In altri casi essi sono condizionati dall'assetto della proprietà.

Il percorso è quasi sempre pubblico; nelle zone periferiche dei centri abitati e nelle zone agricole spesso coincide con gli spazi privati al servizio della residenza (cortili ecc.).

Risulta, quindi, fondamentale il ruolo di elemento ordinatore svolto dal sistema dei percorsi, i quali possono essere distinti nelle seguenti categorie:

#### 1) Percorso matrice o percorso di impianto edilizio

Rappresenta l'elemento generatore dell'insediamento, sul quale si organizza il tessuto urbano. La sua funzione primaria è la connessione di tipo territoriale. Il percorso matrice collega i centri maggiori o, collega un territorio ben definito oppure, nel caso di diramazione del percorso, connette uno o più centri minori.

#### 2) Percorsi successivi di impianto edilizio

Dal percorso principale, percorso matrice, si diramano i percorsi secondari di impianto edilizio, lungo i quali si attestano generalmente le residenze. Nelle aree di pianura la direzione è tendenzialmente ortogonale al percorso matrice.

#### 3) Percorsi di collegamento

I percorsi di collegamento connettono tra loro due percorsi di impianto edilizio per consentire l'accesso ai fondi interclusi, oppure collegano i percorsi principali e secondari con i fondi retrostanti alle abitazioni. Si tratta di sentieri pedonali, che permettono il passaggio anche di carri agricoli. Si tratta, generalmente, di proprietà private, anche se quasi sempre di uso pubblico. La connessione con gli altri percorsi avviene tramite gli interstizi tra edifici contigui, o mediante aperture passanti, come ad esempio il portico friulano, ricavate attraverso corpi di fabbrica fronte strada.

Il centro abitato di Sagrado si sviluppa linearmente lungo via Dante Alighieri e poi verso ovest. Il percorso matrice segue l'attuale via Dante Alighieri, mentre il percorso di impianto si sviluppa lungo





via Vittori e piazza Mazzini. Inizialmente essa costituiva un semplice slargo, poi evolutosi in un passaggio.

Nel 1800 piazza Mazzini presentava un aspetto diverso dall'attuale: la parte meridionale dell'odierna via Dante Alighieri terminava nei pressi della piazza mentre verso est si trovava un'altra strada (all'altezza dell'attuale civico 10). L'unico edificio presente dalla parte opposta della piazza, la cui conformazione si è conservata nei secoli, si trovava in corrispondenza dell'attuale civico 8. L'impianto attuale è riscontrabile già nelle mappe catastali del 1914. Un ulteriore percorso di impianto è quello che va da piazza della Vittoria verso Poggio, passando per via Garibaldi. Man mano nel tempo su di esso si sono attestate diverse abitazioni fino al raggiungimento della configurazione attuale.

La realizzazione del Canale Dottori muta notevolmente l'assetto della struttura urbana: la conseguenza evidente è la nascita e lo sviluppo della porzione di territorio, compreso tra il Canale e via Alcide De Gasperi, a sud dell'abitato originario (l'area compresa tra via F.lli Mucchiut, via Pellico, via Fermi, via Volta, etc.) con la costruzione della conceria di pelli per la produzione di cuoio grezzo nel 1861, della quale rimane oggi solo la ciminiera. Nelle mappe del 1914 la struttura urbana del paese risulta notevolmente ampliata: l'espansione urbana compresa tra via Dante Alighieri e gli argini del fiume Isonzo dovrebbe infatti risalire alla fine del 1800. Nello stesso periodo, l'abitato si espande anche lungo Salita San Michele e quello lungo via Vittori, la cui conformazione morfologica, da quanto desunto dalle mappe catastali antiche, rimane pressoché invariata fino ai giorni nostri. In tempi assai più vicini l'espansione edilizia ha riguardato la parte sud-ovest del paese, lungo l'attuale via Puccini, dove sono localizzate le lottizzazioni di recente realizzazione.

Il nucleo di Poggio III Armata (Sdraussina) si è sviluppato lungo il percorso matrice di via IV Novembre, verso sud-est. Il relativo percorso di impianto riguarda la prima parte di via del Carso, per poi proseguire lungo un percorso anulare. Nelle mappe catastali del 1914 si nota l'ampliamento dell'abitato in maniera frammentaria lungo via IV Novembre, con l'insediamento dell'ex torcitura e di alcune abitazioni attestate sulla via menzionata verso Sagrado. L'espansione edilizia in tempi recenti è andata da una parte ad infittire e a occupare spazio nei pressi dell'oriundo centro e via del Poligono, dall'altra ha invece interessato quella parte di territorio posta nelle vicinanze dell'Isonzo, lungo via Il Giugno.

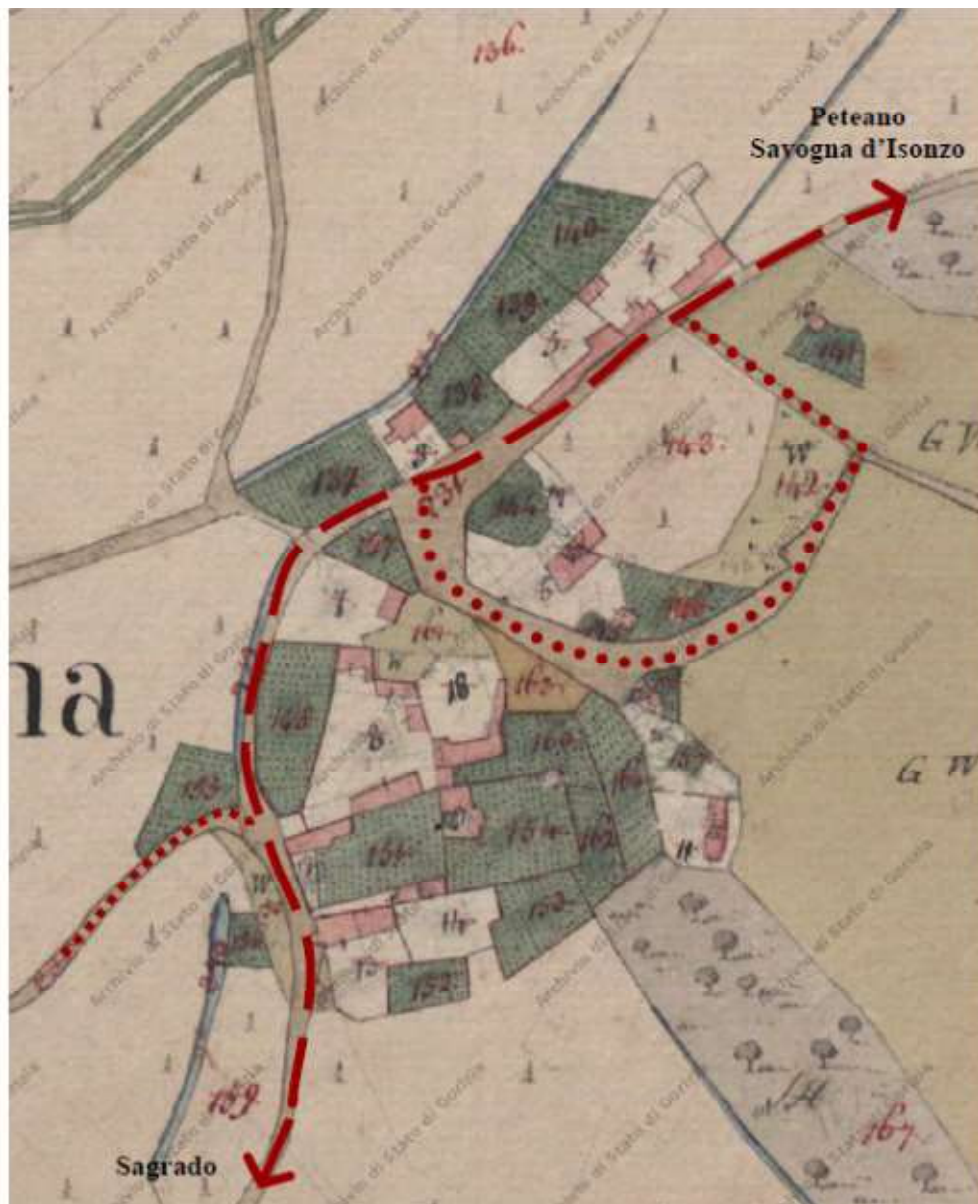
L'abitato di San Martino del Carso, invece, come noto dalle triste vicende della Prima Guerra Mondiale, fu completamente raso al suolo e ricostruito successivamente. Le informazioni dell'abitato di San Martino del Carso antecedenti al primo conflitto mondiale si trovano grazie alle mappe catastali del periodo Napoleonico, grazie alle quali si può notare uno sviluppo urbano simile alla situazione attuale.

Si rileva pertanto che fino all'avvento del nostro secolo la formazione e lo sviluppo dei centri di Sagrado è avvenuta nel rispetto di "regole" precise che legano tra loro gli elementi strutturali (i percorsi) al tessuto urbano costituito da episodi emergenti (edifici e spazi pubblici) ed edilizia di base (abitazioni private). L'individuazione e la riproposizione di queste regole rappresenta quindi una condizione necessaria per poter ora intervenire in modo corretto nei centri storici e nelle zone di pregio ambientale.

Le tavole seguenti (Tav. 2.3.1 – 2.3.2) riportano lo schema originario dei percorsi, sulla base delle mappe catastali del primo Ottocento.



**Tav. 2.3.2 - Struttura dei percorsi: Poggio III Armata**  
 (Mappa catastale 1818-1825 – Archivio di Stato di Gorizia)



- Percorso matrice**
- Percorso di impianto edilizio**
- Percorso di collegamento**



## 2.4 Le tipologie insediative e le caratteristiche tipologiche edilizie

Al giorno d'oggi le caratteristiche edilizie riscontrate più di frequente nelle aree di interesse storico, documentale e paesaggistico di Sagrado possono essere raggruppate nelle seguenti categorie:

### 1) Edilizia di base pre-Ottocentesca (Tav. 2.4.1-2.4.2)

Edifici residenziali con schema tipologico standardizzato costituito da cellule elementari e spazi di servizio modulari, sviluppate verticalmente.

Le tipologie sono quasi sempre aggregate a schiera, lungo i percorsi matrice o d'impianto della residenza; solo in qualche raro caso si riscontrano episodi isolati, soprattutto di origine rurale.

Talvolta la crescita può avvenire per *aggregazione a pettine*, verso l'interno degli isolati o verso la campagna, formando delle pseudo-tipologie *a corte*. In realtà, non si tratta di una corte vera e propria, in quanto formata da due tipologie a schiera collegate ortogonalmente tra loro ad un'estremità, con conformazione a L che, affiancandosi successivamente in modo seriale lungo i percorsi, formano delle corti indipendenti.

La tipologia preponderante rimane comunque quella *a schiera*, che costituisce l'elemento fondamentale del tessuto urbano.

A questa categoria sono peraltro riconducibili anche edifici costruiti in epoca più recente ('800), che mantengono più o meno invariato l'impianto e si differenziano solamente per alcuni particolari costruttivi, come ad esempio, muri meno spessi, presenza anche di due finestre per stanza, presenza della scala centrale, particolari decorativi diversi, ecc.

### 2) Edilizia di base Ottocentesca (Tav. 2.4.3-2.4.4)

Edifici residenziali riconducibili al modello della casa in linea, sviluppati con uno o più alloggi per piano; anch'essi sono generalmente aggregati a schiera, lungo gli assi viabili principali.

### 3) Palazzi signorili

Edifici con tipologie complesse, prevalentemente a corte per residenze aristocratiche, risalenti ad epoca pre-Ottocentesca, caratterizzati da un elevato livello sia per quanto riguarda il disegno d'insieme che i particolari architettonici, rappresentano elementi emergenti all'interno del tessuto urbano.

### 4) Tipologie particolari

Edifici residenziali di interesse storico-ambientale, non riconducibili alle categorie precedenti.

### 5) Edifici recenti

Edifici residenziali recenti, privi di interesse tipologico ed ambientale.

### 6) Edifici specialistici

Edifici non residenziali di interesse storico ed architettonico (chiese, ecc.).

Il *Prontuario* prende in considerazione soprattutto la prima categoria di edifici, riguardante l'edilizia residenziale di base pre-Ottocentesca (nonché gli edifici ottocenteschi ad essi riconducibili) in quanto categoria più numerosa e la cui diffusione qualifica il tessuto urbano in quanto caratterizzata dalla presenza di valori ambientali ed architettonici significativi che occorre conservare.

Le prospettive di recupero dei centri dipendono in larga parte dalla possibilità di risanare questo patrimonio, adeguandolo alle esigenze attuali, senza però alterarne i contenuti tipologici e formali.



**Tav. 2.4.1 - Caratteristiche tipologiche dei fabbricati**  
*Edilizia di base pre-Ottocentesca a Sagrado*



Estratto Tav. A.10 – Classificazione storico tipologica

Vista aerea Sagrado



1. - Piazza della Vittoria



1. - Particolare



2. - Piazza G. Mazzini

**Tav. 2.4.2 - Caratteristiche tipologiche dei fabbricati**  
*Edilizia di base pre-Ottocentesca a Poggio III Armata*



Estratto Tav. A.10 – Classificazione storico tipologica



Vista aerea Poggio III Armata



Via IV Novembre

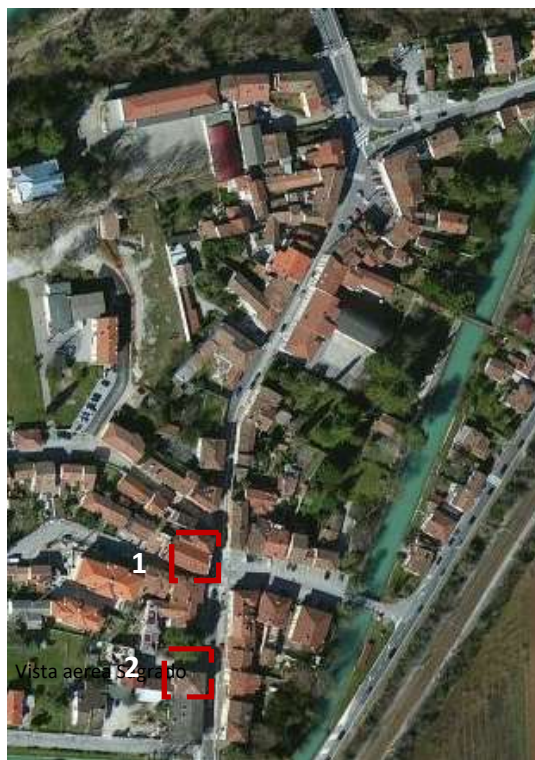




**Tav. 2.4.3 - Caratteristiche tipologiche dei fabbricati**  
*Edilizia di base Ottocentesca a Sagrado*



Estratto Tav. A.10 – Classificazione storico tipologica



Vista aerea Poggio III Armata



1. - Via D. Alighieri



2. - Via D. Alighieri

**Tav. 2.4.4 - Caratteristiche tipologiche dei fabbricati**  
*Edilizia di base Ottocentesca a Poggio III Armata*



Estratto Tav. A.10 – Classificazione storico tipologica



Vista aerea Poggio III Armata



1. - Via IV Novembre



2. - Via IV Novembre



3. - Via IV Novembre





Le altre categorie tipologiche non vengono trattate specificatamente dal *Prontuario*, in quanto per l'esiguità dei casi riscontrabili e/o la particolarità delle caratteristiche architettoniche non è possibile procedere ad una lettura unificata delle regole costruttive originarie e, di conseguenza, tali edifici dovranno essere oggetto di progetti specifici che ne salvaguardino le peculiarità.

## **2.5 L'edilizia di base pre-Ottocentesca**

### **2.5.1 Le cellule elementari**

L'elemento base della tipologia edilizia è rappresentata dalle *cellule elementari*: le *stanze*. Le dimensioni delle stanze sono standardizzate, in quanto determinate da moduli costruttivi tradizionali; esse vengono definite dalla posizione delle murature portanti, di prospetto e laterali.

La cellula elementare (*Tav. 2.6.1.1*) può essere suddivisa in una zona funzionale, la stanza, e in un margine che, indifferentemente, può essere utilizzato come ampliamento della stanza, per funzioni residenziali, oppure per servizi o percorsi verticali e/o orizzontali, per funzioni di servizio.

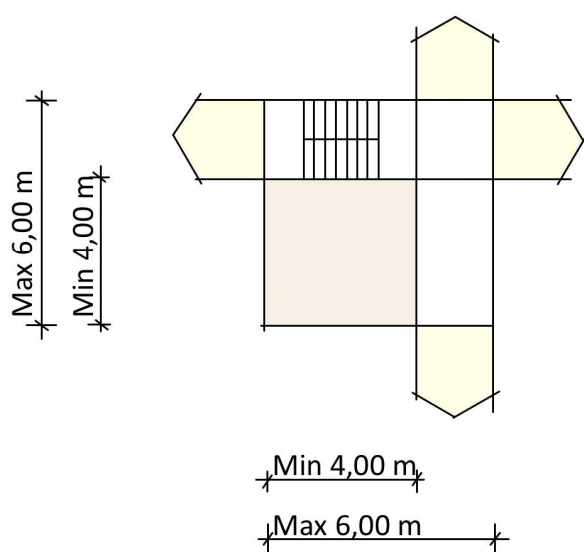
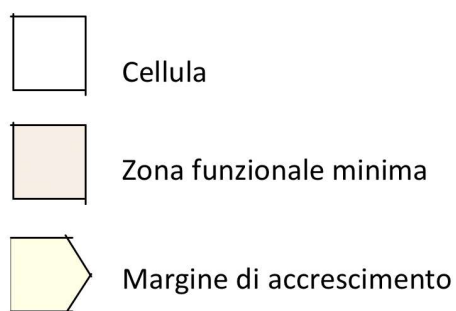
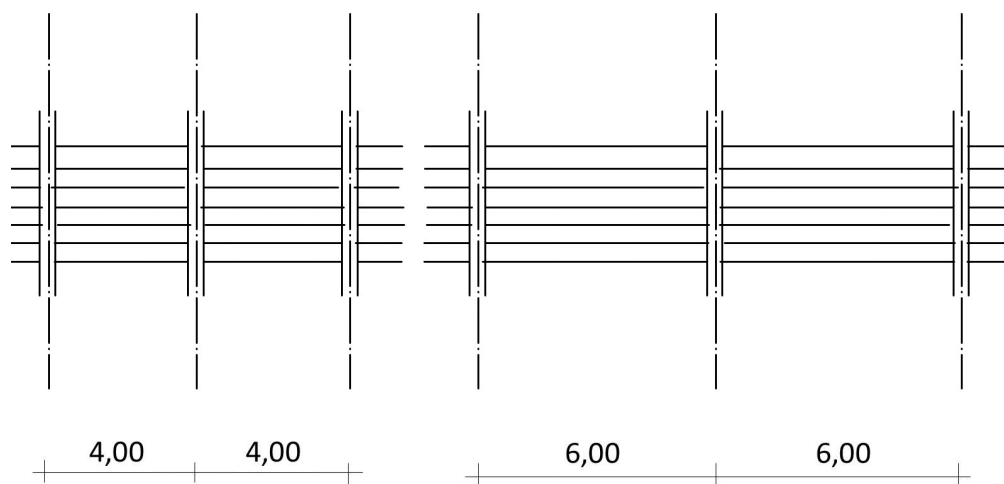
#### 1) Larghezza

I solai in legno sono appoggiati ai muri portanti laterali, e la lunghezza media delle travi determina la larghezza delle stanze. Il modulo varia da un minimo di circa 4.00 m (stanza unica con scala compresa nel vano), ad un massimo di circa 6.00 m (una stanza con vano scale o corridoio).

#### 2) Profondità

Le due dimensioni della cellula sono pressoché analoghe, il modulo può quindi variare da un minimo di circa 4.00 m (stanza unica), ad un massimo di 6.00 m circa, qualora comprenda anche il vano scale, disposto parallelamente alla facciata.

**Tav. 2.5.1 - Dimensione delle cellule elementari**





### **2.5.2 L'organizzazione delle cellule**

Le cellule elementari si combinano tra loro con gli spazi di servizi secondo varie modalità di organizzazione e di distribuzione, dando luogo alle classi tipologiche.

Sono riconoscibili i seguenti moduli:

#### **1) Larghezza (L)**

La larghezza è variabile da un minimo di 4.00 m (una cellula comprendente o meno il vano scale) ad un massimo difficilmente determinabile, derivante dall'accentrimento di più cellule in serie (anche 5-6 cellule).

