

COMUNE DI SESTO AL REGHENA

PROVINCIA DI PORDENONE

L.R. 52/91 art. 45 e successivi

**PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO
COMUNALE DI INIZIATIVA PUBBLICA**

CENTRO STORICO PRIMARIO DI SESTO AL REGHENA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sesto al Reghena, giugno 2005

il progettista

TITOLO 1° GENERALITA'

Art. 1 Oggetto del Piano.

Il presente PRPC di iniziativa pubblica disciplina l'utilizzo delle aree ricadenti in zona A0 ed A2 nell'abitato di Sesto al Reghena, comprendente il centro storico primario del Capoluogo e le aree contigue, come perimetrata dalla variante n° 15 al PRGC del Comune di Sesto al Reghena (PN).

Esso sostituisce il precedente PRPC, adottato con Del. C.C. n° 94 del 22.11.93 e reso esecutivo a seguito pubblicazione sul B.U.R. del 16.02.94.

Il presente P.R.P.C. è stato redatto in ottemperanza alle indicazioni delle seguenti leggi :

- Legge Statale n. 1150 del 17.08.1942
- Legge Statale n. 865 del 22.10.1971
- Legge Statale n. 457 del 05.08.1978
- Legge Regionale n. 1 del 16.01.1978
- Legge Regionale n. 18 del 29.04.1986
- Legge Regionale n. 52 del 19.11.1991, articoli 42 e seguenti
- Legge Regionale n. 19 del 14.07.1992
- Legge Regionale n. 34 del 12.11.1997
- Legge Regionale n. 13 del 09.11.1998
- Legge Regionale n. 7 del 26.02.2001

Il Piano Particolareggiato presenta anche i contenuti di Piano di Recupero così come definiti dall'art. 28 e seguenti della L. 5.8.1978 n. 457, dell'art. 7 e seguenti della L.R. 29.4.1986 n. 18 e dall'art. 50 della L.R. 19.11.1991 n. 52.

Art. 2 – Validità del Piano.

Il PRPC del Centro Storico di Sesto al Reghena mantiene efficacia decennale, a decorrere dal giorno successivo dalla pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione del PRPC originario (esecutivo dal 17.02.94).

Alla scadenza, restano valide a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal PRPC.

Art. 3 – Pubblica utilità

Il provvedimento di approvazione del PRPC fissa il termine di 10 anni per l'espropriazione degli immobili necessari all'attuazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico ed equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere ed impianti in esso previsti.

Art. 4 – Decadenza dei vincoli.

Le prescrizioni di PRPC, nelle parti in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione od a vincoli che comportino l'inedificabilità assoluta, perdono ogni efficacia decorso il termine di 10 anni dall'approvazione, per la parte non realizzata.

Art. 5 – Elaborati

Sono elementi costituenti del Piano Particolareggiato gli elaborati di seguito elencati:

a) Elaborati grafici :

Tav. R1	Planimetria di rilievo	1:500
Tav. R2	Planimetria di rilievo	1:500
Tav. R3	Piante e prospetti ponti	1:100
Tav. A0	Inquadramento	scale varie
Tav. A1	Planimetria stato di fatto	1:500
Tav. A2,a	Prospetto Piazza Castello	1:200
Tav. A2,b	Prospetto Via Giotto da Bondone, Via Roma	1:200
Tav. A2,c	Prospetto Calle S. Gallo, Riva Schiavoni	1:200
Tav. A2,d	Prospetto Via Julia Concordia, Via Friuli, Via Zanardini	1:200
Tav. A3,a	Rilievo delle specie arboree	1:500
Tav. A3,b	Corsi d'acqua – assetto delle rive e delle sponde	1:500
Tav. A4	Planimetria vincoli	1:500
Tav. P1	Politiche di intervento	1:1000
Tav. P2	Destinazioni d'uso	1:500
Tav. P3	Categorie d'intervento	1:500
Tav. P4,a	Modalità di intervento sulle pertinenze scoperte	1:500
Tav. P4,b	Modalità di intervento sui corsi d'acqua e specie arboree	1:500
Tav. P5,a	Prospetto Piazza Castello	1:200
Tav. P5,b	Prospetto Via Giotto da Bondone, Via Roma	1:200
Tav. P5,c	Prospetto Calle S. Gallo, Riva Schiavoni	1:200
Tav. P5,d	Prospetto Via Julia Concordia, Via Friuli, Via Zanardini	1:200
Tav. P6,a	Urbanizzazioni : fognatura- acquedotto –gas	1:1000
Tav. P6,b	Urbanizzazioni : energia elettrica - telefono – ill. pubblica	1:1000
Tav. P7,a	Progetto guida Area Progetto n° 1	
Tav. P7,b	Progetto guida Area Progetto n° 2	

b) Elaborati redazionali :

- Asseverazioni
- Relazione illustrativa
- Indagine demografica
- Documentazione fotografica
- Norme tecniche di attuazione
- Previsione sommaria di spesa
- Elenco ditte catastali ed elenco ditte assoggettate ad esproprio

c) Allegati :

- Schede unità edilizie (isolati A / I) – analisi
- Schede unità edilizie (isolati A / I) – prescrizioni architettoniche
- Piano del colore
- Abaco dell'arredo urbano e degli elementi di finitura degli edifici

Nel caso di contrasto tra le indicazioni dei diversi elaborati si applicano, nell'ordine :

- le Norme Tecniche,
- gli elaborati P3, P2, P5, P4, P1,
- il Piano del Colore, l'Abaco dell'arredo urbano e degli elementi di finitura degli edifici e le Schede delle unità edilizie (che hanno valore di guida alla progettazione per gli interventi non inclusi nelle Aree Progetto).

Nel caso di interventi inclusi nelle Aree Progetto, prevalgono i contenuti dei Progetti Guida.

TITOLO 2° POLITICHE DI INTERVENTO

Art. 6 – Contenuti della tavola P1 “ Politiche di intervento “.

Il Piano Regolatore Particolareggiato del Centro Storico definisce alla Tav. P1 le “ Politiche di intervento “, intese come le strategie di lungo periodo per il recupero e la valorizzazione del centro storico primario e delle aree attigue e strettamente connesse ad esso.

Tale elaborato suddivide le aree incluse entro il perimetro di PRPC in due categorie (art.7):

- a) aree a dominante conservativa,
- b) aree a dominante trasformativa.

Nell’ambito di tali aree, il PRPC definisce le funzioni prevalenti od obbligatorie :

- a) servizi ed attrezzature collettive,
- b) residenza e funzioni complementari,
- c) destinazioni prevalentemente non residenziali,
- d) verde privato.

La Tav. P1, infine, definisce la classificazione della mobilità, suddivisa in :

- a) viabilità carrabile,
- b) percorsi ciclabili e pedonali,
- c) ponti e passerelle.

Art. 6.0 - Tipi di intervento

Il PRPC individua le seguenti tipologie di intervento urbanistico :

6.0.1 Aree di impianto storico

a) a dominante conservativa

Esse coincidono con le parti del Centro Storico riconducibili all’area di antico impianto, avente un grado di persistenza dei valori storico – architettonici, tale da rendere necessaria una azione indirizzata, quasi esclusivamente, alla conservazione edilizia.

Nell’ambito di tali aree sono esclusi interventi di ristrutturazione urbanistica e le eventuali addizioni volumetriche saranno indirizzate al ripristino / completamento di parti secondarie dell’edificato, compatibili con i criteri di salvaguardia dei valori architettonici esistenti.

b) a dominante trasformativa

Esse coincidono con le parti del Centro Storico di antico impianto, ove il grado di persistenza dei valori storico – architettonici risulta compromesso, tanto da richiedere una azione indirizzata, prevalentemente, al ripristino / inserimento di elementi compatibili con gli obiettivi generali di salvaguardia e valorizzazione.

Nell’ambito di tali aree sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento edilizio, comunque indirizzati a garantire un corretto inserimento nel contesto.

6.0.2 Aree di recente edificazione

Esse coincidono con le parti del Centro Storico di più recente edificazione, che risultano, tuttavia, strettamente correlate con le parti di antico impianto, tanto da richiedere una azione indirizzata, all’inserimento di elementi compatibili con gli obiettivi generali di salvaguardia e valorizzazione.