#### **2) Profondità (P)**

L'edificio può essere *a corpo semplice* o *a corpo doppio*.

##### **a) Edificio a corpo semplice**

La profondità può variare di solito da un minimo di 4.00 m ad un massimo di m 8.00, con la seguente sequenza:

P/1) stanza unica (una cellula):

- m 4.00 minimo
- m 6.00 massimo

P/2) stanza unica + vano scale ortogonale (due cellule):

- m  $4.00 + 2.00 = m 6.00$  minimo
- m  $6.00 + 2.00 = m 8.00$  massimo

##### **b) Edificio a corpo doppio**

La profondità può variare di solito da un minimo di 8.00 m ad un massimo di m 14.00, con la seguente sequenza:

P/3) due stanze affiancate (due cellule):

- m  $4.00 + 4.00 = m 8.00$  minimo
- m  $6.00 + 6.00 = m 12.00$  massimo

P/4) due stanze + vano scale (due cellule):

- m  $4.00 + 2.00 + 4.00 = m 10.00$  minimo
- m  $6.00 + 2.00 + 6.00 = m 14.00$  massimo

Per quanto riguarda l'altezza dei fabbricati, le altezze nette di piano variano da 2.20 m a 3.00 m per le stanze di abitazione, il numero dei piani varia da due a tre; spesso si riscontra la presenza di soffitte non abitabili.



### **2.5.3 Le classi tipologiche**

Le tavole seguenti (*Tav. 2.5.3.1 e seg.*) indicano le diverse classi tipologiche derivanti dalla combinazione dei vari moduli in larghezza e profondità.

Esse sono ordinabili in grandezza decrescente e possono essere classificate a seconda del numero delle cellule, dello spessore complessivo del corpo di fabbrica (corpo semplice o corpo doppio), della posizione del vano scale (incorporato in una cellula residenziale o occupante una cellula a parte).

Le tipologie più antiche sono generalmente di tipo mono o bicellulare, a corpo semplice; quelle più recenti sono a corpo doppio, con dimensione quadricellulare o anche esacellulare nel caso di edifici di maggior prestigio. Numerosi sono gli esempi intermedi, anche se raggruppabili in poche categorie. Per maggior chiarezza vengono illustrati in dettaglio gli schemi relativi alle tipologie più diffuse, per le quali sono state effettuate anche delle verifiche campionarie più dettagliate.

Un elemento caratterizzante delle tipologie di maggior dimensione è la presenza in alcuni casi dell'*androne passante*, che occupa l'intera cellula e si trova in posizione centrale o al margine dell'edificio, permettendo l'accesso carraio all'area di pertinenza retrostante.

Si deve comunque sottolineare che il rilievo dello stato di fatto non fornisce quasi mai lo schema tipologico originario (con esclusione, evidentemente, degli edifici più recenti), ma fotografa solamente l'attuale situazione, derivante da processi di stratificazione lunghi secoli.

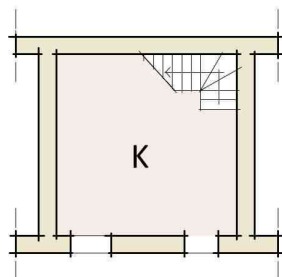
Perciò, se appare importante l'individuazione dello stato attuale degli edifici, ancora più importante appare la lettura del processo di evoluzione storica che, da alcuni modelli fondamentali originari, ha portato alla odierna configurazione.

Lungo via IV Novembre a Poggio III Armata si riscontra uno sviluppo recente che, accanto alla cortina edilizia in linea sul fronte strada, sede delle abitazioni di origine perlopiù operaria, genera sul retro degli accessori residenziali staccati dall'impianto originario per garantire l'accesso alle varie abitazioni.

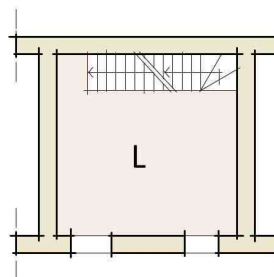


**Tav. 2.5.3.1 - Tipologie edilizie prevalenti**

Tipologia monocellulare a corpo semplice

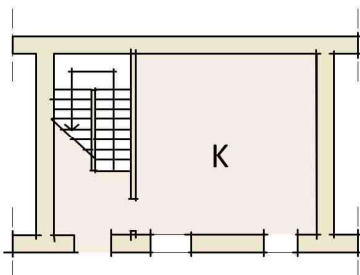


Piano terra

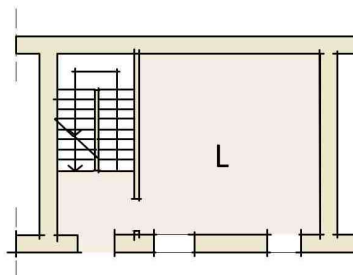


Piano tipo

Tipologia monocellulare a corpo semplice con vano scale affiancato



Piano terra



Piano tipo

LEGENDA

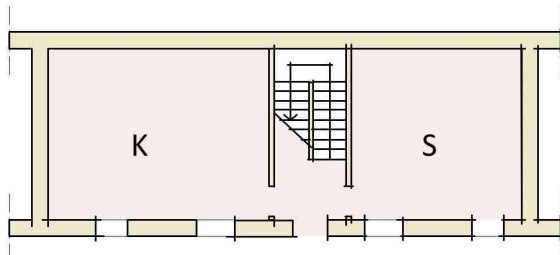
K cucina

L letto

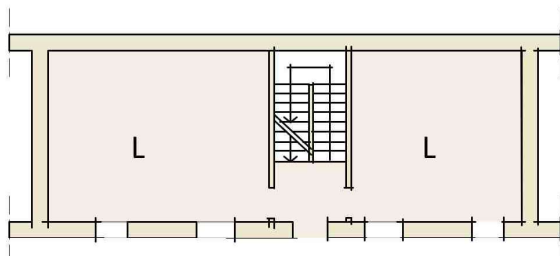


**Tav. 2.5.3.2 - Tipologie edilizie prevalenti**

Tipologia bicellulare a corpo semplice con vano scale centrale

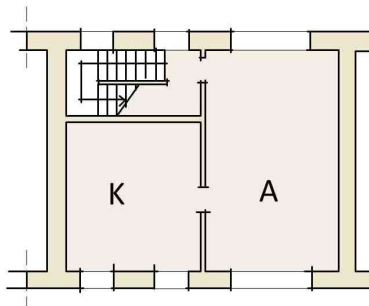


Piano terra

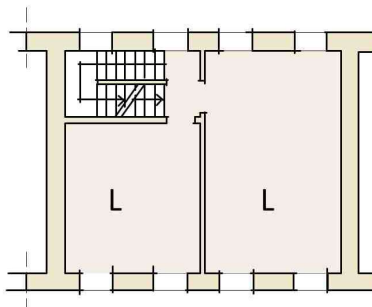


Piano tipo

Tipologia bicellulare a corpo semplice con vano scale parallelo alla facciata e androne passante



Piano terra



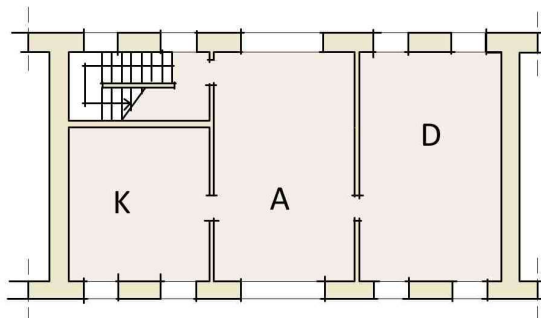
Piano tipo

**LEGENDA**

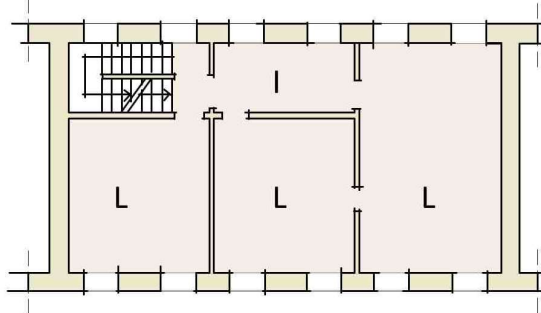
- K: Cucina
- L: Letto
- S: Soggiorno
- A: Androne

**Tav. 2.5.3.3 - Tipologie edilizie prevalenti**

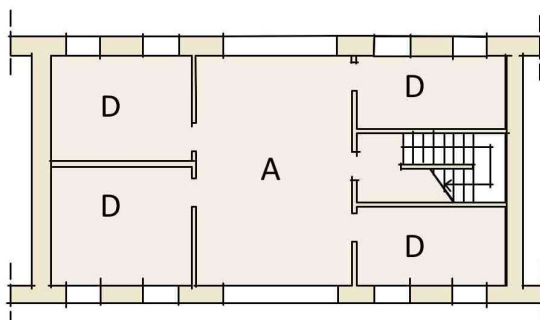
Tipologia tricellulare a corpo doppio con vano scala parallelo alla facciata e androne passante



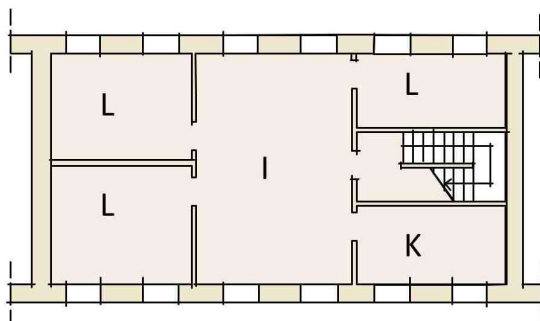
Piano terra



Tipologia esacellulare a corpo doppio con vano scala parallelo alla facciata e androne passante



Piano terra



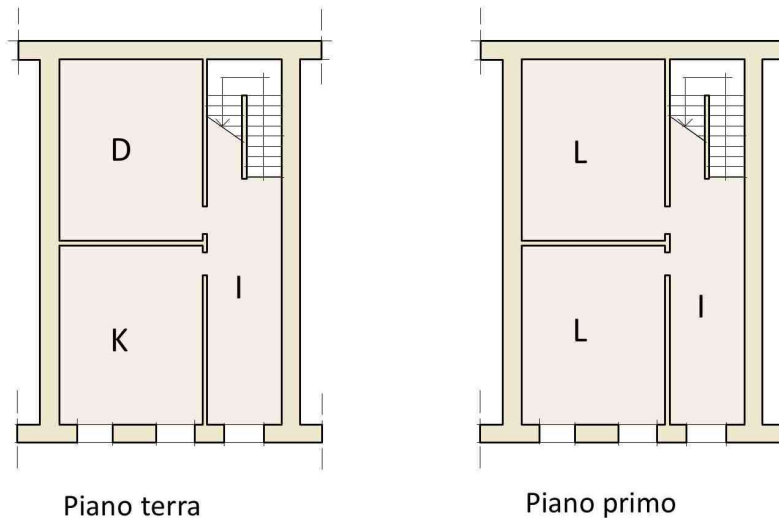
Piano tipo

**LEGENDA**

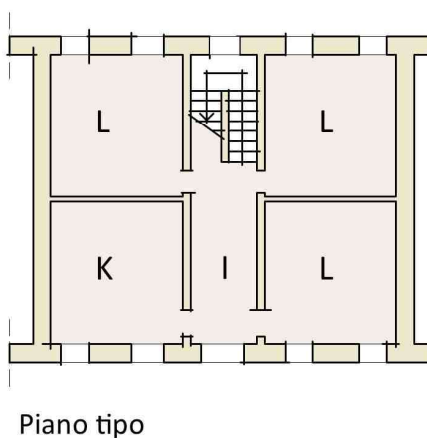
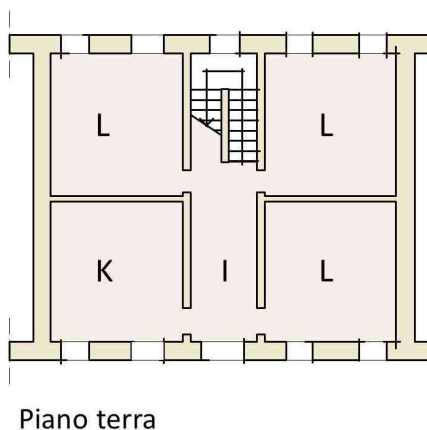
- K: Cucina
- L: Letto
- S: Soggiorno
- I: Ingresso
- D: Deposito
- A: Androne

**Tav. 2.5.3.4 - Tipologie edilizie prevalenti**

Tipologia bicellulare a corpo semplice con vano scale laterale



Tipologia bicellulare a corpo semplice con vano scale centrale e androne passante



**LEGENDA**

- K: Cucina
- L: Letto
- I: Ingresso
- D: Deposito





#### **2.5.4 Il processo di crescita degli edifici**

Lo sviluppo degli edifici fino alla configurazione attuale è il risultato di un processo di stratificazione, che generalmente parte da organismi più semplici e poveri (edifici mono - bicellulari a due o tre piani), e attraverso l'aggiunta di ulteriori cellule, conduce alla formazione di organismi più ricchi e complessi. Le modalità di sviluppo sono essenzialmente due: la crescita in serie, mediante l'aggiunta di cellule collegate a schiera con quella originaria e il raddoppio del corpo di fabbrica, mediante l'aggiunta di cellule sul retro. Il primo schema era più frequente nei secoli passati, quando i problemi di spazio connessi all'assetto della proprietà e alle dimensioni complessive dell'insediamento erano meno vincolanti, mentre appare meno frequente nei periodi più recenti, risultando di norma ostacolato dalla forma dell'area di pertinenza, corrispondente sul fronte alla larghezza dell'edificio. Risulta quindi più facile sfruttare il retro dell'area di proprietà, raddoppiando il corpo di fabbrica originario.

Oltre a questi schemi classici, rientranti tra le classi tipologiche illustrate nel paragrafo precedente, si riscontra in pochi casi lo sviluppo mediante l'aggiunta di un'ala, poggiata a pettine sul retro del fabbricato primitivo, configurando così una tipologia a "L" o eventualmente a "corte". In quest'ultimo caso trattasi di alcuni episodi a nord del centro urbano del capoluogo, verso l'Isonzo.

L'organismo deriva quasi sempre da due operazioni distinte nel tempo ed è quindi il risultato di un processo di stratificazione che parte dal fabbricato originario lungo strada e si sviluppa verso l'interno con l'aggiunta di elementi a corpo semplice. In sostanza la mancanza di spazio sul fronte costringe l'ampliamento dell'edificio verso l'interno.

Questi casi di crescita spontanea dell'edificio, manifestatisi nel corso del tempo, sono riscontrabili attraverso un rilievo critico, mettendo in evidenza modalità costruttive diverse tra cellula originaria e successive (spessore dei muri, materiali, finiture ecc.).

Si deve notare che il processo di crescita si riscontra solo in alcune situazioni, in genere corrispondenti agli edifici più antichi; negli edifici più recenti la configurazione è definita e conclusa fin dal momento della costruzione e subisce in seguito poche modificazioni, limitate in generale ad interventi di superfetazione.

Come si è visto, la definizione delle tipologie di aggregati edilizi dipende dalle modalità di aggregazione di una determinata tipologia edilizia in relazione al sistema dei percorsi. In origine, nel caso di insediamenti come Sagrado, la ripetizione affiancata in serie dei fabbricati dava origine ad una tipologia "a schiera" o "a pettine" a seconda dell'orientamento che questi aggregati assumevano rispetto alla strada. La cortina edilizia e l'isolato erano le possibili configurazioni riscontrabili a seconda che il percorso matrice fosse l'unico percorso di impianto o nel caso in cui da esso si diramassero più percorsi. In seguito all'evoluzione delle tipologie e alla loro associazione, si è quindi giunti alla configurazione attuale caratterizzata dalla combinazione di elementi semplici che generano un tessuto edilizio più complesso e difficilmente riconducibile a tipologie precise.

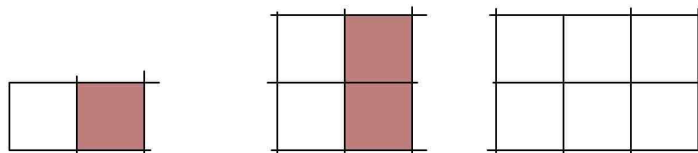
La crescita in serie avviene più frequentemente, soprattutto negli ultimi due secoli, attraverso la fusione di due tipologie contigue, creando organismi più complessi, che non è facile far rientrare nel carattere tipologico (tipologie pluricellulari). Il processo comporta l'alterazione di almeno una delle due tipologie, soprattutto dal punto di vista distributivo, in quanto prevede l'eliminazione di un vano scala e diverse modalità di accesso ai singoli locali.

Un'indagine sulle reali strutture dei fabbricati è però possibile solo in sede di progetto edilizio, dati i tempi e i costi che comporta, non è invece possibile alla scala urbanistica. In sede di progetto edilizio, soprattutto per gli edifici più antichi, sarà pertanto indispensabile mettere in luce attraverso un attento rilievo critico il processo di stratificazione che ha portato all'attuale configurazione al fine di una migliore conoscenza dell'organismo e quindi di una più corretta progettazione degli interventi.

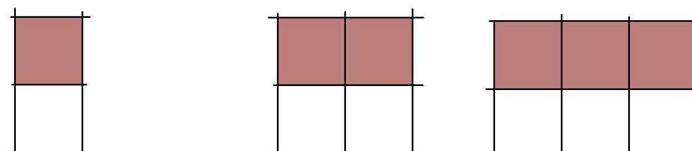


**Tav. 2.5.4 -** Processo di crescita degli edifici

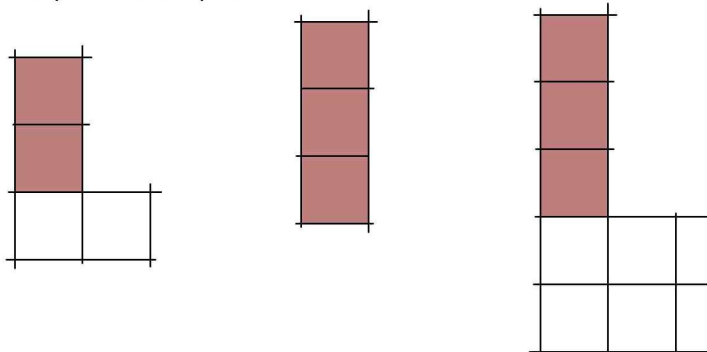
Crescita in serie



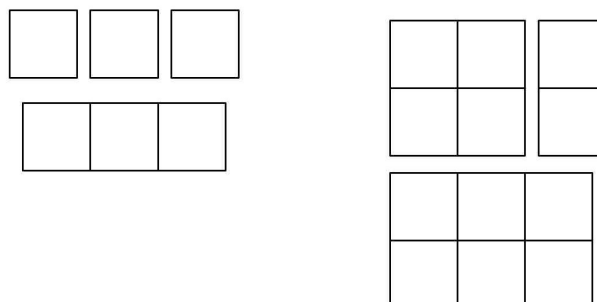
Raddoppio del corpo di fabbrica



Ampliamento a pettine



Fusione di tipologie semplici





### **2.5.5 Le varianti tipologiche**

Nella realtà gli edifici quasi mai corrispondono esattamente ai modelli teorici, in quanto sono stati oggetto nel tempo di interventi di modifica, alterandone parzialmente l'impianto originario, che tuttavia appare pur sempre riconoscibile, in modo da rendere possibile l'attribuzione della classifica tipologica. Numerose sono anche le varianti tipologiche agli schemi teorici, determinate dalle più svariate esigenze: necessità di aderire alle caratteristiche morfologiche del sito, di rispettare l'assetto della proprietà, di migliorare le condizioni di esposizione, ecc.

### **2.5.6 Edifici e aree di pertinenza**

L'elemento di base che, unito al sistema dei percorsi e degli spazi pubblici, concorre alla formazione del tessuto urbano è costituito dagli edifici e dagli spazi privati ad essi connessi.

Quasi tutti gli edifici sono dotati di un'area di pertinenza a diretto servizio delle attività residenziali. Il ruolo della pertinenza è diverso a seconda che si tratti di edifici urbani o edifici rurali; cambia di conseguenza la funzione dello spazio privato e anche il rapporto con l'edificio. A differenza degli edifici, per le aree di pertinenza non sono riscontrabili moduli standardizzati, in quanto la carenza di aree obbliga ad utilizzare tutti gli spazi utili, precludendo qualsiasi classificazione formale.