Nell’ambito di tali aree sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento edilizio, comunque indirizzati a garantire un corretto inserimento nel contesto.

Nelle aree comprese in zona A2 nella variante n° 15 al PRGC è consentito l’utilizzo dell’indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 2,0 mc/mq, nel rispetto delle eventuali sagome edilizie indicate dagli elaborati di PRPC.

Art. 6.1 Funzioni prevalenti

L'elaborato di Piano Particolareggiato individua le principali funzioni attribuite alle diverse parti del centro storico.

Esse si intendono riferite alle aree di intervento e sono oggetto di specificazione, comunque, nell'elaborato relativo alle " Destinazioni d'uso ".

Art. 6.2 Mobilità

L'elaborato di Piano Particolareggiato definisce lo schema viario (esistente), localizza i principali parcheggi pubblici e di uso pubblico ed indica i percorsi pedonali e/o ciclabili obbligatori, esistenti o di previsione.

La specificazione dei contenuti prescrittivi inerenti il settore della mobilità è definito negli elaborati P4 e P6.

TITOLO 3° DESTINAZIONI D'USO

Art. 7 - Contenuti della Tav. P2 " Destinazioni 'uso "

Il Piano regolatore particolareggiato definisce alla Tav. P2 " Destinazioni d'uso " le funzioni compatibili con il recupero e la valorizzazione del centro storico, determinando, altresì, la loro distribuzione nei vari livelli d'uso degli edifici.

L'elaborato grafico suddivide le funzioni in tre categorie fondamentali :

- a) aree ed edifici con prevalente destinazione residenziale,
- b) aree ed edifici con prevalente destinazione non residenziale.
- c) Attrezzature e servizi collettivi.

7.1 Nell'ambito delle aree a prevalente destinazione residenziale è riportata, per ogni edificio, in una griglia riferita a ciascun piano d'utilizzo fuori terra, la destinazione privilegiata.

In ogni caso, la funzione residenziale è consentita.

Nei piani terra è consentito, accanto alla destinazione prevista, la possibilità di inserire funzioni complementari, quali : C (commercio, pubblici esercizi, artigianato di servizio), H (ricettivo alberghiero), T (terziario in genere, inclusi uffici privati e professionali), D (direzionale) ed S (servizi pubblici).

Le funzioni P (artigianale) ed A (agricola) sono consentite solamente ove preesistenti alla data di adozione della presente variante.

7.2 Nell'ambito delle aree a prevalente destinazione non residenziale è riportata, per ogni edificio, in una griglia riferita a ciascun piano d'utilizzo fuori terra, la destinazione privilegiata.

In ogni caso, la funzione residenziale è consentita, purchè complementare e subordinata alla funzione privilegiata prescritta o consentita.

La destinazione assegnata nell'elaborato grafico è obbligatoria, salvo la possibilità di integrare la funzione prevalente con funzioni complementari, quali : C (commercio, pubblici esercizi, artigianato di servizio), H (ricettivo alberghiero), T (terziario in genere, inclusi uffici privati e professionali), D (direzionale) ed S (servizi pubblici).

7.3 Nell'ambito delle aree destinate ad attrezzature e servizi collettivi, sono indicate le destinazioni assegnate ai singoli edifici pubblici o di uso pubblico ed alle relative aree, dal Piano Particolareggiato.

La variazione di destinazione è consentita con le procedure di cui alla L.R. n° 52/91 art. 32 bis, ovvero, nei limiti delle deroghe di cui all'art. 20 comma 6.

Sono previste le seguenti destinazioni d'uso :

- viabilità e trasporti
PI = parcheggio di interscambio,
P = parcheggio di relazione,
- culto, cultura e vita associativa
CH = edifici per il culto
OP = opere parrocchiali
M = municipio, diritti democratici, uffici amministrativi,
B = centro culturale, biblioteca, mediateca, centro convegni,
CC = centro civico,
CA = centro anziani,
CS = centro sociale, sedi associazioni

- istruzione
SM = scuola materna
SE = scuola elementare

- sanità ed igiene
AS = centro sanitario di base

- verde e sport
VE = verde pubblico elementare
VQ = verde attrezzato di quartiere
PU = parco urbano
G = giardino didattico

- impianti tecnologici
IT = cabina di trasformazione

TITOLO 4°

CATEGORIE OPERATIVE EDILIZIE

Art. 8 - Contenuti della Tav. P3 “Categorie d'intervento”.

Il Piano regolatore particolareggiato definisce alla Tav. P3 “Categorie d'intervento” le modalità di intervento assegnate a ciascun immobile o parte dello stesso.

Esse sono riconducibili a due principali criteri :

- a) interventi a rilevanza conservativa,
- b) interventi a rilevanza trasformativa.

L'elaborato grafico definisce le seguenti categorie operative :

1. restauro
2. conservazione tipologica
3. risanamento conservativo
4. ristrutturazione edilizia
5. demolizione senza ricostruzione
6. demolizione con ricostruzione
7. ampliamento e sopraelevazione
8. nuova costruzione.

La manutenzione ordinaria è sempre consentita.

La manutenzione straordinaria è consentita negli edifici soggetti ad interventi successivi al risanamento conservativo (n° 4-5-6-7 del precedente elenco).

Art. 8.1 Restauro

Per interventi di restauro si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio nella sua integrità e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, salvaguardando e valorizzando gli aspetti storico – artistici, tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rifacimento degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono assoggettati alla categoria operativa del restauro gli immobili vincolati ai sensi della L.11.6.39 n.1089 e quelli ad essi assimilabili per caratteristiche architettoniche.

Gli interventi dovranno attenersi ai metodi ed alle cautele del restauro, assumendo il carattere della conservazione del Monumento nella sua inscindibile unità formale e strutturale; il rilascio della concessione/autorizzazione edilizia, per interventi da attuarsi su immobili soggetti a restauro, è subordinato all'ottenimento di parere favorevole da parte della Soprintendenza ai Monumenti.

Nell'esecuzione degli interventi è fatto obbligo di eliminare le superfetazioni che non rivestano interesse nella storia dell'edificio e che ne impediscano la lettura, anche in senso tipologico.

Il ripristino delle parti alterate da superfetazioni o da modifiche dovrà avvenire, secondo le caratteristiche formali originarie, solo se documentabili.

Eventuali superfetazioni estranee all'impianto originario ma consolidate nel tempo sia dal punto di vista formale che d'uso potranno essere conservate.

In rapporto agli elementi costitutivi dell'edificio, con le operazioni di restauro sono ammessi gli interventi di seguito indicati :

- strutture verticali esterne : è prescritto il risanamento dei paramenti murari mediante in insieme sistematico di opere finalizzate alla salvaguardia della consistenza e forma originarie.
- strutture verticali interne : è consentito il rifacimento delle strutture murarie interne prive di valore storico.

- strutture orizzontali : è consentito il rinnovo dei solai esistenti, salvaguardando gli eventuali soffitti cassettonati e/o altri elementi decorativi.
- orditura del tetto : è consentito il rifacimento delle strutture esistenti, senza possibilità di modifica della conformazione del tetto e salvaguardando il disegno originario, con eliminazione di ogni elemento aggiunto.
E' consentito l'inserimento di lucernari piani nelle falde secondarie o con quota d'imposta superiore a m. 7,5.
- manto di copertura : è ammessa la sostituzione del manto di copertura esistente solo allorquando sia prevista l'utilizzazione di elementi discontinui curvi in laterizio (coppi); almeno il 50% del manto superiore dovrà essere costituito da elementi di recupero.
- facciata sulla pubblica via : è consentito il risanamento dell'originaria configurazione, eliminando ogni superfetazione ed aggiunta che ne impedisca la lettura in senso architettonico, procedendo alla valorizzazione dei caratteri formali della facciata.
- facciate interne : sono consentite le stesse operazioni delle facciate principali sulla pubblica via.
- elementi decorativi e di finitura : è richiesto il ripristino degli elementi formali decorativi e di finitura originali.
In particolare, tutti gli elementi lapidei esistenti dovranno essere salvaguardati e/o consolidati.
E' consentita la demolizione ed il rifacimento degli intonaci, adottando tecnologie tradizionali e compatibili con quelle adottate originariamente nell'edificio, ove il consolidamento dell'intonaco e delle pitture originarie non siano possibili per il grave deterioramento.
Gli infissi interni ed esterni potranno essere sostituiti ove il loro carattere formale non sia di ritenersi di valore.
- sistema distributivo : è consentita la modifica dell'impianto distributivo con inserimento di elementi edilizi ed impianti tecnologici che comunque non comportino alterazione dell'assetto tipologico né dei superstiti elementi di pregio dell'edificio.
E' comunque fatto obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che contrastino con l'assetto tipologico dell'edificio.
Il sistema dei collegamenti orizzontali e/o verticali comuni : androni coperti o a cielo libero, scale a giorno, scale incorporate aperte e simili, deve essere mantenuto inalterato, ripristinato e/o restaurato.
- aspetti igienico – sanitari : E' consentito il mantenimento delle altezze utili e di rapporti tra superficie finestrata a superficie di pavimento inferiori a quelle minime fissate dal regolamento edilizio e dalle disposizioni di legge in materia.
E' obbligatoria l'esecuzione di tutte le opere necessarie per eliminare l'umidità sviluppata sia per diffusione che per capillarità e proveniente sia dal basso che dall'alto.
E' ammessa la realizzazione di bagni e servizi igienici privi di luce diretta, purchè dotati di canna di ventilazione forzata
Nel caso in cui il mantenimento dell'impianto distributivo originario comporti il ripristino o la costruzione di corridoi di lunghezza superiore a ml. 8,0 privi di luce diretta, è obbligatoria la messa in opera di canne di ventilazione forzata.
- impianti tecnologici : E' consentita la messa in opera di ascensori oleodinamici (privi di torretta superiore) entro edifici pubblici e/o di uso pubblico ed in quelli privati aventi più di tre livelli d'uso.

Art. 8.2 Conservazione tipologica

Per interventi di conservazione tipologica si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio nella sua integrità e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, salvaguardando e valorizzando gli aspetti tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rifacimento degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Nell'esecuzione degli interventi è fatto obbligo di eliminare le superfetazioni che non rivestano interesse ai fini della lettura tipologica dell'edificio.

Eventuali superfetazioni estranee all'impianto originario ma consolidate nel tempo sia dal punto di vista formale che d'uso potranno tuttavia essere conservate o ripristinate.

In rapporto agli elementi costitutivi dell'edificio, con le operazioni di conservazione tipologica sono ammessi gli interventi di seguito indicati :

- strutture verticali esterne : è prescritto il risanamento dei paramenti murari mediante in insieme sistematico di opere finalizzate alla salvaguardia della consistenza e forma originarie.
E' consentito il rifacimento di parti di murature perimetrali gravemente deteriorate e prive di valore architettonico.
- strutture verticali interne : è consentito il rifacimento delle strutture murarie interne prive di valore storico / tipologico.
- strutture orizzontali : è consentito il rinnovo dei solai esistenti e la loro traslazione nel limite di cm. 30.
Vanno salvaguardati gli eventuali soffitti cassettonati e/o altri elementi decorativi.
- orditura del tetto : è consentito il rifacimento delle strutture esistenti, senza possibilità di modifica della conformazione del tetto e salvaguardando il disegno originario, con eliminazione di ogni elemento aggiunto.
Sono consentite modeste modifiche alla quota d'imposta della copertura, comunque non superiori a cm. 30, e sempre che non alterino le relazioni con gli edifici contermini.
In particolare, è vietato allineare il colmo e la gronda a quella degli edifici contermini, al fine di mantenere inalterato l'andamento esistente delle coperture.
E' consentito l'inserimento di lucernari piani nelle falde secondarie o con quota d'imposta superiore a m. 7,5.
- manto di copertura : è ammessa la sostituzione del manto di copertura esistente solo allorquando sia prevista l'utilizzazione di elementi discontinui curvi in laterizio (coppi); almeno il 50% del manto superiore dovrà essere costituito da elementi di recupero.
- facciata sulla pubblica via : è consentito il risanamento dell'originaria configurazione, eliminando ogni superfetazione ed aggiunta che ne impedisca la lettura degli elementi compositivi architettonici, procedendo alla valorizzazione dei caratteri formali della facciata.
Modifiche all'assetto delle forometrie sono consentite solamente nei casi indicati negli elaborati progettuali (tav. P4 e P5) o nel caso di interventi assoggettati a Progetto Guida.
- facciate interne : sono consentite modifiche dall'assetto delle forometrie, sempre che venga garantita la coerenza compositiva / formale della facciata.
- elementi decorativi e di finitura : è richiesto il ripristino / conservazione degli elementi formali decorativi e di finitura originari.

Quelli gravemente deteriorati e non ripristinabili, potranno essere integrati / sostituiti con elementi riferiti all'abaco tipologico allegato alle presenti norme.

In particolare, tutti gli elementi lapidei esistenti dovranno essere salvaguardati e/o consolidati.

E' consentita la demolizione ed il rifacimento degli intonaci, adottando tecnologie tradizionali e compatibili con quelle adottate originariamente nell'edificio, ove il consolidamento dell'intonaco e delle pitture originarie non siano possibili per il grave deterioramento.

Gli infissi interni ed esterni potranno essere sostituiti ove il loro carattere formale non sia di ritenersi di valore.

- sistema distributivo :

è consentita la modifica dell'impianto distributivo con inserimento di elementi edilizi ed impianti tecnologici che comunque non comportino alterazione dell'assetto tipologico né dei superstiti elementi di pregio dell'edificio.

E' fatto obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che contrastino con l'assetto tipologico dell'edificio.

E' consentito il frazionamento del complesso immobiliare in più unità edilizie, purché venga salvaguardato l'impianto tipologico originario nelle sue componenti essenziali.

- aspetti igienico – sanitari :

E' consentito il mantenimento delle altezze utili e di rapporti tra superficie finestrata a superficie di pavimento inferiori a quelle minime fissate dal regolamento edilizio e dalle disposizioni di legge in materia.

E' obbligatoria l'esecuzione di tutte le opere necessarie per eliminare l'umidità sviluppata sia per diffusione che per capillarità e proveniente sia dal basso che dall'alto.

E' ammessa la realizzazione di bagni e servizi igienici privi di luce diretta, purché dotati di canna di ventilazione forzata.

Nel caso in cui il mantenimento dell'impianto distributivo originario comporti il ripristino o la costruzione di corridoi di lunghezza superiore a ml. 8,0 privi di luce diretta, è obbligatoria la messa in opera di canne di ventilazione forzata.

- impianti tecnologici :

E' consentita la messa in opera di ascensori oleodinamici (privi di torretta superiore) entro gli edifici aventi più di tre livelli d'uso.

- pertinenze scoperte :

Gli spazi scoperti, le recinzioni e le pertinenze in genere dovranno essere sistemate in sintonia con le caratteristiche formali dell'edificio principale, attenendosi alle prescrizioni dell'abaco tipologico allegato alle presenti norme.