Nei centri di Sagrado e di Poggio III Armata l'edificazione presenta quasi esclusivamente un'origine a funzione abitativa e a usi compatibili. Non si contano fabbricati di matrice rurale, se non in rarissimi casi, a conferma della scarsa vocazione agricola che il comune ha avuto nel tempo. In generale, gli edifici sorgono in frangia alle strade per cui l'area di pertinenza si trova verso l'interno e viene utilizzata come cortile pluriuso o costituisce uno spazio condominiale al servizio di più abitazioni; in talune zone può essere collegata agli orti.

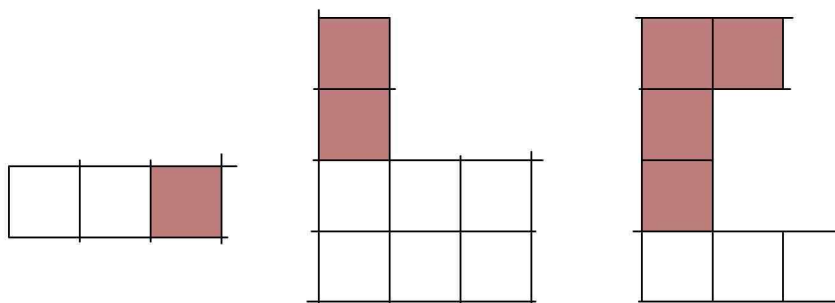
Con il progressivo insediamento di funzioni urbane nei centri questi spazi promiscui sono stati suddivisi in tanti spazi privati al servizio di diversi alloggi e spesso occupati con ampliamenti e aggiunte, con deterioramento delle condizioni ambientali dell'intero ambito.

Come già citato, si riscontrano pochissimi elementi di matrice rurale (accessori agricoli), a differenza di quelli residenziali (attualmente garage e depositi). Questi ultimi possono essere incorporati all'edificio principale o addossati ad esso (ossia aggregati a schiera, addossati a pettine all'edificio principale oppure a formare una corte chiusa) o distaccati e collocati in manufatti tipologicamente diversi da quelli residenziali principali (il corpo degli annessi è parallelo all'edificio principale e sorge all'estremità opposta dell'area di pertinenza, oppure è ortogonale all'edificio principale o vi è una tipologia mista, derivante dalla fusione tra le due precedenti). Le caratteristiche architettoniche-ambientali nonché lo stato di conservazione degli annessi sono comunque molto variabili; bisognerà quindi valutare attentamente, in sede di progetto edilizio, le modalità di recupero ai fini residenziali.

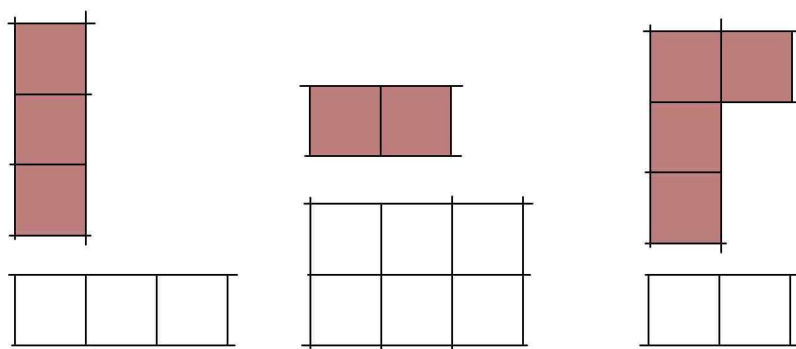


**Tav. 2.5.6 - Residenza e accessori**

Ampliamento a pettine



Ampliamento a pettine



Edificio principale



Accessori



## 2.6 Gli aggregati edilizi

Gli edifici si collegano gli uni agli altri, organizzandosi in relazione al sistema dei percorsi formando aggregati edilizi più complessi.

La modalità di associazione più frequente è costituita dall'aggregazione a schiera, lungo un percorso matrice o d'impianto della residenza; l'associazione di più schiere dà luogo alla formazione di isolati. Si riscontra inoltre in qualche caso la presenza di formazioni a pettine, costituite da tipologie edilizie a schiera organizzate in senso trasversale rispetto al percorso. Prevalgono comunque le formazioni miste, derivanti dalla sovrapposizione di più tipologie elementari. Negli aggregati edilizi non risulta pertanto riconoscibile alcuna modularità, che oltretutto, date le ridotte dimensioni del centro, sono pochi di numero.

Di seguito vengono illustrate le tipologie che si riscontrano più di frequente:

### 1) Aggregati a schiera

La tipologia urbanistica più comune risulta dall'associazione in serie, a schiera o in linea, delle tipologie edilizie lungo un percorso matrice oppure di impianto alla residenza, formando così cortine edilizie lineari. Nel caso di schiere impostate su percorso matrice, la cortina è interrotta dai percorsi di impianto della residenza che si dipartono dal percorso matrice. Nel caso che il percorso matrice sia anche l'unico percorso d'impianto edilizio esistente, le schiere si allungano, dando luogo a cortine edilizie continue.

### 2) Isolati

La presenza di un percorso matrice associato a più percorsi d'impianto edilizio produce la formazione di isolati derivanti dall'associazione di quattro schiere. Negli isolati si riscontrano le varianti d'angolo alle tipologie edilizie, con il fronte principale orientato verso il percorso più importante. A Sagrado gli isolati si rinvengono soprattutto nella parte nord dell'abitato del capoluogo, nella parte sud e a Poggio il tessuto edilizio è più diradato e dà luogo a isolati aperti, cioè incompleti.

### 3) Pettini impostati su percorsi matrice o di impianto

In alcune zone erano riscontrabili, in origine, degli aggregati edilizi che si sviluppavano ortogonalmente rispetto al percorso d'impianto al fine di meglio adattarsi alla struttura della proprietà e/o migliorare l'orientamento. Si configura così una tipologia urbanistica a pettine, con gli edifici organizzati trasversalmente rispetto al percorso d'impianto.

### 4) Tipologie miste

Nella realtà, è molto più frequente la formazione di tipologie urbanistiche di tipo misto, derivanti dall'adozione o dalla fusione di più tipologie semplici; dettate da esigenze di rispettare i segni fisici od antropici del territorio (corsi d'acqua, percorsi ecc.) o semplicemente l'assetto della proprietà (divisioni fondiarie, ecc.). Si rileva una ricchezza inusitata di modelli formali che non è possibile catalogare.

Il fenomeno più frequente è dato dall'intasamento dell'interno degli isolati, realizzato soprattutto nell'ultimo secolo mediante la realizzazione di spine interne, sviluppate sia trasversalmente che longitudinalmente, costituite generalmente da edilizia povera. Frequente l'accorpamento tra aggregati a schiera lungo strada con sviluppo a pettine verso l'interno.

Infine, formazioni più complesse derivano dalla sovrapposizione di due percorsi di stratificazione: l'associazione secondo le modalità già indicate e la deformazione della maglia indotta dalla presenza di elementi fisici o limiti fondiari.

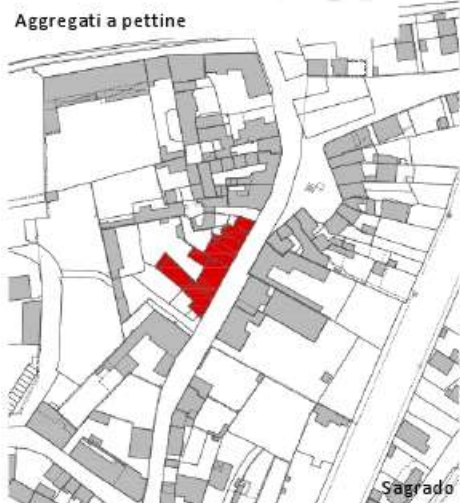


**Tav. 2.6.1 - Aggregati edilizi**

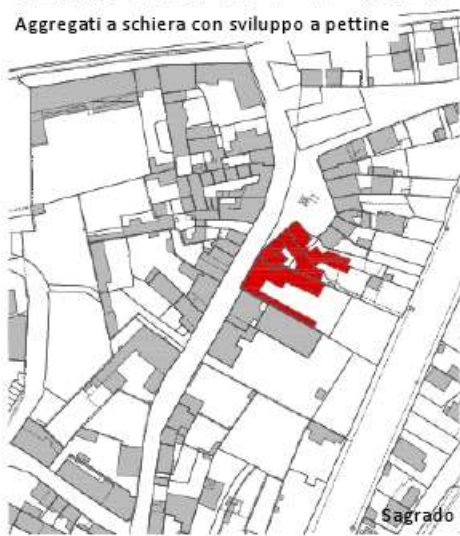
Aggregati a schiera



Aggregati a pettine



Aggregati a schiera con sviluppo a pettine





### 3. NORMATIVA URBANISTICA

Il PRGC si propone di conservare le caratteristiche tipologiche e storiche significative ancora presenti, ammettendo integrazioni volumetriche, nel rispetto degli elementi tipologici e formali dominanti al fine di promuovere in forma diretta, ma controllata, il recupero e il consolidamento delle funzioni insediate. Le permanenze di pregio architettonico ambientale e le relative pertinenze dovranno essere conservate nella loro entità morfologica originaria. I manufatti di nuova edificazione dovranno uniformarsi alla tipologia tradizionale dei tessuti edilizi dei quali fanno parte, sotto il profilo dei volumi, delle altezze, dei caratteri, nel rispetto degli elementi e dei materiali, anche per quanto riguarda coperture, infissi ed elementi accessori.

La tavola grafica P3 individua gli edifici e le aree compresi all'interno della Zona A0 in base alle categorie di intervento consentite su di essi, in rapporto al loro particolare valore architettonico, storico, culturale e documentale ed alle loro caratteristiche di pregio ambientale, tipologia, qualità architettonica, epoca di costruzione e stato di conservazione.

#### 3.1 La classificazione degli edifici

All'interno delle zone omogenee A0, al fine di favorire il recupero degli edifici esistenti e garantire la salvaguardia delle loro caratteristiche architettoniche ed ambientali si è proceduto alla classificazione dei medesimi in varie categorie per ognuna delle quali è stato proposto il tipo di intervento edilizio più adatto.

La classificazione degli edifici effettuata in base a sopralluoghi diretti tiene conto dei seguenti parametri:

##### Aspetto localizzativo

Tale aspetto considera la collocazione dell'immobile oggetto di indagine rispetto ai percorsi di base che hanno generato l'impianto urbanistico originario. È il risultato delle relazioni tra il sito di impianto dell'edificio ed i precorsi matrice o altri fattori topografici, fisici, edilizi e culturali che hanno caratterizzato, indirizzato e condizionato lo sviluppo dell'agglomerato urbano

##### Aspetto storico

Questo aspetto verifica l'epoca di costruzione del fabbricato tramite l'ausilio delle mappe storiche e di altri documenti riguardanti i fabbricati recenti, permettendo di stabilire le eventuali trasformazioni subite nel corso degli anni e il verificarsi di ampliamenti, aggiunte, sovrapposizioni, sostituzioni ed altri fattori edilizi caratterizzanti.

##### Aspetto vincolistico

Riconosce i vincoli storici, artistici, architettonici, ambientali, archeologici cui sono sottoposti i fabbricati e ne comprende eventuali catalogazioni a cura di enti preposti alla conservazione dei beni ambientali. Nel caso in esame all'interno della zona A0 non sono segnalati edifici vincolati ai sensi delle disposizioni statali in materia di Beni culturali<sup>1</sup> od edifici schedati a cura del Centro regionale per la catalogazione del patrimonio culturale ed ambientale.

##### Aspetto tipologico

Questo aspetto si preoccupa di riconoscere il tipo edilizio del fabbricato preso in esame per verificarne l'appartenenza ad una delle categorie tradizionali. Ovviamente si è perfettamente consci delle molteplici compromissioni attuate nei confronti dei vecchi edifici per cui la ricerca del tipo si spingerà fin dove possono ancora essere riconosciuti i segni iniziali. Altri tipi successivi possono essere individuati, in linea o a blocco isolato. In questo aspetto sono anche considerati i fabbricati accessori



che possiedono caratteristiche di precarietà e altri fattori edilizi minori.

#### Aspetto edilizio

Comprende tutte le caratteristiche peculiari dell'edificio: il mantenersi delle componenti originarie, la presenza di elementi architettonici caratterizzanti, la tecnologia applicata durante la costruzione, la presenza di elementi formali o decorativi, i materiali e tutto quanto può testimoniare il grado di trasformazione che il fabbricato in questione ha subito. Da ciò deriva anche il giudizio di compatibilità con il contesto.

#### Aspetto funzionale

Questo aspetto riconosce se il fabbricato indagato è in uso oppure se è stato abbandonato o sottoutilizzato funzionalmente.

Tutti questi aspetti sono riportati nelle tavole di analisi (Tav. A.10 nello specifico). Nella tavola di progetto P3 sono invece indicate le categorie d'intervento per ogni edificio ricompreso all'interno della zona omogenea A0.

### **3.2 Gli interventi edilizi**

Gli interventi edilizi previsti dal P.R.G.C. per le aree di interesse storico-artistico e ambientale sono le seguenti:

- Restauro e Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia così come definita dalla legge<sup>2</sup> con una specifica per gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia vincolata al mantenimento delle pareti perimetrali (svuotamento dell'edificio)
- Demolizione
- Ampliamento
- Nuova costruzione
- con individuazione della sagoma limite di progetto.

Per la definizione degli interventi si rinvia al comma 6 e succ. dell'art. 14 delle Norme di attuazione del P.R.G.C.. Sono inoltre individuate:

- le aree sulle quali sono consentite la nuova costruzione compresi gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione;
- le particolarità urbanistiche ed architettoniche da perseguire e da conservare ;
- le corti;
- le eventuali aree a verde.

### **3.3 Interventi di nuova edificazione**

#### **a) Descrizione**

Il piano regolatore individua delle aree con dei perimetri di sviluppo all'interno dei quali è consentita la nuova edificazione riproducendo gli schemi dell'impianto originari. All'interno di questi ambiti il piano regolatore trova attuazione diretta attraverso interventi di nuova costruzione. Per consentire un completo recupero funzionale delle aree è prescrittiva la demolizione degli edifici preesistenti sui lotti costituiti principalmente da annessi dismessi o manufatti fatiscenti.





## b) Normativa

I progetti edilizi relativi agli interventi di nuova costruzione all'interno dei perimetri individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.C., oltre a rispettare le prescrizioni e modalità costruttive riportate ai commi 7 e 13 dell'art. 14 delle Norme Tecniche d'Attuazione, dovranno prevedere un'organizzazione degli aggregati edilizi secondo le tipologie edilizie a schiera o in linea, attestate sul percorso esistente o di nuova costruzione. È consentita l'edificazione di edifici in linea appoggiati a pettine al percorso d'impianto qualora risultino il completamento o la prosecuzione di edifici adiacenti ai lotti inediti. Dovranno inoltre essere rispettate le norme sulle distanze e sulle altezze previste dall'art. 14 delle Norme d'Attuazione, le prescrizioni del presente Prontuario, nonché riproporre gli schemi presenti nelle aree adiacenti.

## 3.4 Edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo

### a) Descrizione

Sono gli edifici di maggiore pregio storico, documentale architettonico ed ambientale, dei quali interessa la conservazione della composizione delle facciate, dell'impianto edilizio, della tipologia e delle caratteristiche costruttive, associata al mantenimento del loro rapporto con gli spazi inediti privati e collettivi. Sono compresi in questa categoria gli edifici di notevole valore storico o artistico; quelli eventualmente sottoposti a vincolo. Sono compresi inoltre quegli edifici che, pur essendo di minor pregio di quelli della categoria precedente, hanno mantenuto inalterate nel tempo le caratteristiche tipologiche, fisiche e formali originarie.

### b) Normativa

Per questi edifici sono consentiti:

- 1) interventi compresi in attività libera con le limitazioni previste al comma 9 dell'art. 14 delle norme tecniche di attuazione;
- 2) interventi di manutenzione straordinaria così come definiti dalla legge<sup>3</sup>, limitatamente a quegli interventi che interessano la parte esterna dei muri perimetrali dei fabbricati, ovvero consistono nel rifacimento totale dell'intonaco e del rivestimento esterno degli edifici con la prescrizione che devono essere mantenute le caratteristiche e le colorazioni in essere o se modificate proporre una gamma di colori che siano tipici del luogo; la sostituzione dei serramenti esterni con il mantenimento dell'aspetto tipologico e delle colorazioni in essere o se modificate, con coloriture che siano tipiche del luogo. Possono essere proposti anche materiali differenti da quelli esistenti purché compatibili con le caratteristiche architettoniche della zona A0. È consentita la sostituzione del solaio di interpiano senza modificazioni della quota d'imposta. Per questi fabbricati, con questa tipologia d'intervento non è consentita l'apertura e/o la soppressione dei fori esterni.
- 3) interventi di restauro e risanamento conservativo così come definiti dalla legge<sup>4</sup>.

In caso di assoluta e dimostrata impossibilità di raggiungere le altezze minime interne prescritte dalla normativa vigente per i vani abitabili e accessori sarà consentito procedere ad una minima sopraelevazione del fabbricato tale da consentire il soddisfacimento delle prescrizioni previste dalla legge per le altezze minime dei locali nei centri storici<sup>5</sup>, avendo la massima cura di apportare le minime modifiche possibili al posizionamento ed al ritmo dei fori di facciata.



### 3.5 Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia

#### a) Descrizione

Si tratta di edifici residenziali e di accessori costruiti sull'impianto originale ed in seguito modificati e adeguati con caratteristiche compatibili con la zona o che possiedono una certa dignità formale riferibile alla data della loro costruzione. Di questi edifici interessa la conservazione dell'impianto generale originale, del loro rapporto con l'ambito urbano e l'adeguamento formale, riferito all'epoca di costruzione e il mantenimento delle peculiarità compatibili con le caratteristiche della zona.

#### b) Normativa

Per questi edifici sono consentiti:

- 1) interventi compresi in attività libera con le limitazioni previste all'art. 14, comma 9, delle norme di attuazione;
- 2) interventi di manutenzione straordinaria così come definiti dalla legge<sup>6</sup>;
- 3) interventi di restauro e risanamento conservativo così come definiti dalla legge<sup>7</sup>;
- 4) interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dalla legge<sup>8</sup> con le limitazioni previste all'art. 14, comma 7, lett. b) delle norme tecniche di attuazione;
- 5) interventi di ristrutturazione edilizia con le seguenti limitazioni:

- Per gli **edifici soggetti a ristrutturazione edilizia con conservazione dell'involucro esterno** sono consentiti tutti gli interventi che comportano l'inserimento, la modifica o l'eliminazione di elementi costitutivi dell'edificio e degli impianti dell'edificio stesso, la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonici, della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti.
- Gli interventi di sostituzione delle strutture orizzontali e di copertura che non presentano la caratteristica di struttura a vista saranno soggette a intervento di ripristino. Nelle sostituzioni potranno essere operate modificazioni di quota finalizzate ad un generale miglioramento igienico dell'edificio purché non comportino modifiche o intersezioni alle finestrate.
- Gli interventi di sostituzione delle strutture di copertura (salvi gli interventi di ripristino per quelle aventi caratteristiche di struttura a vista) dovranno mantenere le stesse quote di gronda e di colmo.
- In caso di impossibilità di raggiungere le altezze minime interne prescritte dalla normativa vigente per i vani abitabili e accessori, sarà consentito procedere alla sopraelevazione del fabbricato in modo tale da consentire il soddisfacimento delle prescrizioni previste dalla legge per le altezze minime dei locali nei centri storici<sup>9</sup>, avendo la massima cura di apportare le minime modifiche possibili al posizionamento ed al ritmo dei fori di facciata ed eventualmente riproponendone quelli tradizionali. Devono essere rispettate tutte le prescrizioni riportate nel capitolo riguardante la "normativa edilizia" del presente Prontuario. In caso di crollo parziale delle murature esterne si deve procedere alla ricostruzione delle parti crollate avendo la massima cura nel riproporre le forme originali adattando alla ricostruzione i materiali, o parti di essi, che componevano le parti crollate stesse.