Art. 8.3 Risanamento conservativo

Per interventi di risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a risanare e conservare l'organismo edilizio o parti significative dello stesso, nel rispetto della sua distribuzione e funzionalità interna, nell'intento di salvaguardare e valorizzare gli aspetti tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, e prevedendo destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rifacimento degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In rapporto agli elementi costitutivi dell'edificio, con le operazioni di risanamento conservativo sono ammessi gli interventi di seguito indicati :

- strutture verticali esterne : è prescritto il risanamento dei paramenti murari mediante in
insieme sistematico di opere finalizzate alla salvaguardia
della consistenza e forma originarie.
E' consentito il rifacimento di parti di murature perimetrali
gravemente deteriorate e prive di valore architettonico.
- strutture verticali interne : è consentito il rifacimento delle strutture murarie interne.
- strutture orizzontali : è consentito il rinnovo dei solai esistenti e la loro traslazione
nel limite di cm. 30.
Vanno salvaguardati gli eventuali soffitti cassettonati e/o altri
elementi decorativi.
- orditura del tetto : è consentito il rifacimento delle strutture esistenti, senza
possibilità di modifica della conformazione del tetto.
Sono consentite modeste modifiche alla quota d'imposta della
copertura, comunque non superiori a cm. 30, e sempre che
non alterino le relazioni con gli edifici contermini.
In particolare, è vietato allineare il colmo e la gronda a quella
degli edifici contermini, al fine di mantenere inalterato
l'andamento esistente delle coperture.
E' consentito l'inserimento di lucernari piani nelle falde
secondarie o con quota d'imposta superiore a m. 7,5.
- manto di copertura : è ammessa la sostituzione del manto di copertura esistente
solo allorché sia prevista l'utilizzazione di elementi
discontinui curvi in laterizio (coppi); almeno il 50% del manto
superiore dovrà essere costituito da elementi di recupero.
- facciata sulla pubblica via : è consentito il risanamento / ripristino della configurazione di
facciata, garantendo l'unitarietà compositiva ed utilizzando, a
tal fine, prescrizioni e disposizioni contenute negli elaborati
progettuali e nell'abaco tipologico allegato alle presenti
norme.
- facciate interne : sono consentite modifiche dall'assetto delle forometrie,
sempre che venga garantita la coerenza compositiva /
formale della facciata.
- elementi decorativi e di finitura : è richiesto il ripristino / conservazione degli eventuali elementi
formali decorativi superstiti.
Quelli esistenti, gravemente deteriorati e non ripristinabili,
potranno essere integrati / sostituiti con elementi riferiti
all'abaco tipologico allegato alle presenti norme.
E' consentita la demolizione ed il rifacimento degli intonaci,
adottando tecnologie compatibili con le caratteristiche
dell'edificio.
Gli infissi interni ed esterni potranno essere sostituiti ove il
loro carattere formale non sia di ritenersi di valore.
- sistema distributivo : è consentita la modifica dell'impianto distributivo con
inserimento di elementi edilizi ed impianti tecnologici che non
alterino gli eventuali elementi superstiti di pregio dell'edificio.
Il sistema dei collegamenti orizzontali e/o verticali comuni :
androni coperti o a cielo libero, scale a giorno, scale
incorporate aperte e simili, deve essere reso coerente con le
modalità di recupero dell'edificio.
- aspetti igienico – sanitari E' consentito il mantenimento delle altezze utili e di rapporti
tra superficie finestrata a superficie di pavimento inferiori a
quelle minime fissate dal regolamento edilizio e dalle
disposizioni di legge in materia.
E' obbligatoria l'esecuzione di tutte le opere necessarie per
eliminare l'umidità sviluppata sia per diffusione che per
capillarità e proveniente sia dal basso che dall'alto.

E' ammessa la realizzazione di bagni e servizi igienici privi di luce diretta, purchè dotati di canna di ventilazione forzata.

Nel caso in cui il mantenimento dell'impianto distributivo originario comporti il ripristino o la costruzione di corridoi di lunghezza superiore a ml. 8,0 privi di luce diretta, è obbligatoria la messa in opera di canne di ventilazione forzata.

- impianti tecnologici

E' consentita la messa in opera di ascensori oleodinamici (privi di torretta superiore) entro gli edifici aventi più di tre livelli d'uso.

- pertinenze scoperte :

Gli spazi scoperti, le recinzioni e le pertinenze in genere dovranno essere sistemate in sintonia con le caratteristiche formali dell'edificio principale, attenendosi alle prescrizioni dell'abaco tipologico allegato alle presenti norme.

Art. 8.4 Ristrutturazione edilizia

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare, nel rispetto delle volumetrie preesistenti, gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente, sia per quanto attiene all'edificio principale che per gli elementi accessori, articolati in diretta dipendenza e/o che facciano parte integrante dell'elemento principale stesso.

Rientrano fra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli rivolti alla modifica del numero delle unità immobiliari.

E' esclusa la demolizione con ricostruzione di interi edifici.

Tale categoria si applica agli edifici di recente ristrutturazione o costruzione, ivi inclusi quelli ricadenti nella zona A2 di PRGC, che, pur privi di valore storico architettonico, devono assumere caratteri formali omogenei con il contesto del centro storico.

In rapporto agli elementi costitutivi dell'edificio, con le operazioni di ristrutturazione edilizia sono ammessi gli interventi di seguito indicati :

- strutture verticali esterne :

è consentita la demolizione di parti di murature perimetrali.

- strutture verticali interne :

è consentito il rifacimento delle strutture murarie interne.

- strutture orizzontali :

è consentito il rinnovo dei solai esistenti e la loro traslazione per garantire il raggiungimento delle altezze minime prescritte dalle disposizioni sanitarie.

E' consentito l'aumento del numero di piani, nel rispetto dell'altezza preesistente.

- orditura del tetto :

è consentito il rifacimento delle strutture esistenti, con traslazione, per adeguamento delle altezze minime prescritte dalle disposizioni sanitarie, nel limite di cm. 30.

La pendenza della copertura sarà compresa tra 35 e 40 %.

La copertura sarà a due falde per fabbricati con larghezza superiore a m. 6.

Per spessori di fabbrica inferiori a m. 6 sarà consentita la formazione di una unica falda inclinata.

Le coperture a padiglione saranno consentite solo se presenti nell'edificio preesistente.

E' consentita l'installazione di lucernari piani.

- manto di copertura :

sarà realizzata con elementi discontinui curvi in laterizio (coppi) costituiti per almeno il 30% del manto superiore da elementi di recupero.

- facciata sulla pubblica via :

dovrà essere garantita l'unitarietà compositiva della facciata, utilizzando, a tal fine, prescrizioni e disposizioni contenute negli elaborati progettuali e nell'abaco tipologico allegato alle presenti norme.

- facciate interne : dovrà essere garantita la coerenza compositiva / formale della facciata.
- elementi decorativi e di finitura : Gli infissi esterni, i davanzali, marcapiani, riquadri ed ogni altro elemento decorativo esterno dovrà conformarsi alle disposizioni contenute nell'abaco tipologico allegato alle presenti norme.
- sistema distributivo : Il sistema dei collegamenti orizzontali e/o verticali comuni : androni coperti o a cielo libero, scale a giorno, scale incorporate aperte e simili, deve essere reso coerente con le modalità di ristrutturazione dell'edificio.
- aspetti igienico – sanitari E' ammessa la realizzazione di bagni e servizi igienici privi di luce diretta, purchè dotati di canna di ventilazione forzata. Nel caso in cui il mantenimento dell'impianto distributivo originario comporti il ripristino o la costruzione di corridoi di lunghezza superiore a ml. 8,0 privi di luce diretta, è obbligatoria la messa in opera di canne di ventilazione forzata.
- impianti tecnologici E' consentita la messa in opera di ascensori oleodinamici (privi di torretta superiore) entro gli edifici aventi più di tre livelli d'uso.
- pertinenze scoperte : Gli spazi scoperti, le recinzioni e le pertinenze in genere dovranno essere sistemate in sintonia con le caratteristiche formali dell'edificio principale, attenendosi alle prescrizioni dell'abaco tipologico allegato alle presenti norme.

Art. 8.5 Demolizione senza ricostruzione

Sono classificati in tale categoria gli edifici o le loro parti di cui si prescrive la demolizione senza ricostruzione.

Per i fabbricati ricadenti in tale categoria non è ammesso il recupero o trasferimento del volume da demolire e l'area di sedime sarà pavimentata e sistemata secondo le prescrizioni fissate dagli elaborati grafici di progetto (Tav. P4,a).

Art. 8.6 Demolizione con ricostruzione

Tale categoria comprende gli immobili, privi di valore storico architettonico e/o caratterizzati da elevato stato di degrado, per i quali il Piano Particolareggiato consente la demolizione e la riedificazione, entro la sagoma planimetrica preesistente, salvo le successive disposizioni.

L'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

- rapporto di copertura massimo : non superiore a quello preesistente, salvo che l'intervento non sia compreso in una U.M.I. comprendente altre categorie di intervento edilizio.
- volumetria massima : non superiore a quella assegnata nella tav. P3 o, in mancanza, a quella preesistente. Nel salvo l'intervento sia compreso in una U.M.I. contenente altre categorie di intervento edilizio, la volumetria complessiva potrà essere ridistribuita secondo le previsioni planivolumetriche complessive.
- altezza massima : nel rispetto delle prescrizioni fissate nelle tav. P5, attinenti all'allineamento di gronda e di colmo.