### 3.6 Riuso residenziale degli annessi

#### a) Descrizione

Molti complessi edilizi presentano, accanto alla parte residenziale, una parte destinata ad accessori, comprendente spazi di lavoro e, soprattutto, annessi alla residenza. Molto pochi sono gli annessi rustici, adibiti a magazzino o deposito dei prodotti/mezzi agricoli. Vista l'eterogeneità dei casi in merito al loro stato risulta difficile definire delle regole specifiche per l'intervento di recupero. Qualora ci si



trovi in presenza di fabbricati di particolare pregio ambientale, dovranno essere conservati e/o ripristinati tutti gli elementi architettonici e decorativi esistenti. Negli altri casi, o quando lo stato di degrado sia tale da rendere vano ogni possibile tentativo di recupero, si potrà procedere anche alla ridefinizione della facciata.

#### **b) Norme particolari**

Dovranno essere conservati o ripristinati gli elementi architettonici di valore, negli altri casi si potrà procedere alla ridefinizione della facciata.

Dovranno essere comunque eliminate le superfetazioni in contrasto con l'ambiente.

### **3.7 Interventi di ampliamento**

#### **a) Descrizione**

Al fine di meglio adeguare l'immobile alle esigenze del nucleo familiare è stata prevista la possibilità di ampliare gli edifici, con l'esclusione di quelli interesse storico-artistico e architettonico. Sono state perciò individuate sia delle sagome planimetriche entro le quali è consentito l'ampliamento del corpo di fabbrica originale, sia ampliamenti in deroga per adeguare il fabbricato a nuove e diverse esigenze igienico-funzionali. Gli ampliamenti sono ammessi sia in senso planimetrico che in elevazione nel rispetto delle indicazioni tipologiche di seguito riportate.

#### **b) Normativa**

Gli interventi di ampliamento sono ammessi oltre che all'interno dei perimetri indicati nella allegata tavola grafica P3 in colore rosso anche come ampliamenti in deroga, una tantum per esigenze di carattere igienico e funzionale. Il perimetro indica il massimo sviluppo in pianta del nuovo fabbricato. All'interno di tali perimetri possono essere ricompresi anche edifici soggetti a demolizione. Se non diversamente specificato, l'altezza massima dei nuovi fabbricati non potrà essere superiore a quella dell'edificio adiacente.

Nel caso di edifici soggetti ad intervento di ristrutturazione edilizia contrassegnati con le didascalie S1 o S2 è ammesso anche l'intervento di ampliamento in altezza con la sopraelevazione del fabbricato esistente rispettivamente per uno o due piani secondo gli schemi tipologici riportati nella tavola P3.

#### **3.7.1 Interventi di ampliamento con vincolo tipologico**

##### **a) Descrizione**

Qualora l'inserimento di vani di servizio risulti difficoltoso, si può valutare la possibilità di realizzare un piccolo ampliamento sul retro, lungo tutto il corpo di fabbrica, dove poter ubicare i servizi igienici, altri locali di servizio ed eventualmente le scale. In questo modo le stanze non vengono toccate e possono essere meglio utilizzate.

Naturalmente l'ampliamento è possibile solamente quando il retro è libero. Nei casi di tipologia pluricellulare a corpo semplice, l'intervento di ampliamento potrà essere utilmente abbinato a quelli di ristrutturazione edilizia in modo da ottenere più alloggi indipendenti.

##### **b) Norme particolari**

L'ampliamento è ammesso per le tipologie a corpo semplice con profondità della cellula inferiore a 5.00 m circa. L'ampliamento va collocato sul retro, e la sua profondità massima dovrà essere pari a mezza cellula circa. Devono essere mantenute le quote preesistenti della linea di gronda sul prospetto principale e possibilmente quella del colmo del tetto.

##### **c) Riferimenti progettuali**



**Tav. 3.7.1.1 Tipologia monocellulare a corpo semplice.**

Nel caso di corpi di fabbrica di spessore ridotto (inferiore a 5.00 m) l'intervento può essere utilizzato oltre che per i servizi igienici e il cucinino anche per realizzare una nuova scala (del tipo a chiocciola), ciò consente di liberare dalla presenza della scala interna l'unico vano abitabile.

**Tav. 3.7.1.2 Tipologia monocellulare a corpo semplice con vano scale affiancato.**

Viene modificata la scala (da due rampe ad una rampa unica), mentre nell'ampliamento può essere ricavato un cucinino al piano terra, e i servizi igienici ai piani superiori.

**Tav. 3.7.1.3 Tipologia bicellulare a corpo semplice con cellula passante.**

Nell'ampliamento possono venire inseriti la scala e vari servizi, in tal modo nel corpo principale sono disponibili due vani completamente liberi da ingombri.

**Tav. 3.7.1.4 Tipologia a corpo semplice:sezioni tipo.**

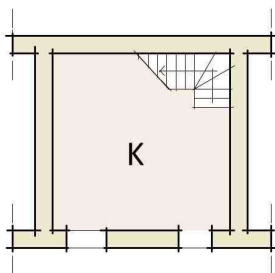
Vengono illustrati alcuni modi per raccordare l'ampliamento al corpo principale, senza modificare le linee di gronda e colmo nei primi due casi e con la modifica di quella di colmo negli ultimi due.

Per maggior chiarezza sono state riportate le altezze minime e medie da rispettare, secondo quanto stabilito dalla normativa vigente<sup>10</sup>.

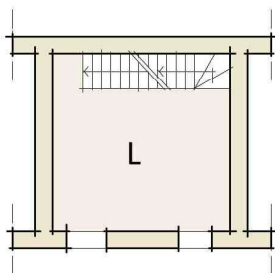


**Tav. 3.7.1.1 - Interventi in ampliamento**  
 Tipologia monocellulare a corpo semplice

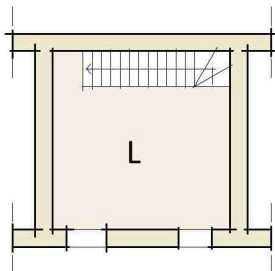
**STATO DI FATTO**



Piano terra

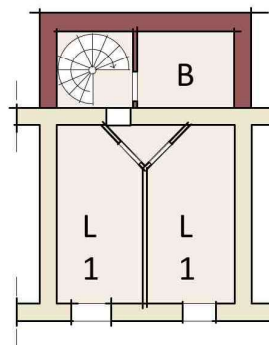
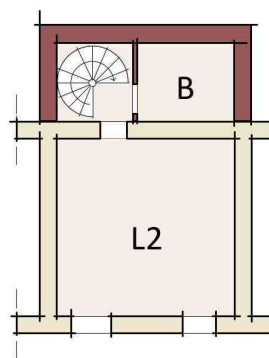
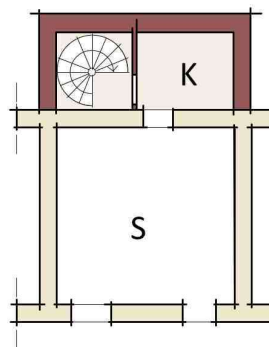


Piano primo



Piano secondo o sottotetto

**PROGETTO**



**LEGENDA**

K: Cucina  
 L: Letto

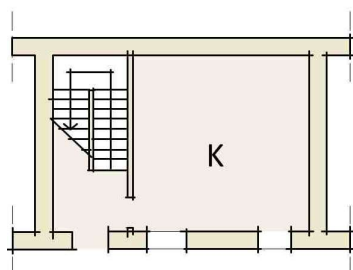
K: Cucina  
 S: Soggiorno  
 L1: Un letto  
 L2: Due letti  
 B: Bagno



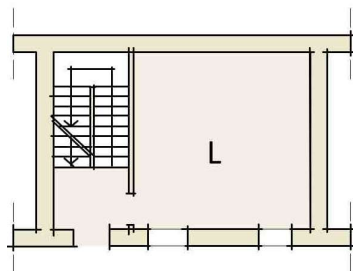
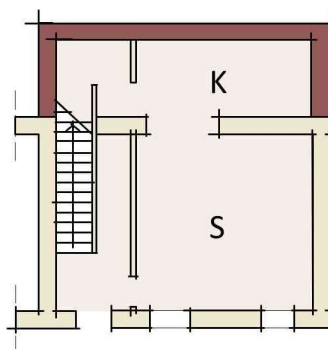
**Tav. 3.7.1.2 - Interventi in ampliamento**  
 Tipologia monocellulare a corpo semplice con vano affiancato

STATO DI FATTO

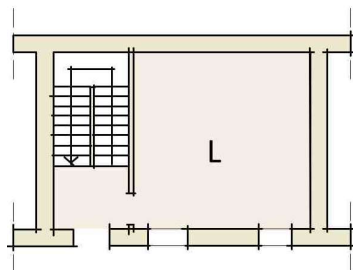
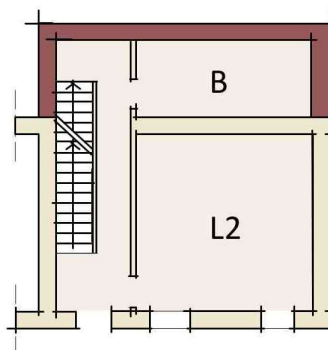
PROGETTO



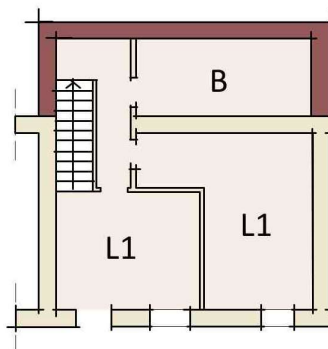
Piano terra



Piano terra



Piano terra



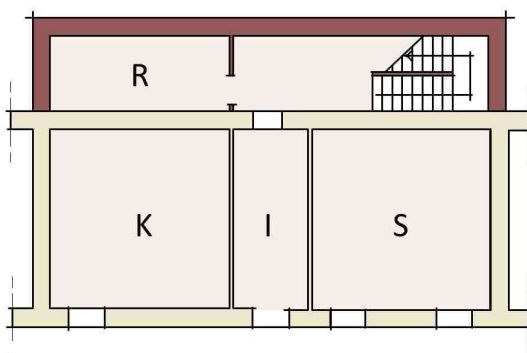
LEGENDA

K:	Cucina	S:	Soggiorno	B:	Bagno
L:	Letto	L1:	Un letto		
I:	Ingresso	L2:	Due letti		

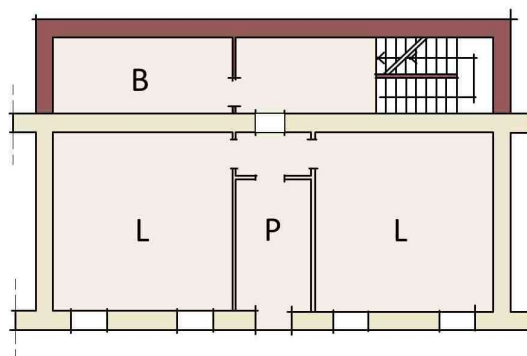


**Tav. 3.7.1.3 - Interventi in ampliamento**  
 Tipologia bicellulare a copro semplice con cellula passante

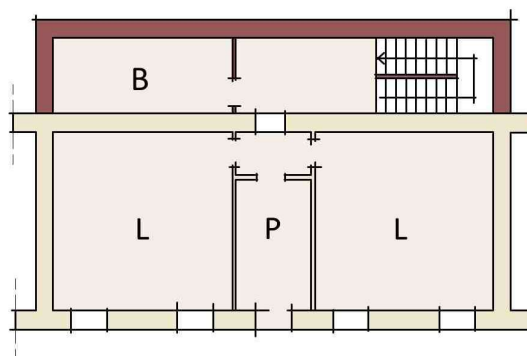
PROGETTO



Piano terra



Primo piano

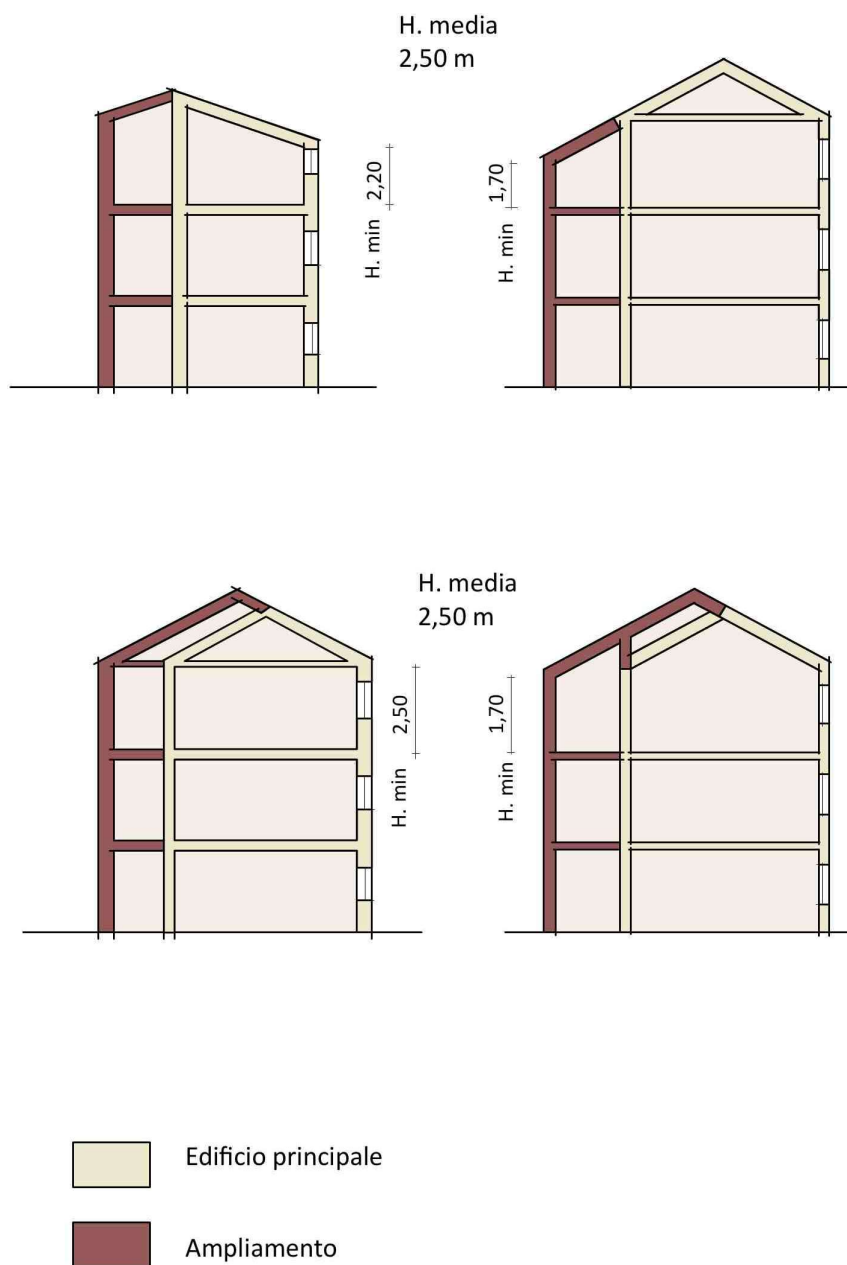


Piano secondo o sottotetto

LEGENDA

- |     |                              |     |           |
|-----|------------------------------|-----|-----------|
| K:  | Cucina                       | L1: | Un letto  |
| KS: | Soggiorno con angolo cottura | L2: | Due letti |
| L:  | Letto                        | B:  | Bagno     |

**Tav. 3.7.1.4 - Interventi in ampliamento**  
**Tipologia a corpo semplice – Sezioni tipo**







### **3.7.2 Interventi di ampliamento per sopraelevazione**

#### **a) Descrizione**

Nelle tavole di piano sono individuati i fabbricati dove sono apposte le sigle S1 o S2; in tal modo si indica l'altezza della nuova costruzione che si intende sopraelevata di rispettivamente 1 o 2 piani rispetto all'altezza dell'edificio esistente. L'intervento non potrà essere ammesso quando si viene a modificare la linea di gronda di una cortina edilizia unitaria. Nel caso in cui l'edificio sia più basso di quelli adiacenti l'altezza potrà essere adeguata a quella di questi ultimi.

#### **b) Norme particolari**

L'altezza non potrà superare quella media degli edifici delle zone adiacenti, dovranno essere in ogni caso rispettate le linee di gronda e di colmo delle cortine edilizie esistenti.

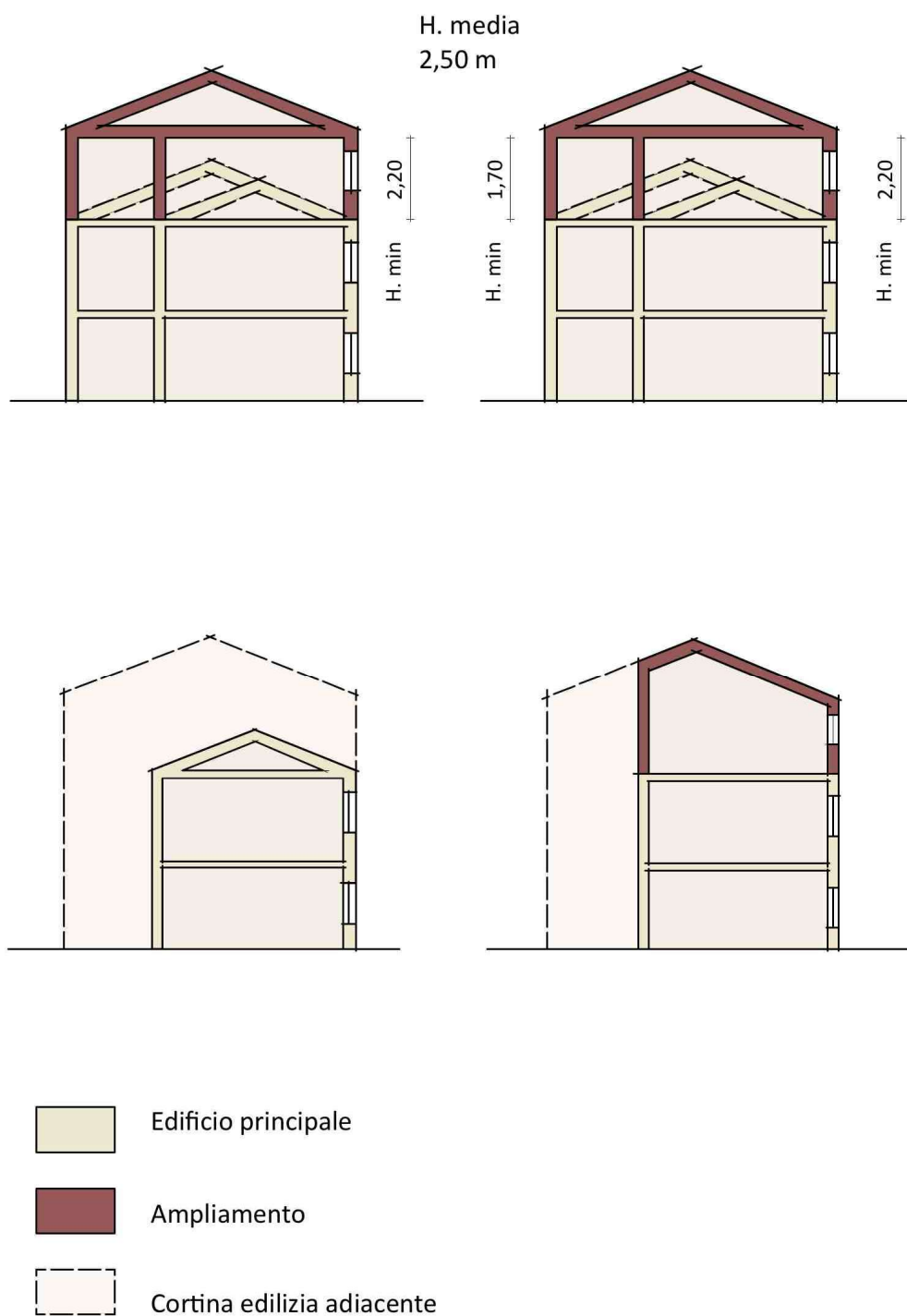
#### **c) Riferimenti progettuali**

Tav. 3.7.2 Sezioni tipo

Nei primi due esempi vengono illustrati alcuni dei possibili schemi di sopraelevazioni di un fabbricato esistente, per maggiore chiarezza sono state riportate le altezze minime e medie da rispettare secondo quanto stabilito dalla normativa vigente<sup>11</sup>.

Gli ultimi due schemi evidenziano come sia possibile realizzare una sopraelevazione rispettando le linee di gronda e di colmo di una cortina edilizia.

**Tav. 3.7.2 - Interventi di ampliamento**  
**Sopraelevazioni - Sezioni tipo**





## 4. MODALITÀ COSTRUTTIVE

Questo capitolo fornisce una serie di indicazioni per l'esecuzione degli interventi di recupero del patrimonio esistente e per gli interventi di nuova costruzione all'interno delle aree d'interesse storico-artistico e di conservazione ambientale. Le indicazioni si riferiscono prevalentemente al trattamento dei prospetti esterni che hanno maggior rilevanza al fine della conservazione delle caratteristiche architettoniche ed ambientali.

Gli interventi sulle strutture vengono quindi trattati solo con riferimento all'aspetto esterno dell'edificio; per le modalità esecutive si rinvia alla numerosa manualistica pubblicata. Altrettanto vale per gli interventi sugli impianti.

I paragrafi successivi sono articolati in tre parti:

- a) descrizione (costituisce un inquadramento delle tematiche trattate dal paragrafo);
- b) normativa (sono le prescrizioni da rispettare negli interventi edilizi);
- c) riferimenti progettuali (sono degli schemi esplicativi di quanto esposto nei punti precedenti).

### 4.1 Interventi sulle strutture

#### a) Descrizione

Per gli interventi concernenti il recupero del patrimonio edilizio esistente si suggerisce l'impiego di materiali e tecniche costruttive tradizionali, utilizzando possibilmente materiali di recupero. Si sconsiglia invece l'impiego di tali tecniche nel caso di nuovi interventi, in quanto i materiali e le tecniche costruttive attuali, essendo cambiate notevolmente nel corso del tempo, comporterebbero spesso un risultato negativo.

#### b) Norme particolari

Oltre alle prescrizioni contenute al comma 13 dell'art. 14 delle NTA, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si possono utilizzare materiali e tecniche costruttive oggi a disposizione, che meglio si prestano alla soluzione dei problemi statici e igienici degli edifici.

Materiali e finiture devono essere compatibili con quelle esistenti; nelle nuove costruzioni vanno di norma escluse le murature in pietra, sasso o mattoni a vista con stuccatura dei giunti, le murature vanno rivestite con intonaco tradizionale di calce e sabbia o malta bastarda, tale intonaco non va lisciato, ma fratazzato sommariamente.

Le tinteggiature esterne devono essere a calce o tempera lavabile nella gamma dei colori tradizionali chiari; intonaci e rivestimenti plastici sono ammessi solo nelle tonalità sopradescritte e con finiture che riproducano l'intonaco grezzo tradizionale.

Dovrà essere curato l'accostamento dei colori degli elementi in rilievo (riquadri, cornicioni e marcapiani) e dei serramenti.

Nel trattamento delle murature esterne sono esclusi l'intonaco graffiato, il cemento lavorato faccia a vista e i rivestimenti in piastrelle klinker e similari.



#### **4.1.1 Strutture interne**

##### **a) Descrizione**

Per gli interventi sulle strutture interne si ammette un grado di libertà maggiore rispetto a quello previsto per gli esterni, altrimenti si rischia di appesantire eccessivamente i costi e, quindi, di disincentivare il recupero.

Il problema più importante è quello dei solai: va scoraggiata la tendenza diffusa a sostituire sempre e comunque i solai in legno con quelli in laterocemento.

L'operazione può essere ammessa negli edifici di minor valore e solamente nel caso di solai in legno già controsoffittati, oppure di strutture ormai collassate e non recuperabili. Per le murature portanti va di norma esclusa la sostituzione, tranne che nel caso di strutture non recuperabili; meglio procedere con tecniche del tipo "cuci e scuci", operando su parti limitate di muratura, eseguendo rinforzi in cemento armato. Per le pareti interne non portanti è ammessa la sostituzione con muratura di mattoni forati o pannelli leggeri prefabbricati.

##### **b) Norme particolari**

Gli interventi sulle strutture interne, oltre a rispettare le prescrizioni relative all'assetto tipologico, devono mantenere per quanto possibile le caratteristiche originarie, sia per quanto riguarda i materiali che le tecniche costruttive.

In particolare vanno mantenuti i solai in legno, con travi a vista, la sostituzione con solai in laterizio e c.a. è ammessa per gli edifici soggetti a tutti i diversi interventi di ristrutturazione edilizia qualora il solaio sia già controsoffittato oppure la situazione statica sia precaria.

Per le murature portanti sono ammessi interventi di rinnovo e sostituzione solo nel caso di strutture collassate, normalmente si dovrà procedere per tratti limitati operando con la tecnica del "cuci e scuci".

Per le pareti interne non portanti è ammessa la sostituzione con murature in mattoni forati o pannelli leggeri prefabbricati.



#### **4.1.2 Coperture**

##### **a) Descrizione**

Le coperture rappresentano un elemento caratteristico che va conservato “in toto” sia come tipologia costruttiva (tetti a falde) che come materiale (coppi).

##### **b) Norme particolari**

I tetti dovranno essere del tipo a due falde, a capanna o a padiglione, a tre o quattro falde; le falde dovranno essere unite in unica linea di colmo. Solo le costruzioni accessorie staccate potranno avere tetto ad una falda. In caso di più edifici accorpati, in linea o a schiera, non è necessario che le linee di gronda e di colmo dei diversi edifici coincidano in un livello unico. La pendenza delle falde dovrà essere compresa tra il 30% ed il 50% e comunque dovrà essere simile a quella degli edifici limitrofi. Il manto di copertura, anche dei fabbricati accessori, dovrà essere realizzato esclusivamente in coppi di tipo tradizionale, utilizzando possibilmente materiale di recupero.

Eventuali abbaini previsti dovranno essere posizionati sulla facciata posteriore degli edifici e non dovranno sporgere dalla linea di colmo; la forma della loro facciata non potrà essere triangolare con falde molto spioventi ma dovrà essere pentagonale con pendenza delle due falde simile a quella del tetto;

È possibile realizzare una struttura in laterocemento per la parte del tetto compresa tra i muri perimetrali e in legno per la parte sporgente (linda), utilizzando degli spezzoni di trave.

Le travi di tetto negli sporti di linda prospicienti spazi pubblici dovranno essere intestate con sagome tradizionali.

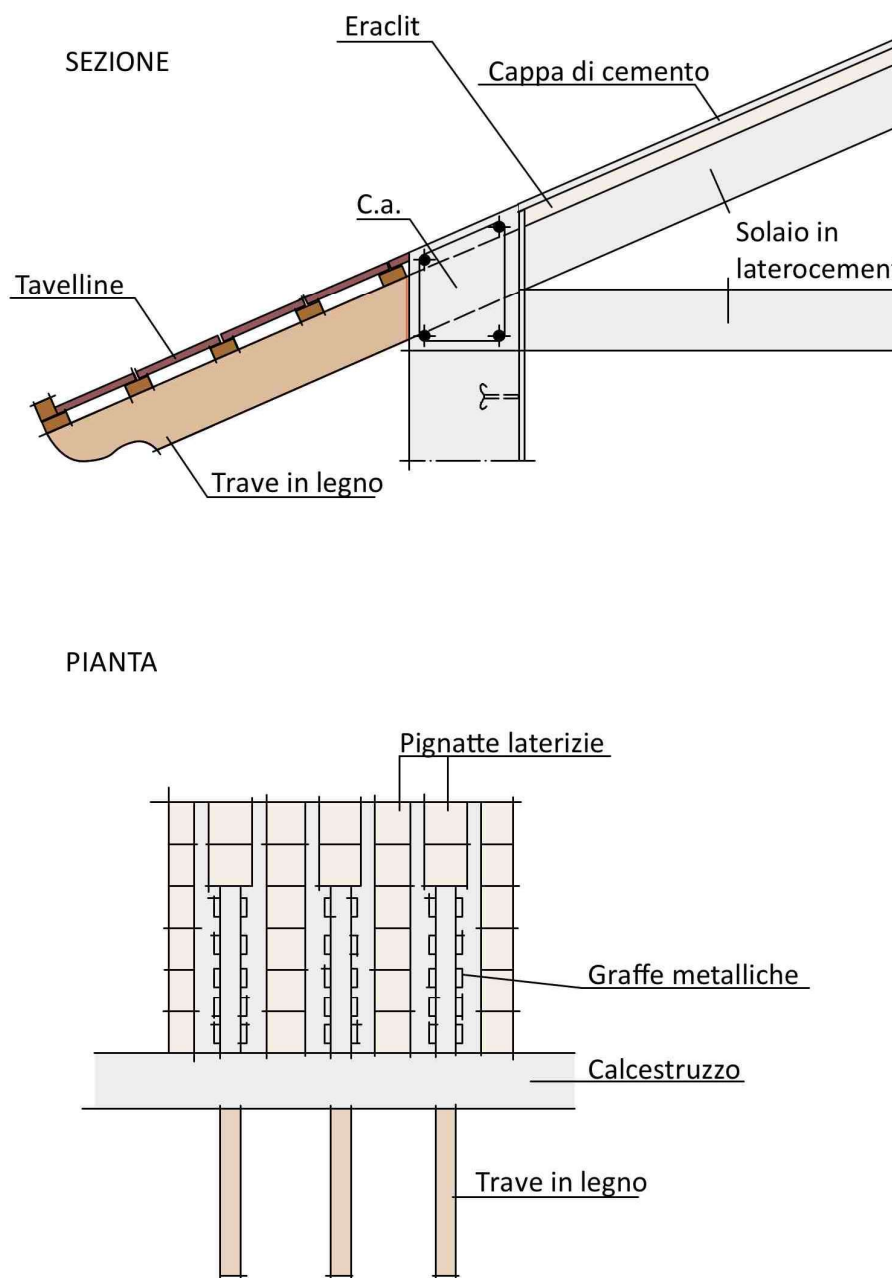
##### **c) Riferimenti progettuali**

Tav. 4.1.2.1 Interventi sulle strutture

Coperture



**Tav. 4.1.2 - Interventi sulle strutture Coperture**





## 4.2 Interventi sulle facciate

### 4.2.1 Schema compositivo della facciata

#### a) Descrizione

Lo schema compositivo delle facciate è determinato dai moduli costruttivi dei vani interni (larghezza ed altezza) e dalle partiture e dalle dimensioni delle aperture. Per quanto riguarda le partiture e le dimensioni delle aperture sono stati esaminati diversi esempi al fine di ricavare alcune regole costanti relative al posizionamento e al rapporto tra altezza e larghezza delle aperture.

#### b) Norme particolari

Negli interventi di recupero del patrimonio esistente devono essere riproposte le partiture e le dimensioni originarie delle aperture esterne

#### c) Riferimenti progettuali.

Tav. 4.2.1.1 Schema compositivo della facciata.

Tipologia monocellulare a corpo semplice.

Tipologia monocellulare a corpo semplice con vano di distribuzione.

Tav. 4.2.1.2 Schema compositivo della facciata.

Tipologia bicellulare a corpo semplice.

Tipologia bicellulare a corpo semplice con vano di distribuzione.

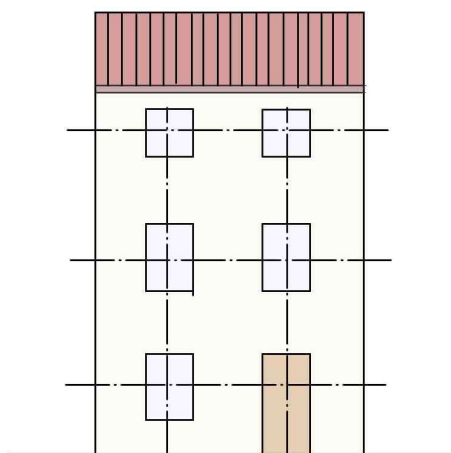
Tav. 4.2.1.3 Schema compositivo della facciata.

Tipologia tricellulare a corpo semplice e androne passante.

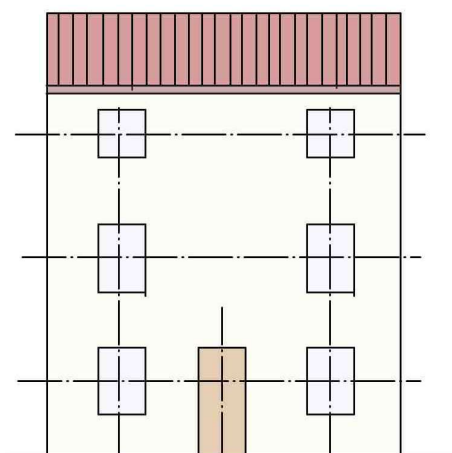
Tipologia tricellulare a corpo semplice o esacellulare a corpo doppio con androne passante.

**Tav. 4.2.1.1 – Schema compositivo della facciata**

Tipologia monocellulare a corpo semplice



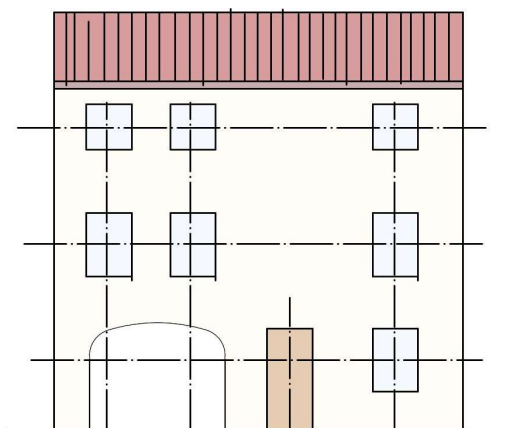
Tipologia monocellulare a corpo semplice e vano distribuzione



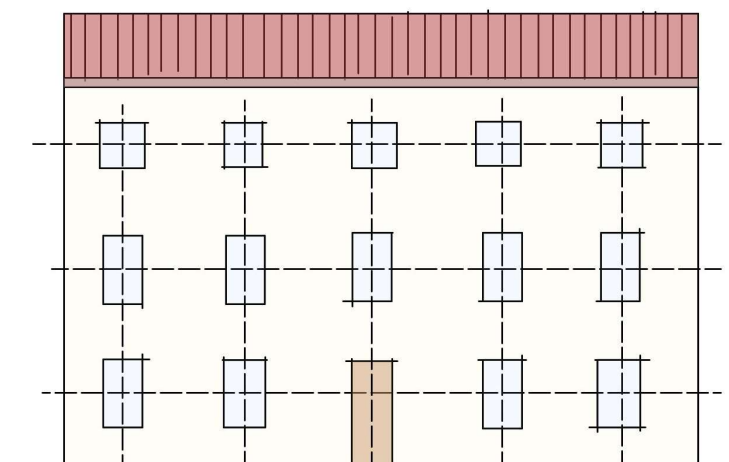


**Tav. 4.1.2.1 – Schema compositivo della facciata**

Tipologia bicellulare a corpo semplice con androne passante

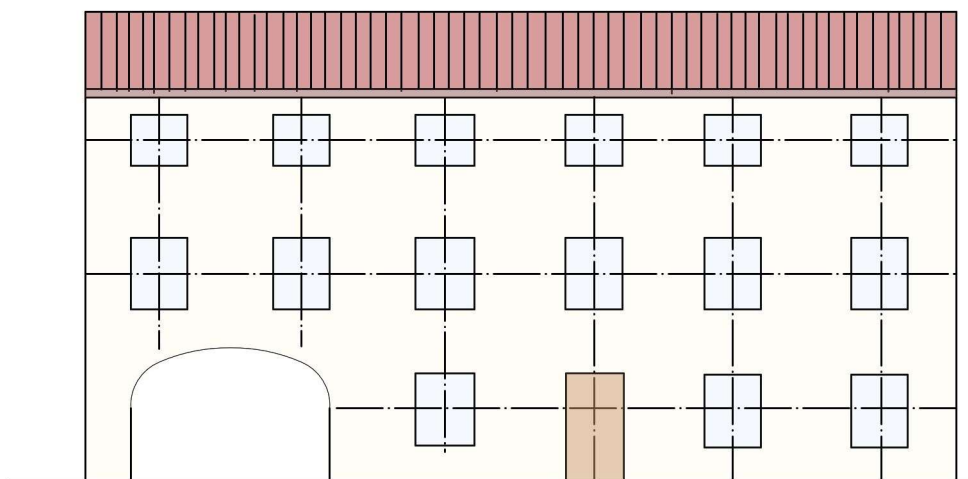


Tipologia bicellulare a corpo semplice e vano distribuzione centrale

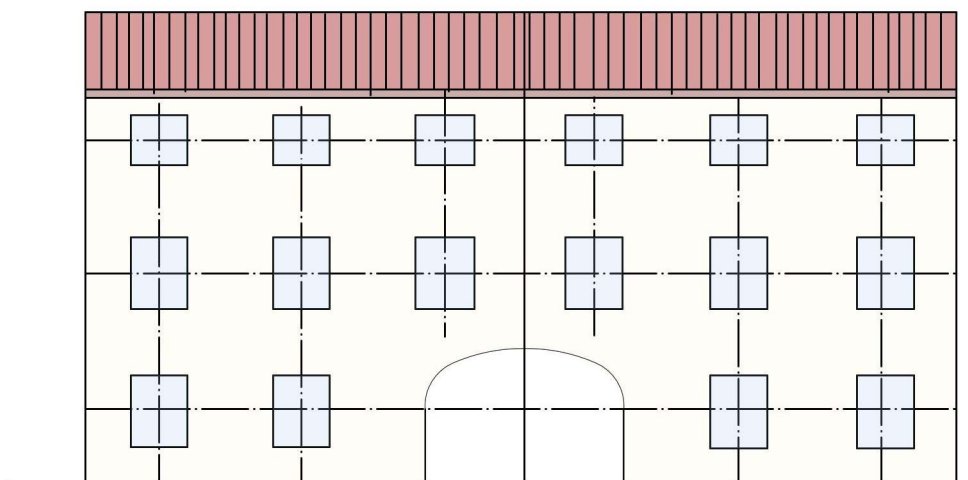


**Tav. 4.1.2.2 – Schema compositivo della facciata**

Tipologia tricellulare a corpo semplice con androne passante



Tipologia tricellulare a corpo semplice o esacellulare a corpo doppio con androne passante





### 4.3 Aperture

#### a) Descrizione

Nelle tipologie di impianto più antico è normalmente riscontrabile per le finestre l'incorniciatura dei vani con dei masselli in pietra, talvolta arricchiti da modanature. Nelle costruzioni più modeste manca qualsiasi incorniciatura: l'effetto alquanto piatto che ne deriva è attenuato dalla presenza dell'imposta esterna intelaiata che ne sottolinea il contorno. In certi casi un effetto di cornice analogo a quello prodotto dalla pietra è dato da una fascia di intonaco liscio leggermente sporgente dal filo del muro oppure da un telaio in legno.

Le dimensioni delle finestre dei locali di abitazione variano conformemente alla tipologia edilizia e all'epoca di costruzione; normalmente hanno un rapporto tra altezza e larghezza che si aggira sul valore di 1,5, con dimensioni in larghezza di 85/100 cm e un'altezza di 130/150 cm. Le finestre delle soffitte sono generalmente più basse delle altre, se rettangolari il rapporto h/l si aggira sull'unità e talvolta assumono forme curvilinee (per lo più in esempi settecenteschi) con rapporto h/1 inferiore all'unità.

Le porte d'ingresso hanno forma rettangolare o ad arco a tutto sesto e presentano dimensioni variabili (larghezza 90/120 cm, altezza 200/260 cm), i vani sono spesso incorniciati con masselli di pietra boccia data a sezione quadrata appena sporgenti dal filo della muratura (cm 1.50/2.00).

Tale cornice, delimitando con eguale valore tutti i lati del vano, accentua l'equilibrio tra elementi verticali e orizzontali sottolineando la continuità della massa muraria.

I portoni carrai ricavati nel corpo dell'edificio danno accesso attraverso un portico passante (androne) al cortile retrostante. La forma è generalmente quella dell'arco policentrico in mattoni e/o conci in pietra; in alcuni edifici di epoca più recente si riscontra tuttavia l'inserimento di piattabande in pietra, la larghezza varia tra i ml. 2.50 e 3.50.

Si potranno sfruttare solamente le aperture esistenti, con la possibilità di trasformare alcune finestre in porte, qualora risultino necessarie vaste superfici di mostra, queste possono venire realizzate tramite l'arretramento delle pareti vetrate, creando una superficie di porticato, garantendo così il mantenimento dell'originario ritmo della facciata.

Anche nel caso della costruzione di nuovi edifici va escluso l'inserimento di porticati sul fronte principale, in quanto sono un elemento architettonico estraneo all'edilizia locale di valore ambientale. Essi potranno venire realizzati eventualmente sul lato interno delle corti.