- In mancanza, o nel caso di corpi edilizi non prospicienti spazi pubblici, in coerenza con il numero massimo di piani e con gli altri parametri edilizi prescritti.
- numero piani massimo : non superiore a quello prescritto dagli elaborati di Piano Particolareggiato.
Sono sempre consentite volumetrie interrato o seminterrate. In ogni caso, la presenza del piano interrato non dovrà alterare l'allineamento delle forometrie con gli edifici contigui, nelle facciate disposte lungo vie pubbliche o spazi aperti al pubblico transito.
 - distanza dalla viabilità : secondo allineamenti fissati dal Piano Particolareggiato.
 - distanza dai confini : nel rispetto delle norme di Codice Civile.
 - distanza tra fabbricati : nel rispetto delle norme di Codice Civile.
Dovrà essere garantita una distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di fabbricati antistanti.
Per parete finestrata si intende quella comprendente vedute, ai sensi del Codice Civile.
La distanza tra pareti finestrate è calcolata in proiezione orizzontale, a partire dai limiti esterni delle aperture.
Non determinano distanza tra fabbricati i volumi accessori di altezza massima (di colmo) non superiore a m. 3,0.
 - copertura : La pendenza della copertura sarà compresa tra 35 e 40 %.
La copertura sarà a due falde per fabbricati con larghezza superiore a m. 6.
Per spessori di fabbrica inferiori a m. 6 sarà consentita la formazione di una unica falda inclinata.
Le coperture a padiglione saranno consentite solo se coerente con il contesto o nel caso di edifici di testa, su schiera.
E' consentita l'installazione di lucernari piani.
 - manto di copertura : sarà realizzata con elementi discontinui curvi in laterizio (coppi) costituiti per almeno il 30% del manto superiore da elementi di recupero.
 - facciata sulla pubblica via : dovrà essere garantita l'unitarietà compositiva della facciata, utilizzando, a tal fine, prescrizioni e disposizioni contenute negli elaborati progettuali e nell'abaco tipologico allegato alle presenti norme.
 - facciate interne : dovrà essere garantita la coerenza compositiva / formale della facciata.
 - elementi decorativi e di finitura : Gli infissi esterni, i davanzali, marcapiani, riquadri ed ogni altro elemento decorativo esterno dovrà conformarsi alle disposizioni contenute nell'abaco tipologico allegato alle presenti norme.
 - sistema distributivo : Il sistema dei collegamenti orizzontali e/o verticali comuni : androni coperti o a cielo libero, scale a giorno, scale incorporate aperte e simili, deve essere reso coerente con le modalità di ristrutturazione dell'edificio.
 - aspetti igienico – sanitari E' ammessa la realizzazione di bagni e servizi igienici privi di luce diretta, purchè dotati di canna di ventilazione forzata.
 - impianti tecnologici E' consentita la messa in opera di ascensori oleodinamici (privi di torretta superiore) entro gli edifici aventi più di tre livelli d'uso.
 - pertinenze scoperte : Gli spazi scoperti, le recinzioni e le pertinenze in genere dovranno essere sistemate in sintonia con le caratteristiche formali dell'edificio principale, attenendosi alle prescrizioni dell'abaco tipologico allegato alle presenti norme.

Art. 8.7 Ampliamento e sopraelevazione

Tale categoria comprende gli immobili o le loro parti, per i quali il Piano Particolareggiato consente l'integrazione volumetrica, sia in sopraelevazione, entro la sagoma planimetrica preesistente, sia con incremento della sagoma planimetrica.

L'intervento di ampliamento / sopraelevazione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

- rapporto di copertura massimo : non superiore a quello previsto dagli elaborati di Piano Particolareggiato (tav. P3).
- volumetria massima : non superiore a quella assegnata nella tav. P3 o, in mancanza, a quella desumibile dagli elaborati grafici di progetto.
Nel salvo l'intervento sia compreso in una U.M.I. contenente altre categorie di intervento edilizio, la volumetria complessiva potrà essere ridistribuita secondo le previsioni planivolumetriche complessive.
- altezza massima : nel rispetto delle prescrizioni fissate nelle tav. P5, attinenti l'allineamento di gronda e di colmo.
In mancanza, o nel caso di corpi edilizi non prospicienti spazi pubblici, in coerenza con il numero massimo di piani e con le prescrizioni relativi alle modalità compositive fissate nell'abaco tipologico.
- numero piani massimo : non superiore a quello prescritto dagli elaborati di Piano Particolareggiato.
Sono sempre consentite volumetrie interrato o seminterrate.
In ogni caso, la presenza del piano interrato non dovrà alterare l'allineamento delle forometrie con gli edifici contigui, nelle facciate disposte lungo vie pubbliche o spazi aperti al pubblico transito.
- distanza dalla viabilità : secondo allineamenti fissati dal Piano Particolareggiato.
- distanza dai confini : nel rispetto delle norme di Codice Civile.
- distanza tra fabbricati : nel rispetto delle norme di Codice Civile.
Dovrà essere garantita una distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di fabbricati antistanti.
Per parete finestrata si intende quella comprendente vedute, ai sensi del Codice Civile.
La distanza tra pareti finestrate è calcolata in proiezione orizzontale, a partire dai limiti esterni delle aperture.
Non determinano distanza tra fabbricati i volumi accessori di altezza massima (di colmo) non superiore a m. 3,0.
- copertura : La pendenza della copertura sarà compresa tra 35 e 40 %.
La copertura sarà a due falde per fabbricati con larghezza superiore a m. 6.
Per spessori di fabbrica inferiori a m. 6 sarà consentita la formazione di una unica falda inclinata.
Le coperture a padiglione saranno consentite solo se coerente con il contesto o nel caso di edifici di testa, su schiera.
E' consentita l'installazione di lucernari piani.
- manto di copertura : sarà realizzata con elementi discontinui curvi in laterizio (coppi) costituiti per almeno il 30% del manto superiore da elementi di recupero.
- facciata sulla pubblica via : dovrà essere garantita l'unitarietà compositiva della facciata, utilizzando, a tal fine, prescrizioni e disposizioni contenute negli elaborati progettuali e nell'abaco tipologico allegato alle presenti norme.

- facciate interne : dovrà essere garantita la coerenza compositiva / formale della facciata.
- elementi decorativi e di finitura : Gli infissi esterni, i davanzali, marcapiani, riquadri ed ogni altro elemento decorativo esterno dovrà conformarsi alle disposizioni contenute nell'abaco tipologico allegato alle presenti norme.
- sistema distributivo : Il sistema dei collegamenti orizzontali e/o verticali comuni : androni coperti o a cielo libero, scale a giorno, scale incorporate aperte e simili, deve essere reso coerente con le modalità di ristrutturazione dell'edificio.
- aspetti igienico – sanitari E' ammessa la realizzazione di bagni e servizi igienici privi di luce diretta, purchè dotati di canna di ventilazione forzata.
- impianti tecnologici E' consentita la messa in opera di ascensori oleodinamici (privi di torretta superiore) entro gli edifici aventi più di tre livelli d'uso.
- pertinenze scoperte : Gli spazi scoperti, le recinzioni e le pertinenze in genere dovranno essere sistemate in sintonia con le caratteristiche formali dell'edificio principale, attenendosi alle prescrizioni dell'abaco tipologico allegato alle presenti norme.

Art. 8.8 Nuova costruzione

Tale categoria si applica alle aree libere o rese libere da demolizione, per le quali il Piano Particolareggiato consente la realizzazione di nuovi edifici, nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

- rapporto di copertura massimo : non superiore a quello indicato dagli elaborati grafici di Piano, salvo che l'intervento non sia incluso in una U.M.I. comprendente altre categorie di intervento edilizio.
- volumetria massima : non superiore a quella assegnata nella tav. P3.
Nel salvo l'intervento sia compreso in una U.M.I. contenente altre categorie di intervento edilizio, la volumetria complessiva potrà essere ridistribuita secondo le previsioni planivolumetriche complessive.
- altezza massima : nel rispetto delle prescrizioni fissate nelle tav. P5, attinenti l'allineamento di gronda e di colmo.
In mancanza, o nel caso di corpi edilizi non prospicienti spazi pubblici, in coerenza con il numero massimo di piani e con gli altri parametri edilizi prescritti.
- numero piani massimo : non superiore a quello prescritto dagli elaborati di Piano Particolareggiato.
Sono sempre consentite volumetrie interrato o seminterrate.
In ogni caso, la presenza del piano interrato non dovrà alterare l'allineamento delle forometrie con gli edifici contigui, nelle facciate disposte lungo vie pubbliche o spazi aperti al pubblico transito.
- distanza dalla viabilità : secondo allineamenti fissati dal Piano Particolareggiato.
- distanza dai confini : nel rispetto delle norme di Codice Civile.
- distanza tra fabbricati : nel rispetto delle norme di Codice Civile.
Dovrà essere garantita una distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di fabbricati antistanti.
Per parete finestrata si intende quella comprendente vedute, ai sensi del Codice Civile.
La distanza tra pareti finestrate è calcolata in proiezione orizzontale, a partire dai limiti esterni delle aperture.
Non determinano distanza tra fabbricati i volumi accessori di altezza massima (di colmo) non superiore a m. 3,0.

- copertura : La pendenza della copertura sarà compresa tra 35 e 40 %.
La copertura sarà a due falde per fabbricati con larghezza superiore a m. 6.
Per spessori di fabbrica inferiori a m. 6 sarà consentita la formazione di una unica falda inclinata.
Le coperture a padiglione saranno consentite solo se coerente con il contesto o nel caso di edifici di testa, su schiera.
E' consentita l'installazione di lucernari piani.
- manto di copertura : sarà realizzata con elementi discontinui curvi in laterizio (coppi) costituiti per almeno il 30% del manto superiore da elementi di recupero.
- facciata sulla pubblica via : dovrà essere garantita l'unitarietà compositiva della facciata, utilizzando, a tal fine, prescrizioni e disposizioni contenute negli elaborati progettuali e nell'abaco tipologico allegato alle presenti norme.
- facciate interne : dovrà essere garantita la coerenza compositiva / formale della facciata.
- elementi decorativi e di finitura : Gli infissi esterni, i davanzali, marcapiani, riquadri ed ogni altro elemento decorativo esterno dovrà conformarsi alle disposizioni contenute nell'abaco tipologico allegato alle presenti norme.
- sistema distributivo : Il sistema dei collegamenti orizzontali e/o verticali comuni : androni coperti o a cielo libero, scale a giorno, scale incorporate aperte e simili, deve essere reso coerente con le modalità di ristrutturazione dell'edificio.
- aspetti igienico – sanitari : E' ammessa la realizzazione di bagni e servizi igienici privi di luce diretta, purchè dotati di canna di ventilazione forzata.
- impianti tecnologici : E' consentita la messa in opera di ascensori oleodinamici (privi di torretta superiore) entro gli edifici aventi più di tre livelli d'uso.
- pertinenze scoperte : Gli spazi scoperti, le recinzioni e le pertinenze in genere dovranno essere sistemate in sintonia con le caratteristiche formali dell'edificio principale, attenendosi alle prescrizioni dell'abaco tipologico allegato alle presenti norme.

Art. 8.9 Interventi edilizi nelle aree di recente edificazione soggette a vincolo morfologico

Tale categoria comprende le aree di recente impianto e/o gli immobili di recente costruzione, inclusi nell'ambito di Piano Particolareggiato ed identificati nella tav. P3.

Per tali immobili, il Piano Particolareggiato ammette tutte le categorie di intervento di cui ai precedenti articoli, ivi inclusa la manutenzione edilizia, nel rispetto delle seguenti disposizioni :

- rapporto di copertura massimo : 40%
- volumetria massima : non superiore a quella determinabile dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario massimo di 2,0 mc/mq.
E' consentito l'adeguamento igienico – funzionale per gli edifici esistenti che abbiano saturato l'indice di fabbricabilità massima consentita alla data di adozione della variante n° 15 al PRGC.
- altezza massima : ml. 9,5
- numero piani massimo : n° 3.
Sono sempre consentite volumetrie interrato o seminterrate.
In ogni caso, la presenza del piano interrato non dovrà alterare l'allineamento delle forometrie con gli edifici contigui,

- nelle facciate disposte lungo vie pubbliche o spazi aperti al pubblico transito.
- distanza dalla viabilità : m. 5
 - distanza dai confini : m. 5
Per interventi di adeguamento igienico funzionale, nel rispetto delle norme di Codice Civile.
 - distanza tra fabbricati : m. 10
Per interventi di adeguamento igienico funzionale, nel rispetto delle norme di Codice Civile.
Dovrà essere garantita una distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di fabbricati antistanti.
Per parete finestrata si intende quella comprendente vedute, ai sensi del Codice Civile.
La distanza tra pareti finestrate è calcolata in proiezione orizzontale, a partire dai limiti esterni delle aperture.
Non determinano distanza tra fabbricati i volumi accessori di altezza massima (di colmo) non superiore a m. 3,0.

Negli interventi edilizi di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione dovrà essere tenuta in considerazione la problematica culturale dell'inserimento in ambiente storicamente consolidato sotto l'aspetto formale, con esclusione di scelte di tipo mimetico e dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni :

- copertura : La pendenza della copertura sarà compresa tra 35 e 40 %.
La copertura sarà a due falde per fabbricati con larghezza superiore a m. 6.
Per spessori di fabbrica inferiori a m. 6 sarà consentita la formazione di una unica falda inclinata.
Le coperture a padiglione saranno consentite solo se coerenti con il contesto o nel caso di edifici di testa, su schiera.
E' consentita l'installazione di lucernari piani.
- manto di copertura : sarà realizzata con elementi discontinui curvi in laterizio (coppi).
- facciata sulla pubblica via : dovrà essere garantita l'unitarietà compositiva della facciata, utilizzando, a tal fine, prescrizioni e disposizioni contenute negli elaborati progettuali e nell'abaco tipologico allegato alle presenti norme.
- facciate interne : dovrà essere garantita la coerenza compositiva / formale della facciata.
- elementi decorativi e di finitura : Gli infissi esterni, i davanzali, marcapiani, riquadri ed ogni altro elemento decorativo esterno dovrà conformarsi alle disposizioni contenute nell'abaco tipologico allegato alle presenti norme.
- pertinenze scoperte : Gli spazi scoperti, le recinzioni e le pertinenze in genere dovranno essere sistemate in sintonia con le caratteristiche formali dell'edificio principale, attenendosi alle prescrizioni dell'abaco tipologico allegato alle presenti norme.

Negli interventi edilizi di ristrutturazione e di ampliamento / sopraelevazione gli interventi dovranno risultare coerenti con il contesto, evitando l'utilizzo di materiali di finitura non compatibili con quelli prescritti dalle presenti norme.

Le soluzioni compositive dovranno essere indirizzate a garantire la massima sobrietà planivolumetrica, privilegiando il ricorso a tipi edilizi assimilabili a quelli in linea e/o a schiera.

E' esclusa la formazione di coperture piane.

Le forometrie saranno di forma rettangolare, con lato verticale maggiore, rapporto tra base ed altezza prossimo a 1:1,5.

Sono esclusi i serramenti esterni in alluminio anodizzato e privi di anta di oscuro.

Art. 8.10 Manutenzione edilizia

Consiste nell'esecuzione delle opere di risanamento, ripristino, sostituzione e rinnovo delle finiture degli edifici e delle opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; le opere di manutenzione non potranno in alcun modo interessare le parti strutturali degli edifici, né comportare la realizzazione di manufatti accessori esterni ad essi.

A titolo esemplificativo si considerano compresi tra le opere di ordinaria manutenzione i seguenti interventi :

- ripristino degli intonaci e delle tinteggiature interne ed esterne degli edifici;
- ripristino degli infissi, attuato senza alcuna modificazione della forometria;
- ripristino di solai interpiano e di copertura;
- ripristino delle pavimentazioni;
- ripristino e/o sostituzione di parte dei manti di copertura degli edifici.