#### b) Norme particolari

Negli interventi di recupero dovranno essere salvaguardate e/o ripristinati tutti gli elementi caratterizzanti le aperture.

I fori delle finestre esistenti dovranno essere mantenuti per quanto possibile sia nelle dimensioni sia nella posizione rispetto al fabbricato. I nuovi fori di finestra dovranno uniformarsi a quelle esistenti e comunque dovranno essere rettangolari con la base di dimensione inferiore all'altezza, al piano terra potranno essere di forma quadrata con il lato pari alla base degli altri fori di finestra e nel piano sottotetto potranno essere anche ellittici con l'asse orizzontale maggiore rispetto a quello verticale e pari alla base degli altri fori di finestra. I fori di facciata di porte o finestre dovranno avere spigolo vivo tra la parte interna della spalletta e la parte esterna della muratura perimetrale e potranno essere contornati con profili in pietra naturale o artificiale aventi spessore in mostra non inferiore a cm 12 e sporgenza dalle pareti di cm 2-3, tali profili dovranno presentare finitura delle facce in vista di tipo boccia data o trattato a punta a righe diagonali; i fori di facciata potranno altresì essere contornati con



cornici di intonaco aventi le stesse caratteristiche dimensionali. Sono escluse tutte le altre cornici e contorni.

Negli interventi di nuova costruzione le porte e le finestre dovranno rispettare i rapporti dimensionali indicati al punto precedente, gli eventuali portoni carrai, per androni e/o autorimesse, dovranno essere realizzati secondo le forme tradizionali.

Negli interventi su edifici esistenti è ammessa la trasformazione di vani finestra in vani porta, di pari larghezza, per esigenze di tipo tecnologico e/o funzionale.

Negli interventi di nuova costruzione non è ammesso l'inserimento di porticati sul fronte principale, è vietato l'inserimento di elementi di protezione (pensiline, ecc.) delle aperture di qualsiasi materiale e dimensione esse siano.

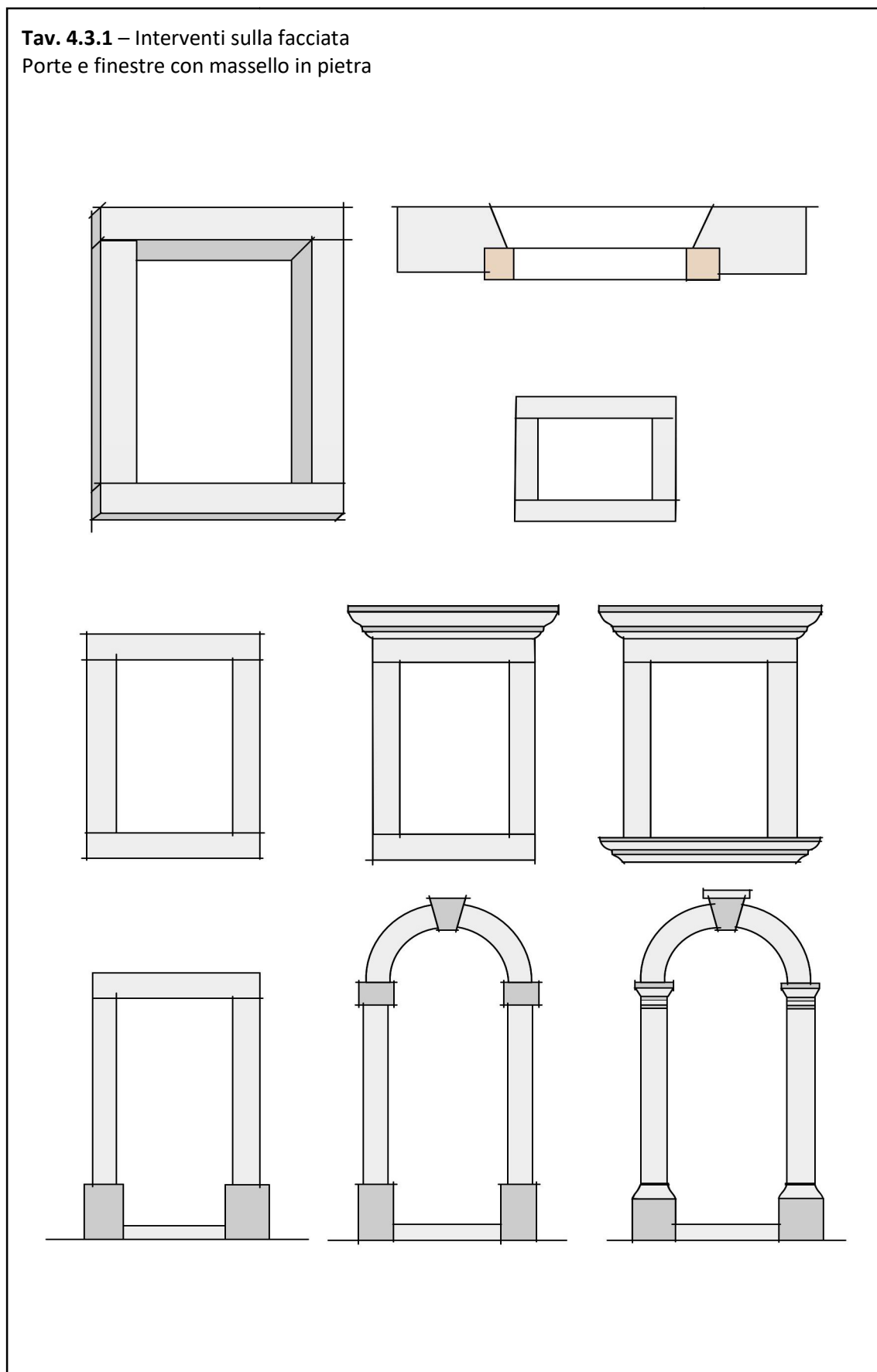
### **c) Riferimenti progettuali**

Tav. 4.3.1               Porte e finestre con massello in pietra.

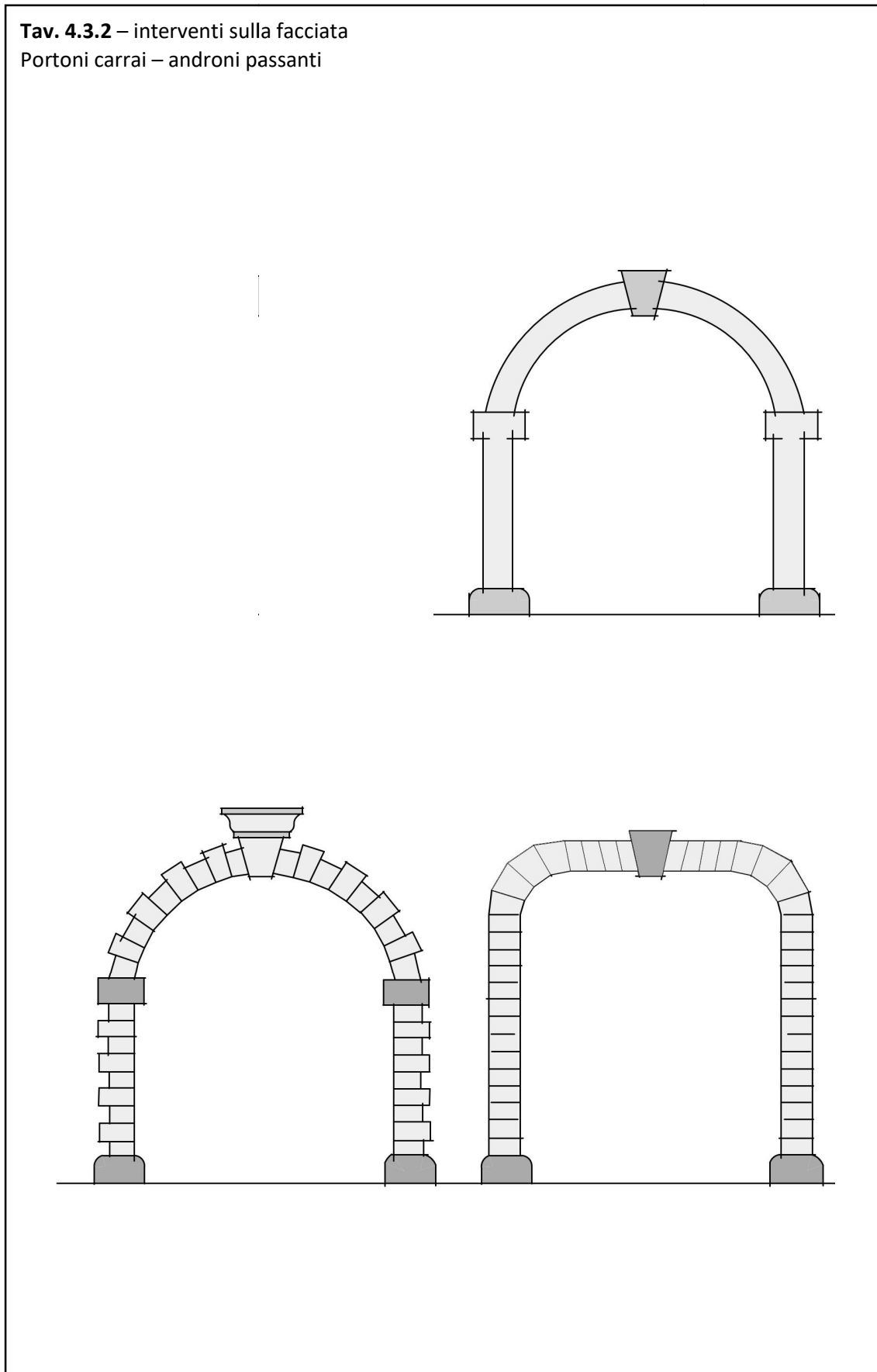
Tav. 4.3.2               Portoni carrai - androni passanti.

Tav. 4.3.3 e Tav. 4.3.4   Inserimento di spazi di mostra sulle facciate.

**Tav. 4.3.1** – Interventi sulla facciata  
Porte e finestre con massello in pietra

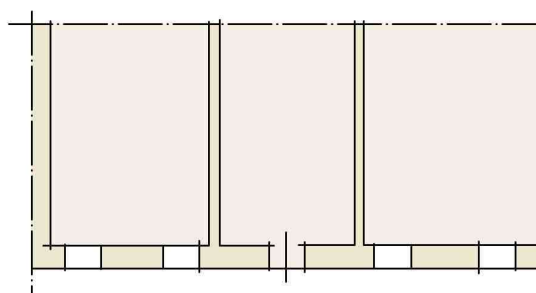


**Tav. 4.3.2** – interventi sulla facciata  
Portoni carrai – androni passanti

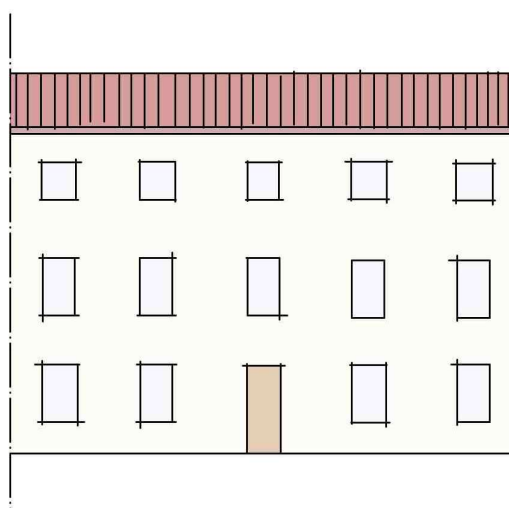


**Tav. 4.3.3 - Interventi sulla facciata**  
Inserimento di spazi di mostra sulle facciate

STATO DI FATTO

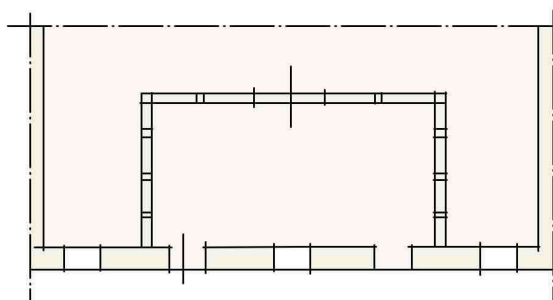


Piano terra

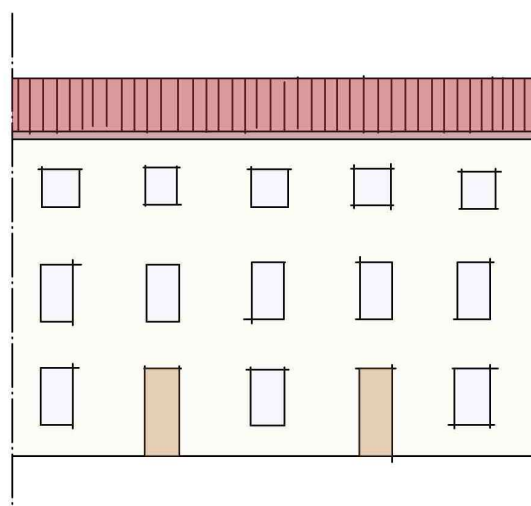


**Tav. 4.3.4 - Interventi sulla facciata**  
Inserimento di spazi di mostra sulle facciate

PROGETTO



Piano tipo







#### **4.4 Serramenti**

##### **a) Descrizione**

L'infisso della finestra tradizionale è formato da due ante, ciascuna delle quali ripartita in due o tre specchi con vetri.

Generalmente le finestre sono protette da imposte in legno fissate all'esterno direttamente sulla muratura, sul massello in pietra o su telai in legno.

Le imposte, nelle forme più semplici, sono costruite con doppio fasciame di tavole incrociato, quello visibile ad imposta aperta è disposto in senso orizzontale con sagomatura degli incastri, quello visibile, ad imposta chiusa, è disposto verticalmente con superficie liscia.

Negli altri casi la costruzione è a specchi con lavorazioni più o meno elaborate oppure con griglia fissa o mobile. Con analoghi criteri sono costruiti la porte d'ingresso e i portoni carrai.

##### **b) Norme particolari**

I serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno a tinta naturale o colorato nelle gradazioni tradizionali del bianco e del grigio oppure in alluminio o pvc colorati nelle stesse tinte. Le finestre potranno essere a due ante con tre specchiettature ciascuna oppure a due ante o ancora, preferibilmente, ad anta unica.

I serramenti di protezione, ante d'oscuro e portoncini d'ingresso, dovranno essere realizzati in legno a tinta naturale o colorato nelle tonalità tradizionali del grigio e del verde oppure in alluminio o pvc colorato nelle stesse tinte.

Le ante d'oscuro dovranno essere generalmente due per ogni finestra e del tipo a corpo e scandola con doghe verticali esterne e scandole orizzontali interne, oppure con ante cieche specchiettate o ante con gelosie fisse o apribili.

I portoncini d'ingresso potranno riproporre le tipologie delle ante d'oscuro ed avere, eventualmente, vetrate le specchiettature superiori.

Le finestre dei piani terra potranno essere prive di ante d'oscuro, in questo caso potranno essere provviste di inferriate inserite nella luce del foro, in barre di acciaio a sezione circolare o poligonale composte a maglia quadrata o rettangolare secondo i disegni tradizionali. Sono consentite le finestre a tetto sulle falde non prospicienti gli spazi pubblici. Non sono ammessi gli avvolgibili sia in legno che in ferro. Potranno essere ammessi dei serramenti a vetri e porte con struttura in lega leggera purché gli stessi siano correttamente inseriti dal punto di vista architettonico e cromatico dell'edificio, privilegiando i colori opachi.

È ammessa l'eliminazione dell'oscurante esterno con montaggio del serramento a vetri, in prossimità del filo esterno del muro. In alternativa, è ammesso l'inserimento di serramenti a vetri ad anta unica solamente nel caso di fori di minute dimensioni.

Nei casi in cui non si ritenga opportuno riproporre le finestre specchiettate tradizionali, sarà da preferirsi l'anta unica, con apertura anta-ribalta rispetto alle due ante senza scomparti, al fine di mantenere l'equilibrio d'insieme.

Il serramento vetrato potrà essere montato in prossimità del filo esterno, eliminando in tal modo le imposte. L'oscuramento potrebbe essere realizzato con una tenda rotolante interna.

Qualora non vengano riproposte le forme tradizionali, nel caso di porte, portoni carrai ed inferriate sarà opportuno attenersi a forme semplici, evitando un decorativismo lezioso.



I portoni per androni passanti ed autorimesse saranno anch'essi in legno, realizzati secondo le forme tradizionali.

Le inferriate qualora non fossero quelle originarie dovranno presentare forme semplici.

La tinteggiatura dei serramenti dovrà essere abbinata a quella del resto della facciata.

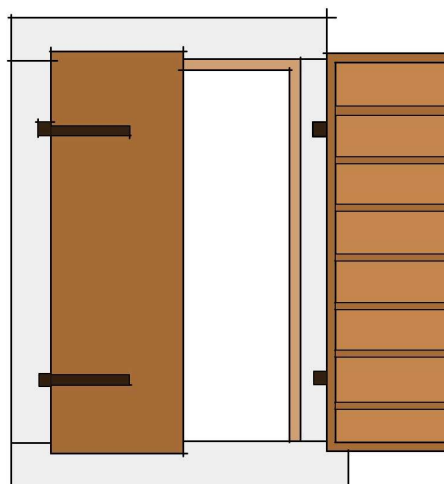
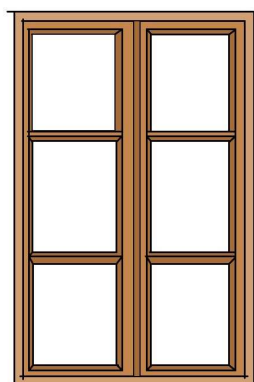
**c) Riferimenti progettuali**

Tav. 4.4.1 Serramenti tipo per finestre.

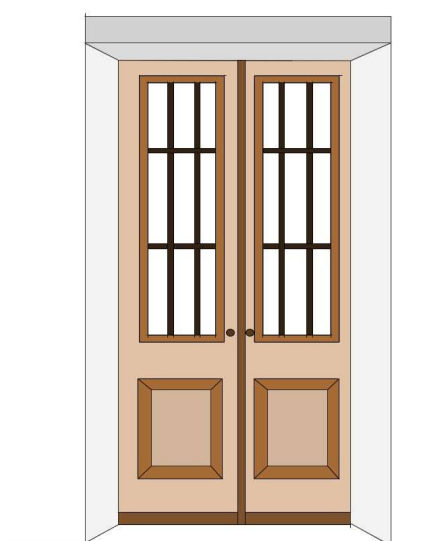
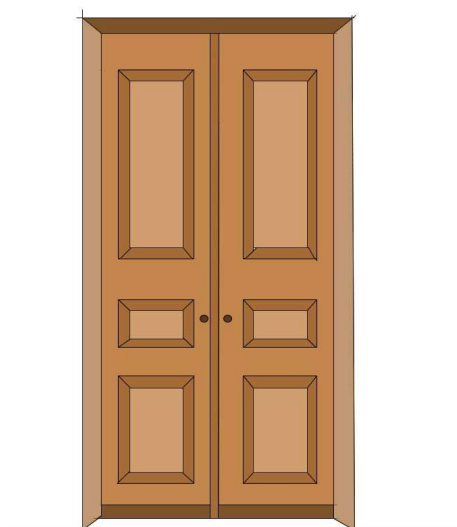
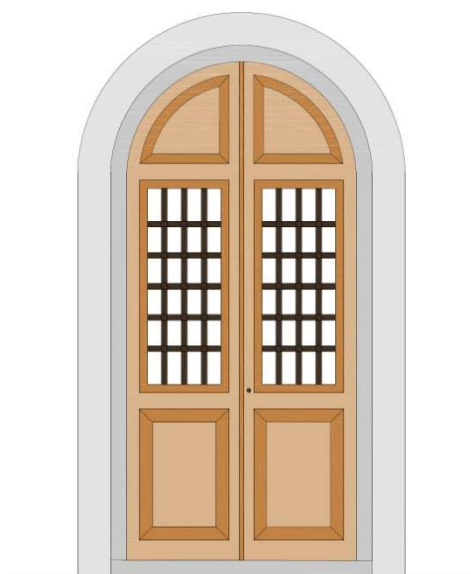
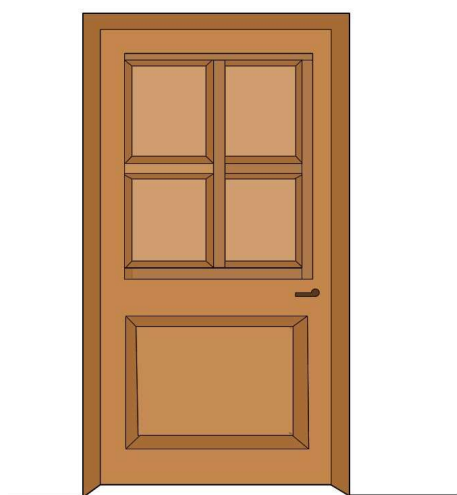
Tav. 4.4.2 Serramenti tipo per porte.