La manutenzione straordinaria concerne l'esecuzione di opere e modifiche necessaria per ripristinare, rinnovare e sostituire le finiture degli edifici, nonché per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, sempre che non interessino le parti strutturali degli edifici e non comportino la realizzazione di manufatti accessori esterni ad essi.

Sono interventi di straordinaria manutenzione le seguenti operazioni :

- interventi che non comportino modifiche della sagoma, né aumento di unità immobiliari, né riorganizzazione totale dell'edificio, né modifica delle destinazioni d'uso;
- sostituzione di solai interpiano anche con modifica della quota di imposta, ma senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;
- sostituzione dei solai di copertura e delle mantellate relative con cambiamento del tipo di materiale, sagoma e quota, dovuta quest'ultima ad esigenze tecniche e senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;
- opere che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile ed alla sicurezza sismica;
- opere che rispettino le originarie caratteristiche costruttive, nel caso di immobili compresi in zona " A ";
- opere che consistano nella sostituzione di serramenti esterni anche con il cambiamento del tipo di materiale e della colorazione;
- opere che consistano nella integrazione e realizzazione di servizi igienico – sanitari e nella realizzazione di nuovi impianti tecnologici;
- opere che consistano nella realizzazione di verande, bussole o simili a chiusura totale o parziale di poggiali, terrazzini ed ingressi;
- interventi finalizzati ad obiettivi di risparmio energetico e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche, sempre che queste siano consentite dal PRGC.

La manutenzione straordinaria è consentita in tutti gli edifici soggetti alle disposizioni dell'art. 8.9, per quanto non in contrasto con l'obiettivo prioritario di compatibilità e di corretto inserimento nel contesto del centro storico.

Art. 8.11 Aree libere inedificabili – pertinenze scoperte private

Sono le aree per le quali il Piano non prevede un utilizzo edificatorio, nonché quelle di pertinenza degli edifici esistenti ed in progetto, così come risultanti in conseguenza dell'attuazione degli interventi previsti dal Piano stesso (tav. P4,a).

Si distinguono :

a) cortili ed altre pertinenze scoperte:

Sono le aree di pertinenza degli edifici privati e quelle per le quali non si prevede la possibilità di utilizzo edificatorio ma che costituiscono comunque parte integrante del tessuto urbano e che sono di completamento alle parti edificate.

Per tali aree è prevista la sistemazione a giardino od a cortile, sia con pavimentazioni che con parti mantenute a verde.

Le superfici pavimentate saranno realizzate in pietra, porfido, acciottolato o calcestro; saranno di norma escluse le superfici asfaltate o in cemento.

Per limitati tratti, relativi a pertinenze degli edifici (terrazzi, marciapiedi, androni, ecc.) è consentito l'uso di materiali ceramici, klinker, gres, maioliche o terrazzo alla veneziana.

E' fatto divieto di abbattere le alberature di alto fusto esistenti ed ogni modifica dovrà essere orientata alla valorizzazione ed accentuazione dei valori espressivi dell'area.

E' consentita la messa a dimora di nuove alberature purché di essenza autoctona; le piante a foglia perenne sono da preferire in fregio al lato in ombra degli edifici (lato nord), mentre quelle a foglia caduca sono da preferire in fregio al lato soleggiato (lato sud).

E' richiesto il mantenimento e restauro degli elementi architettonici, dei manufatti e degli accessori funzionali e decorativi presenti sull'area.

Sono consentiti aggiustamenti all'andamento planivolumetrico del terreno qualora strettamente necessari alla realizzazione di spazi carrabili in funzione del traffico veicolare, di posti di sosta, di percorsi pedonali, di impianti ed attrezzature per lo svago, purché tali opere non siano in contrasto con i caratteri dell'ambiente.

Il progetto della sistemazione di tali aree, contenente tutti gli elementi necessari ad individuare l'intervento (in particolare : sagome delle parti lastricate, materiali usati, tipi ed ubicazione della essenze arboree ed arbustive) dovrà essere contestuale a quello edilizio e sarà oggetto della stessa concessione ad edificare. Con lo stesso progetto è consentito apportare modificazioni alle soluzioni di Piano purché siano mantenuti i criteri di impostazione generale e siano rispettati i valori necessari all'assolvimento degli standards eventualmente prescritti.

b) Corti interne con pavimentazione nobile

Nell'ambito delle pertinenze degli edifici esistenti o di progetto, il Piano individua le parti che obbligatoriamente saranno pavimentate con utilizzo di materiali nobili (pietra, porfido, ecc.).

Si tratta di aree destinate alla formazione di piazzette pedonali, corti interne o altri spazi accessibili o percepibili dagli spazi pubblici.

Nell'utilizzo di superfici lastricate sarà data prevalenza alle pietre della tradizione locale o provenienti da cave della zona, come :

- pietre grigie : serena, piacentina,
- pietre bianche : giallo d'istria, aurisina,
- pietre colorate : verzeznis, repen.

c) Giardini ed orti

Comprendono le parti del centro storico in cui risulta consolidato l'utilizzo produttivo agricolo, con presenza di orti, prati, prati erborati, frutteti e vigneti.

Si tratta di aree vocate al mantenimento di forme di produzione per autoconsumo, che contribuiscono a definire le caratteristiche del paesaggio rurale attorno ed all'interno del centro storico.

Dette aree saranno mantenute prive di qualsiasi struttura edilizia e le eventuali recinzioni saranno costituite da palizzate, paletti e rete metallica plastificata di colore verde, siepi.

I percorsi di accesso saranno generalmente inerbiti o realizzati con superfici permeabili in ghiaia, ghiaietto o brecciolino.

d) giardini di Palazzo Fabris e Palazzo Milani

Per il giardino storico di Villa Fabris – Fancello e di Palazzo Milani – Sandrin, è prescritto il recupero progettuale degli spazi verdi e dei percorsi, la cui impronta è ancora visibile, sia pure in lacerti, mediante uno studio approfondito delle permanenze, che dovrà stabilire l'epoca di primo impianto e, quindi, la scelta delle essenze ornamentali originarie, per la riproduzione delle quali si propone l'utilizzo di parte del giardino didattico dell'ex Peep.

e) "brolo Vit"

Comprende l'ampia area in sponda destra del Reghena, facente parte del complesso ricettivo di proprietà Vit, attualmente sistemata a prato arborato.

E' prescritto il ripristino del prato e la formazione di filare erborato lungo la sponda fluviale, oltre che la realizzazione di un percorso pedonale pubblico, lungo il margine sud dell'ambito.

Art. 9 – Aree di rilevante e preminente interesse pubblico.

Riguardano le aree interessate da interventi ritenuti essenziali per il conseguimento delle finalità di Piano.

L'attuazione di tali interventi è demandata all'Amministrazione Comunale, la quale, in forza di quanto previsto dagli artt. 2-9 e dal 4° comma dell'art. 16 della L.R. 18/1986 nonché dall'art. 48 della L.R. 52/1991 e successive modifiche ed integrazioni, può avvalersi di operatori pubblici e privati.

L'approvazione del Piano equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere pubbliche, di pubblica utilità e di rilevante e preminente interesse pubblico.

La procedura d'acquisizione delle aree e degli immobili avverrà in conformità a quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di espropriazioni per pubblica utilità.

Rientrano in tale categoria :

- le aree e gli edifici destinati ad attrezzature e servizi di uso collettivo,
- le aree destinate al traffico viario e di interesse generale,
- le aree di interesse ambientale.

Art. 10 – Prescrizioni per le aree di preminente e rilevante interesse pubblico

a) **le aree e gli edifici destinati ad attrezzature e servizi di uso collettivo**

Le aree rappresentate nelle relative tab. P1 e P2 costituiscono le superfici minime prescritte entro cui si attuano le funzioni di Piano.