Tav. 4.4.3 Serramenti tipo per portoni carrai.

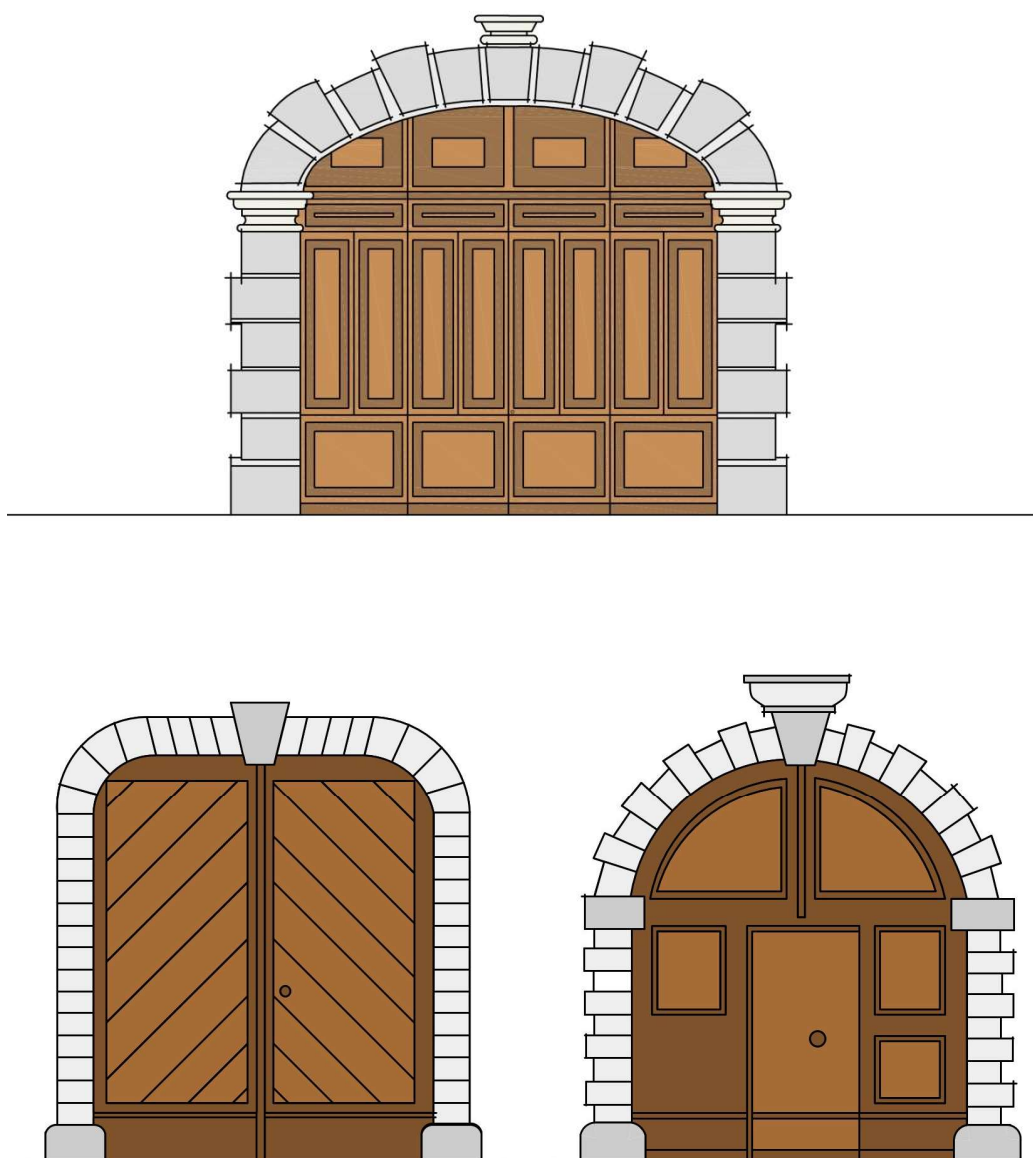
**Tav. 4.4.1** - Interventi sulla facciata  
Serramenti tipo per finestre



**Tav. 4.4.2** - Interventi sulla facciata  
Serramenti tipo per porte



**Tav. 4.4.3** - Interventi sulla facciata  
Serramenti tipo per portoni carrai





#### **4.5 Ballatoi, terrazze e balconi**

##### **a) Descrizione**

La presenza di terrazze e ballatoi nella zona è piuttosto scarsa; tuttavia si riscontrano alcuni casi di manufatti in legno posti sulle facciate prospicienti le corti interne.

La struttura portante è realizzata mediante la proiezione a sbalzo dei travetti dei solai interni, completata da un impalcato in tavole e da un parapetto costituito da listelli verticali e orizzontali, sostenuto, generalmente, da montanti che si collegano alle travi di linda.

Negli interventi più recenti si riscontrano anche delle terrazze a balzo a getto in calcestruzzo sia dalla parte della via pubblica che dalla parte delle aree di pertinenza. Tali interventi sono da evitare e, quando possibile, da sostituire con la ripresa delle tipologie originarie.

##### **b) Norme particolari**

Negli interventi di recupero dovranno essere di norma riproposte le tipologie preesistenti.

Negli interventi di nuova costruzione è ammesso l'inserimento di terrazze e balconi sui fronti non prospicienti la viabilità pubblica.

Il piano di calpestio potrà essere realizzato in legno, pietra o cemento armato rivestito; i parapetti e le ringhiere dovranno essere realizzati in legno, in ferro oppure in pietra, escludendo l'impiego di altri materiali.

#### **4.6 Cornici e grondaie**

##### **a) Descrizione**

I tipi che si riscontrano sono diversi: dai più semplici (prolungamento delle travi di copertura) a quelli più elaborati e complessi (testate delle travi sagomate, cornici sagomate, ecc.).

Lo sporto del tetto, denominato *linda*, viene comunemente realizzato facendo sporgere a sbalzo i puntoni del tetto o mediante spezzoni di travi espressamente destinati allo scopo, ancorati alla muratura ed agli arcarecci.

L'orditura principale, con le teste più o meno riccamente sagomate, assieme all'orditura minuta, composta da arcarecci e correntini, e alle sovrastanti pianelle in laterizio, viene lasciata in vista e costituisce un elemento particolarmente riuscito di delimitazione delle facciate alla sommità. Negli esempi di epoca più recente la linda è spesso sostituita da un cornicione di intonaco sagomato con ossatura in legno. Pur se in forma diversa, anch'esso risolve in maniera "modulata" la traslazione tra facciata e tetto. In alcuni casi infine, si riscontrano delle cornici realizzate con mattoni a vista variamente disposti.

Nei tetti a due falde la cornice laterale è di solito realizzata facendo sporgere semplicemente i canali del manto di copertura per metà della loro larghezza, in altri casi un maggiore oggetto è stato ottenuto facendo sporgere parte della struttura minuta del tetto.

La grondaia di solito presenta una sezione semicircolare coerentemente con le sagome sinuose delle travi o dei cornicioni. In alcuni casi si riscontra inoltre la presenza di cornicioni marcapiano, sia di forma lineare che sagomati, realizzati come intonaco in oggetto.

Le tipologie descritte è necessario vengano mantenute e riproposte sia negli interventi di recupero che di nuova costruzione.



## **b) Norme particolari**

I cornicioni dovranno avere, di norma, uno sporto compreso tra 30 e 100 cm. Si dovrà comunque mantenere la dimensione dei cornicioni degli edifici della stessa schiera.

Qualora la struttura del tetto sia in legno, si auspica a vista, nel caso la struttura sia in laterocemento, la linda dovrà essere intonacata come le facciate.

Negli interventi di recupero, qualora preesistenti, dovranno essere ripristinati i cornicioni di intonaco sagomato, quelli in mattoni a vista e i marcapiani.

La cornice laterale dovrà rispettare le caratteristiche costruttive illustrate nelle tavole seguenti, eccezionalmente potranno essere ammessi degli aggetti intonacati con sporto massimo di cm. 30.

Le grondaie saranno a sezione semicircolare in lamiera verniciata nei colori bruno o grigio oppure in rame naturale, nel caso dei cornicioni sagomati potranno essere inserite grondaie sagomate analoghe a quelle preesistenti.

Gli sporti di linda dovranno riprendere le dimensioni relative ai tipi originali ed essere realizzate con travi in legno, correntini e tavelline di laterizio, oppure in tavolato. Sarà possibile realizzare cornici di sottotetto in muratura intonacata e sagomata oppure in mattoni posti di punta a formare denti di sega con soprastanti corsi posti ad una testa che riprendano disegni, forme e dimensioni di cornici originali presenti in fabbricati vicini o adiacenti a quello oggetto di intervento.

Le tavelline degli sporti di linda prospicienti spazi pubblici potranno essere colorate con latte di calce o colore bianco e composte in modo da ricavare motivi ornamentali romboidali o a bande trasversali secondo lo schema tradizionale.

## **c) Riferimenti progettuali**

Tav. 4.6.1 Linde e grondaie.

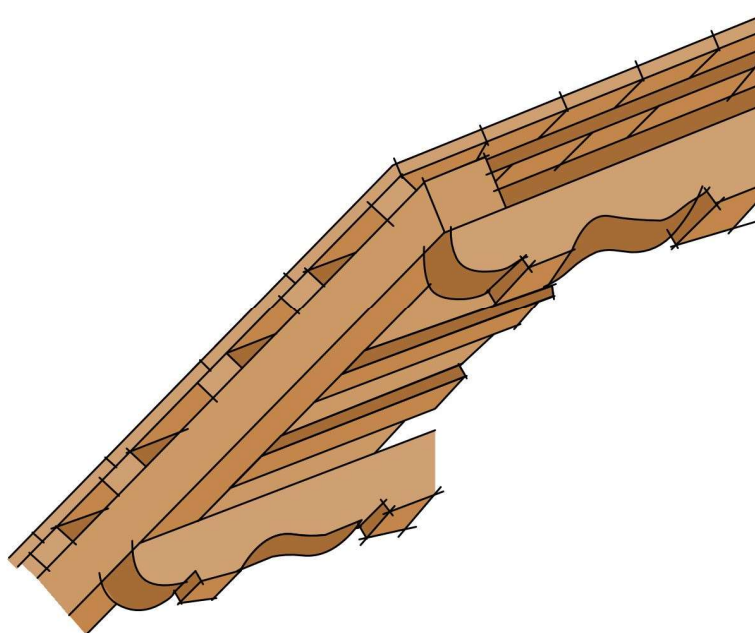
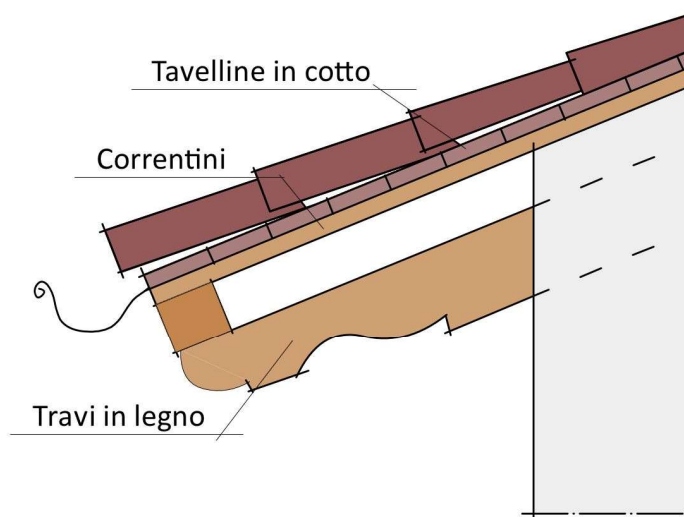
Tav. 4.6.2 Linde e grondaie.

Tav. 4.6.3 Linde e grondaie.

Tav. 4.6.4 Cornicioni sagomati.

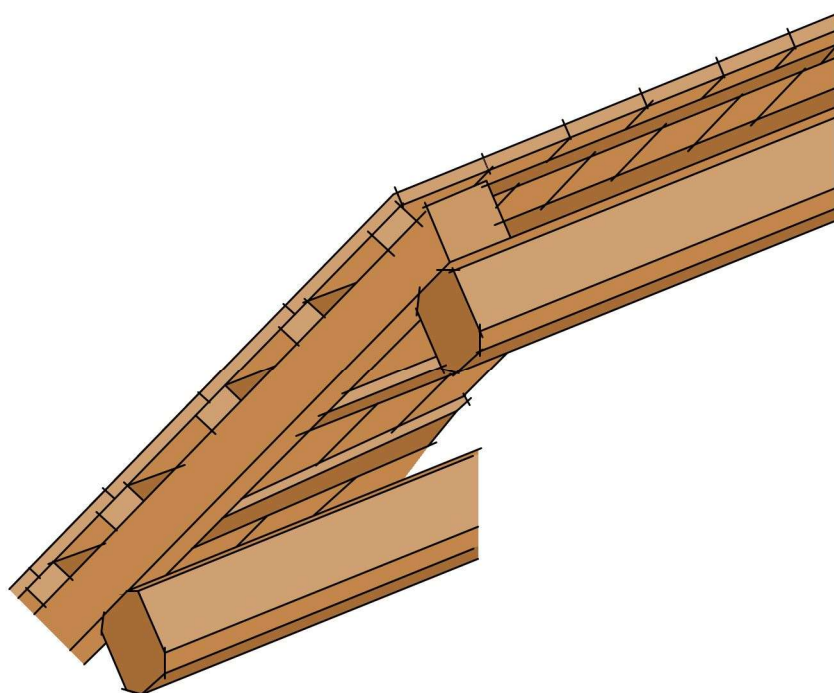
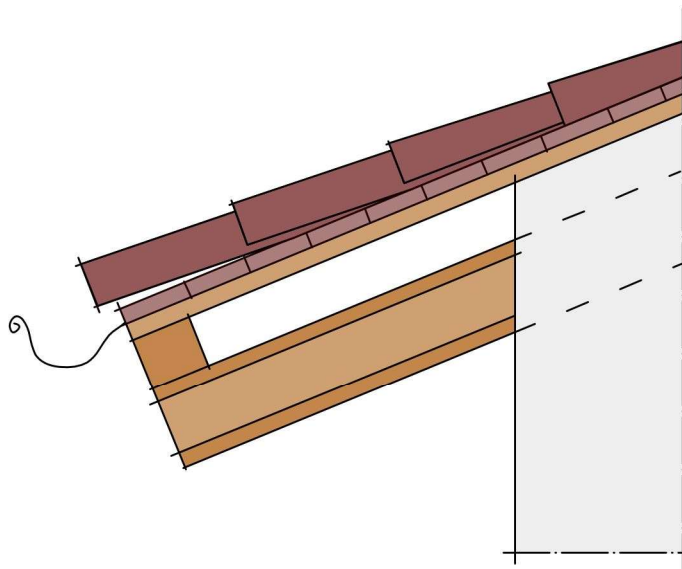
Tav. 4.6.5 Cornici laterali (sporto di linda).

**Tav. 4.6.1 - Interventi sulla facciata**  
Linde e grondaie

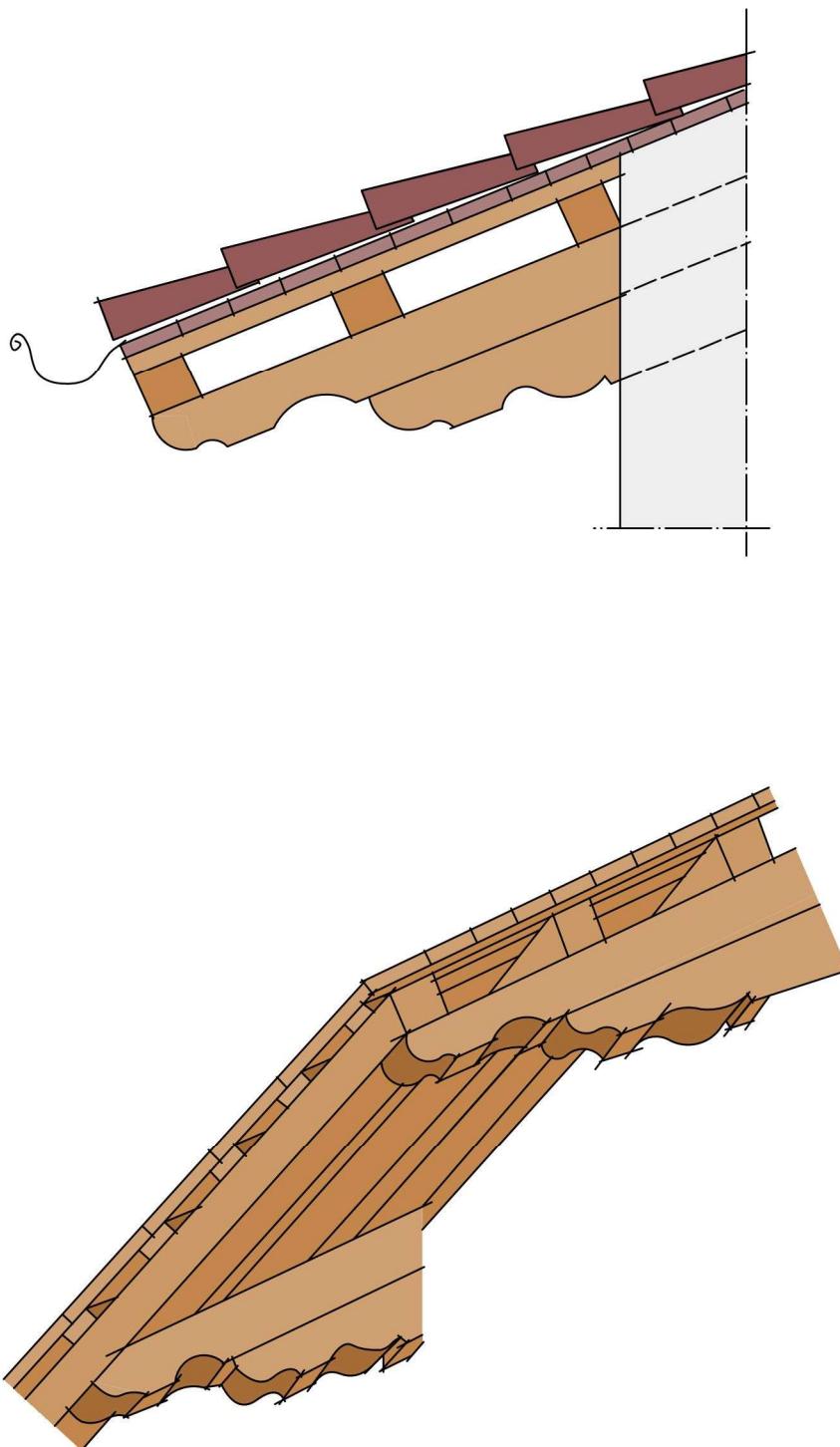




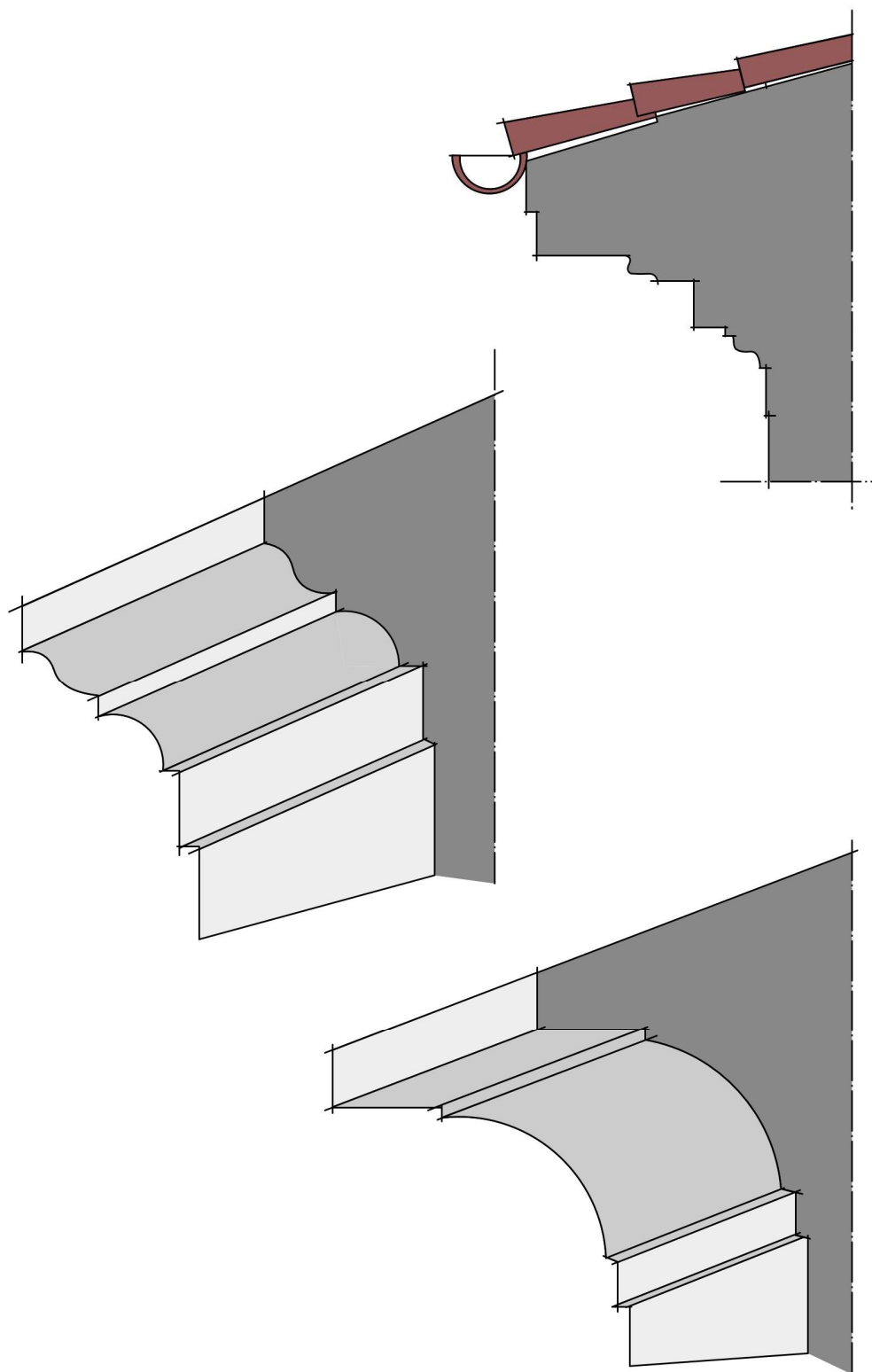
**Tav. 4.6.2 - Interventi sulla facciata**  
Linde e grondaie



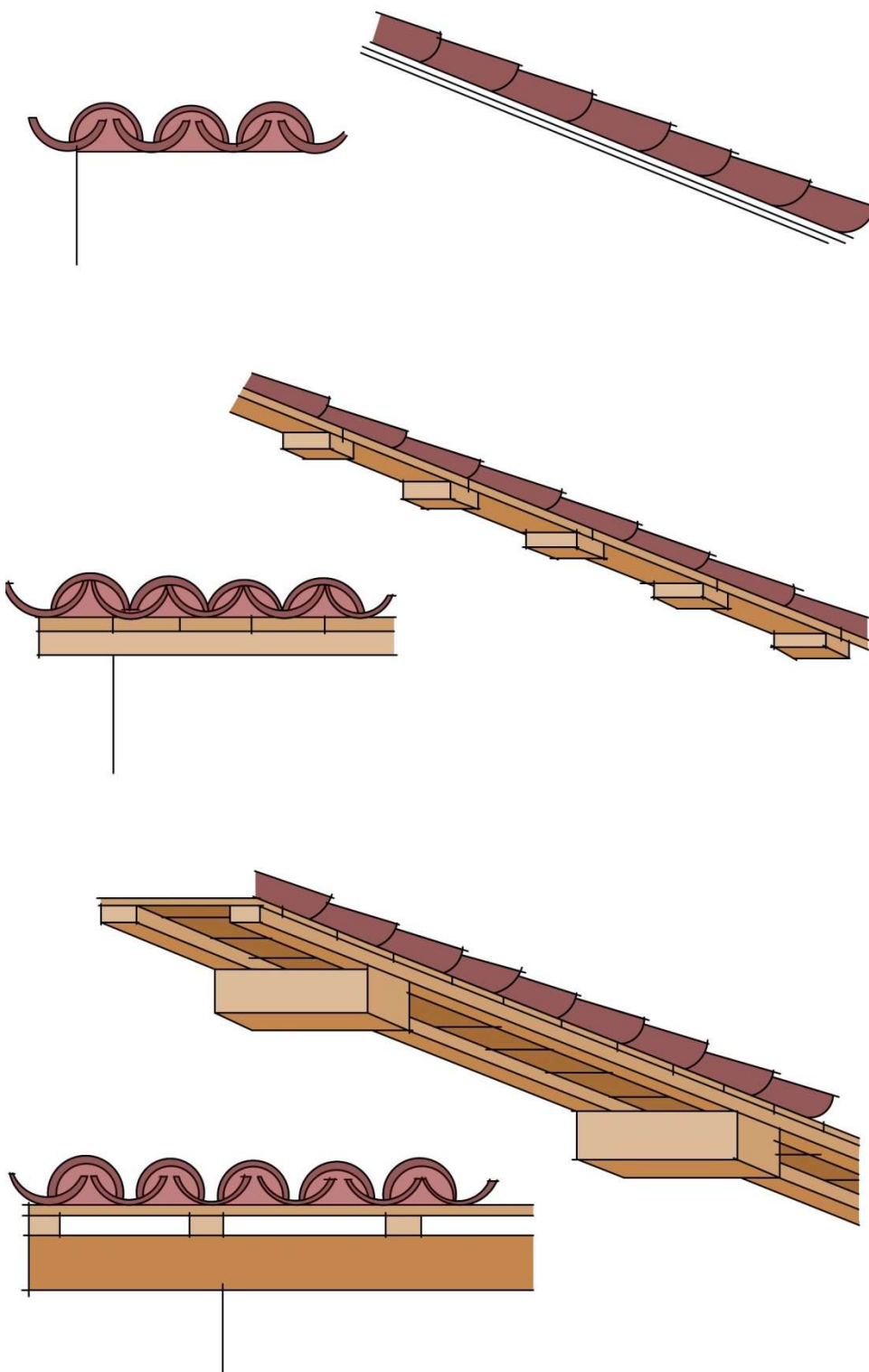
**Tav. 4.6.3** - Interventi sulla facciata  
Linde e grondaie



**Tav. 4.6.4 - Interventi sulla facciata**  
Linde e grondaie



**Tav. 4.6.5 - Interventi sulla facciata**  
Sporto di linda laterale





## **4.7 Comignoli**

### **a) Descrizione**

I comignoli generalmente contribuiscono alla qualificazione dell'edificio arricchendone il profilo dell'insediamento urbano.

### **b) Norme particolari**

Negli interventi di recupero si ritiene opportuno riproporre le tipologie preesistenti, mentre nel caso di interventi di nuova costruzione, si suggeriscono le tipologie indicate nelle tavole descrittive seguenti.

Nel caso di inserimento di impianti tecnologici (centrali termiche, canne di aereazione, ecc.) in edifici esistenti richiedenti la predisposizione di nuovi comignoli, questi ultimi potranno essere inseriti nella copertura riproponendone le caratteristiche tipologiche, se di dimensioni compatibili con quelli esistenti.

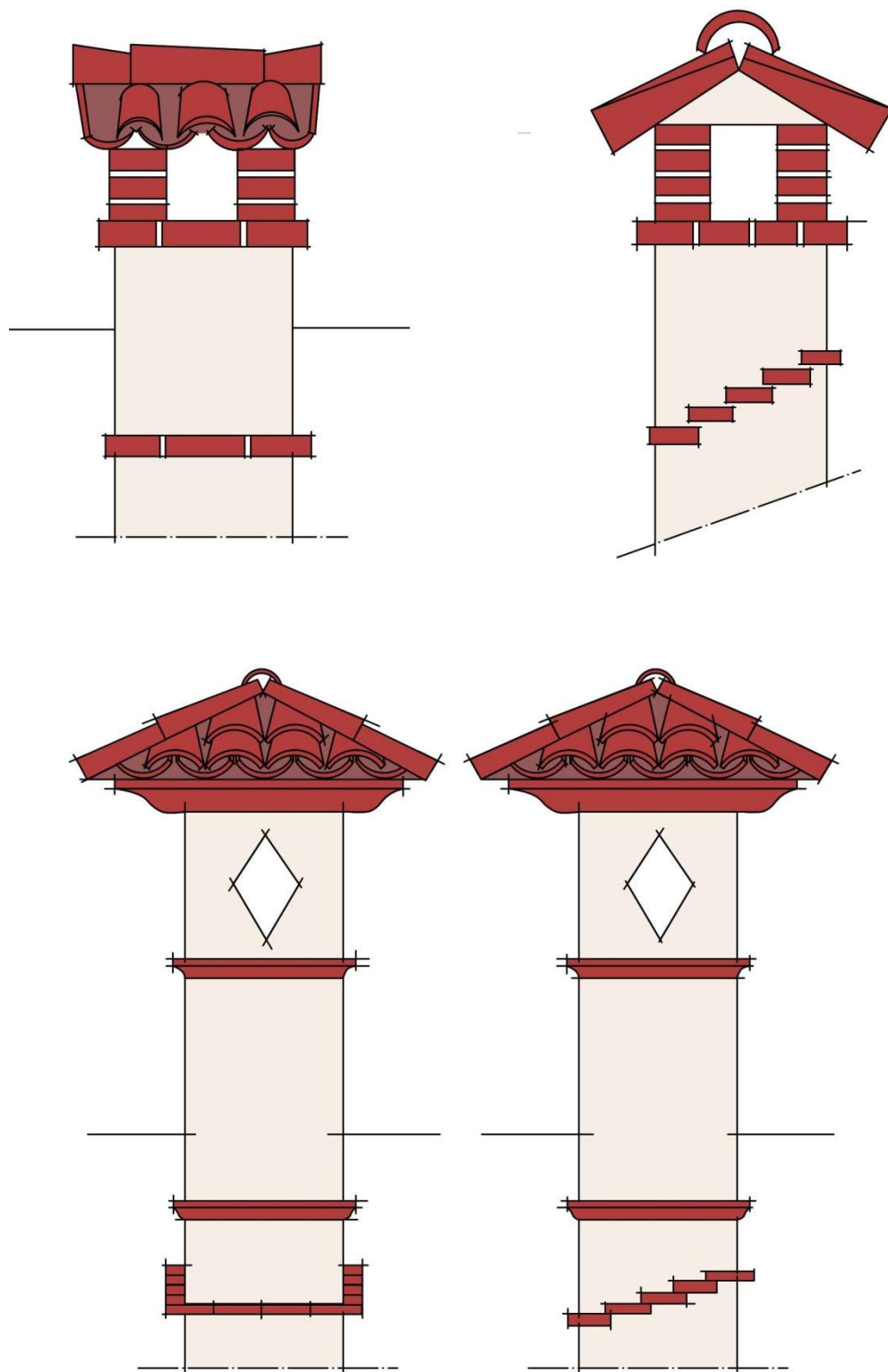
In presenza di una pluralità di alloggi si consiglia il raggruppamento delle canne fumarie.

### **c) Riferimenti progettuali**

Tav. 4.7.1 Comignoli.

Tav. 4.7.2 Comignoli.

**Tav. 4.7.1** - Interventi sulla facciata  
Comignoli







## 4.8 Ingressi carrai e portoni d'accesso

### a) Descrizione

Sono presenti pochi ingressi carrai e portoni d'accesso. Non si contano invece muri di recinzione in ciottolame a vista con coronamento in coppi o merlato caratteristici del paesaggio rurale.

### b) Norme particolari

I muri di recinzione, in quanto componenti fondamentali del paesaggio rurale friulano, dovrebbero essere completamente recuperati, *nella loro integrità*, riproponendo la conformazione originaria.

Qualora non sussistesse alcuna altra soluzione per permettere il transito di mezzi meccanici, richiedenti maggiore larghezza rispetto all'apertura esistente, si ritiene opportuno riutilizzare gli stipiti in pietra, eventualmente integrati con elementi di coronamento, adattando la cancellata con forme articolate per attenuare la frattura creatasi sul fronte strada.

Nella costruzione ex-novo, qualora non sia possibile eseguire la muratura tradizionale in ciottolame, si potrà ricorrere ad uno dei seguenti sistemi costruttivi:

- *muratura in mattoni o calcestruzzo rivestita d'intonaco grossolano colorato in pasta e lavorato a cazzuola. Il coronamento può essere realizzato mediante rastrematura, copertura in coppi o massello di pietra o calcestruzzo;*
- *muratura in calcestruzzo con pietrame faccia vista sul prospetto esterno ed intonaco grossolano colorato in pasta e lavorato a cazzuola sul prospetto interno.*
- *getto di calcestruzzo a consistenza asciutta con inerti assortiti (sabbia e varie pezzature di inerti grossolani).*

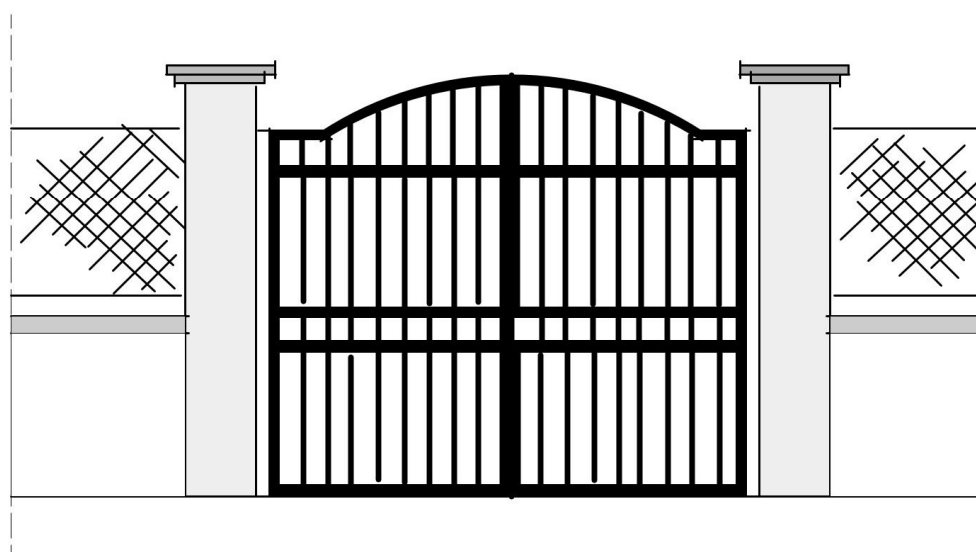
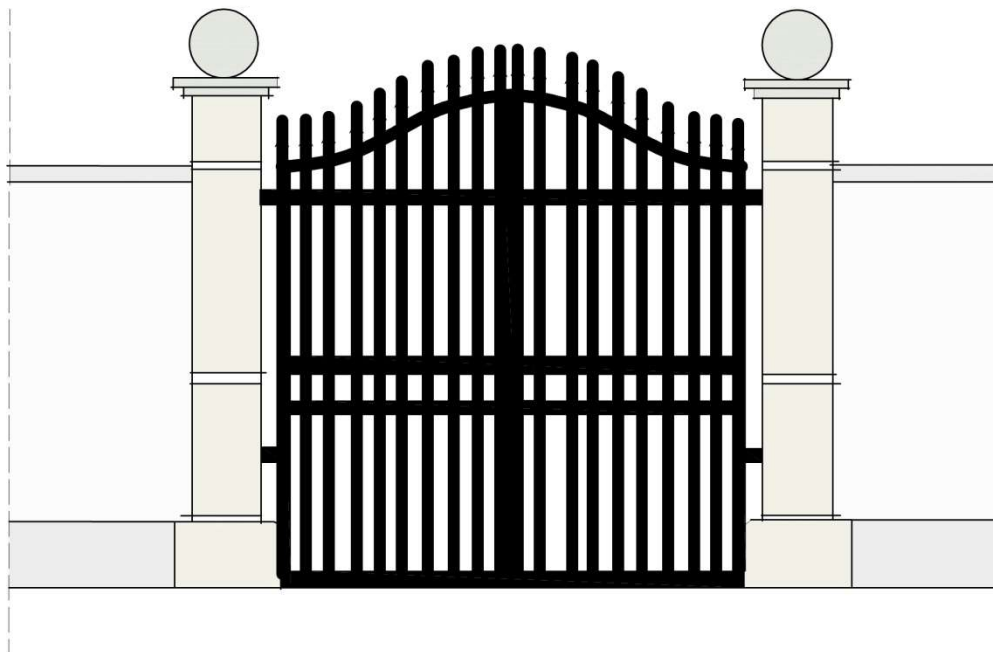
Per le delimitazioni dei lotti interne e non fronte strada è consentita anche la realizzazione di recinzioni costituite da zoccolo in muratura intonacata di altezza fino a m 1,00 e soprastante cancellata in profilati metallici, di altezza fino a m 1,50, composti a disegni lineari o tradizionali e verniciata in tinte scure oppure di recinzioni costituite da pali metallici o in legno infissi nel terreno e da rete plastificata di colore verde con altezza massima pari a m 2,50.

### c) Riferimenti progettuali

Tav. 4.8.1 Interventi sulle facciate.

Ingressi carrai e portoni d'accesso.

**Tav. 4.8.1** - Interventi sulle recinzioni  
Ingressi carrai e portoni d'accesso





## Note

---

<sup>1</sup> Alla data di adozione delle NTA: D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 - parte seconda.

<sup>2</sup> Alla data di adozione delle NTA: art. 4, comma 1, lettera c), art. 19 lettera c) e art. 38 della L.R. 19/2009.

<sup>3</sup> Alla data di adozione delle NTA: art. 4, comma 2, lettera b) della L.R. 19/2009.

<sup>4</sup> Alla data di adozione delle NTA: art. 4, comma 2, lettera c) della L.R. 19/2009.

<sup>5</sup> Alla data di adozione delle NTA: L.R. 44/1985, Art. 5 (Altezze minime dei vani nei centri storici)

*“Per gli interventi su edifici compresi nelle zone A, delimitate ai sensi dell' articolo 34 delle << Norme di attuazione >> del Piano urbanistico regionale generale per i quali, in base alle prescrizioni degli strumenti urbanistici di grado subordinato o a norme di altra natura, siano previste unicamente opere di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, e non sia possibile il rispetto dei limiti stabiliti dai precedenti articoli 2 e 3, è consentito il mantenimento delle altezze utili interne preesistenti purché le stesse non risultino inferiori ai seguenti limiti:*

*- nei vani di cui al primo comma dell'articolo 2, metri 2,20 e rispettivamente, ai fini della compensazione di cui all'articolo 3, metri 1,50;*

*- nei vani di cui al secondo comma dell'articolo 2, metri 2,00 e rispettivamente, ai fini della compensazione di cui all'articolo 3, metri 1,40.*

*I limiti di cui al comma precedente valgono anche in caso di ricostruzione di edifici distrutti o demoliti per eventi sismici, purché gli stessi ricadano entro le zone A, come sopra definite, e per i quali gli strumenti urbanistici di grado subordinato prevedano l'obbligo del ripristino delle caratteristiche edilizie, tipologiche ed architettoniche originarie.”*

<sup>6</sup> Alla data di adozione delle NTA: art. 4, comma 2, lett. b) della L.R. 19/2009.

<sup>7</sup> Alla data di adozione delle NTA: art. 4, comma 2, lett. c) e art. 39, comma 4, della L.R. 19/2009.

<sup>8</sup> Alla data di adozione delle NTA: art. 4, comma 1, lett. c), art. 38 e 39, comma 1, della L.R. 19/2009.

<sup>9</sup> Alla data di adozione delle NTA: vedi nota n. 5.

<sup>10</sup> Alla data di adozione delle NTA: L.R. 44/1985.

<sup>11</sup> Alla data di adozione delle NTA: L.R. 44/1985.