Per gli interventi nelle aree di cui sopra è prescritta la progettazione esecutiva, nel rispetto delle disposizioni relative alle categorie d'intervento di appartenenza, di cui all'elaborato P3, salvo per le aree destinate a verde, per le quali si rinvia alle disposizioni seguenti.

b) **le aree destinate al traffico viario e di interesse generale**

Tenuto presente dell'obiettivo generale di una progressiva pedonalizzazione del Centro Storico, sarà data priorità agli interventi infrastrutturali tendenti a realizzare appositi spazi di sosta e parcheggio attrezzati per gli utenti locali ed i visitatori esterni.

Accanto ai parcheggi esistenti o in fase di realizzazione, il Piano prevede il potenziamento del parcheggio pubblico in Via Friuli e un adeguato ampliamento di quello esistente nell'ex Peep, come parcheggio di interscambio.

Sarà soppresso il parcheggio su Piazza Cardinal Barbo.

Verrà data priorità alla formazione di percorsi pedonali ed itinerari ciclabili, che riguarderanno :

- il collegamento ciclabile con Mure, lungo Via Julia Concordia, a partire dall'ingresso della scuola elementare,
- il collegamento pedonale lungo la sponda del Reghena, sul lato dell'ex Peep, fino al collegamento con Calle S. Gallo,
- (...)
- i collegamenti tra l'area abbaziale, il parco Burovich e Via Zanardini.

E' prevista la realizzazione di due nuove passerelle pedonali, sul Sestianutto e sul Reghena, in corrispondenza del parcheggio pubblico dell'ex Peep, oltre alla conferma di quelle esistenti o in fase di realizzazione.

I ponti e le passerelle di nuova realizzazione devono riproporre le tipologie costruttive ed i materiali di quelli esistenti, indicati nell'Abaco del PRPC.

(...)

Le aree destinate alla viabilità veicolare, ciclo-pedonale e per il parcheggio costituiscono elemento essenziale nell'assolvimento delle necessità infrastrutturali del Piano.

La loro sistemazione dovrà avvenire in conformità alle indicazioni contenute nella tav. P4,a ed all'abaco tipologico e dell'arredo urbano.

In particolare :

- le aree destinate alla viabilità ed al parcheggio entro la seconda torre (nucleo originario del centro storico) saranno pavimentate in porfido,
- le aree destinate alla viabilità ed al parcheggio all'esterno del nucleo originario del centro storico (Via Julia Concordia, Via Zanardini, Via Friuli, Via degli Olmi, ex Peep) saranno bitumate,
- le aree destinate ai percorsi pedonali nel nucleo originario del centro storico saranno realizzate in pietra o porfido,
- i vialetti previsti all'interno delle aree di verde pubblico (giardino didattico, brolo, giardino storico, rive e sponde) saranno trattate con ghiaietto od a calcestruzzo.

c) **le aree di interesse ambientale.**

Nell'elaborato tav. P4,b, sono individuati i seguenti criteri di intervento:

1. aree ripali e sponde :

- o riduzione dell'impatto dei tratti di sponda in materiale cementizio, con trattamento superficiale del materiale o attecchimento di specie erbacee ed arbustive di rivestimento (lungo il Canale Caomaggiore),
- o sviluppo delle specie arboree più consone a valorizzare l'ambito abbaziale,

- messa a dimora di specie arbustive o arboree a limitato sviluppo, lungo il tratto del Reghena, dal ponte di Piazza Cardinal Barbo a Via degli Olmi, al fine di favorire l'affaccio e la fruizione collettiva dell'acqua,
- per il tratto del Sestianutto, attiguo alla torre seconda, va presa in considerazione la presenza di spazi urbani edificati, con la conseguente necessità di riportare la progettazione al contatto diretto tra acqua ed edifici.
In particolare, dovranno essere adottati materiali tradizionali al momento del recupero edilizio, preferendo l'uso della pietra o interventi di mitigazione nell'uso di opere fondazionali in cemento.

2. alberature

- selezione delle alberature di alto e medio fusto esistenti, in rapporto al loro valore botanico, alla dimensione e qualità vegetazionale, in ossequio all'indagine predisposta dal Servizio per la Gestione del verde Pubblico dell'Amministrazione Provinciale, allegato al Piano Particolareggiato.
Con apposita convenzione tra Ente pubblico e proprietà private verranno regolati i criteri di manutenzione delle alberature segnalate.

Nell'elaborato P4,a sono individuati i seguenti criteri di intervento:

3. area archeologica :

Per quanto riguarda i reperti ed i giacimenti archeologici, con specifico riferimento alle adiacenze ipogee del complesso abbaziale, come desumibili dalla identificazione grafica contenuta nelle mappe napoleonica ed austriaca, dovranno essere assunte i seguenti indirizzi :

- per rafforzare la sedimentazione culturale del sito, accertata con gli scavi già eseguiti, si prescrive la prosecuzione degli scavi, non solo allo scopo di ottenere notizie storiche precedenti alla costruzione dell'attuale abbazia, ma anche per creare una base alla progettazione della messa in luce e valorizzazione dei reperti,
- la particolarità della combinazione sestense è tale da suggerire la prescrizione, anche in tempi dilazionati, l'esame dei sedimenti e delle loro modificazioni, anche con indagini petrografiche, esami sugli elementi inorganici del suolo e sulla presenza di microrganismi, pollini, spore, fitoliti, ecc.
- i risultati di ogni indagine conoscitiva dovranno essere conservati per lo meno in copia in appositi ambienti fra quelli di interesse pubblico individuati dal Piano, per creare le basi del costituendo laboratorio permanente di ricerca del Centro Storico.

4. giardino brolo del Complesso Burovich

Per il giardino storico e l'annesso brolo del Complesso Burovich è prescritto il recupero progettuale degli spazi verdi e dei percorsi, la cui impronta è ancora visibile, sia pure in lacerti, mediante uno studio approfondito delle permanenze, che dovrà stabilire l'epoca di primo impianto e, quindi, la scelta delle essenze ornamentali originarie, per la riproduzione delle quali si propone l'utilizzo di parte del giardino didattico dell'ex Peep.

5 giardino didattico e brolo nell'ex Peep :

Per l'area dell'ex Peep, accanto ad alcune funzioni localizzate (parcheggio di interscambio, percorsi, ecc.), si prescrive :

- la permanenza del vincolo di inedificabilità, come indispensabile anello di congiunzione ed integrazione con i " Prati Burovich ", come riserva bio-genetica e di complemento ecologico, svolto nei confronti delle culture storiche confinanti e dell'ecosistema agrario,
- la valorizzazione di funzioni accessorie di tipo estetico – paesaggistico, produttivo e didattico – formativo, nella prospettiva, anche, di una maggior conoscenza dell'opera benedettina di bonifica, in sintonia con la rivalutazione dell'abbazia,
- la conferma dell'assetto funzionale, con l'attestazione a sud e a nord di due parcheggi, collegati al centro storico con idonei percorsi pedonali, anche a mezzo di passerelle sul Reghena,

- l'utilizzo della porzione ad est, adiacente al Reghena, per la realizzazione di un giardino didattico e, comunque, con messa a dimora di essenze basse a sviluppo limitato, onde consentire un ampio spazio visuale verso il borgo,
- la formazione di un tratto di parco urbano, conservando ed integrando opportunamente le piantumazioni esistenti, nella parte ad ovest, prossima al canale Reghena.

I criteri e le modalità di gestione e manutenzione del verde e dei percorsi pubblici, che interessano le aree di proprietà provinciali, sarà oggetto di apposita convenzione tra Comune e Provincia di Pordenone.

6. brolo abbaziale

Comprende l'area a nord dell'abbazia, attualmente piantumato.

Si prescrive la progressiva riconfigurazione del brolo storico, compatibilmente con le campagne di scavo archeologico e con l'eventuale messa in luce di reperti riferibili a strutture abbaziali originarie.

E'ammessa la realizzazione di percorsi pedonali sterrati, con supporto di modeste opere infrastrutturali (illuminazione).

Art. 11 Prescrizioni grafiche per l'edificazione

Gli elaborati grafici di Piano e le Schede delle Unità Edilizie contengono altresì le seguenti ulteriori disposizioni :

a) Unità Minime di Intervento (U.M.I.)

L'attuazione del piano avviene tramite progetti riferiti ad una o più Unità Minime di Intervento; le U.M.I. sono quindi unità operative all'interno delle quali il Piano si attua attraverso un progetto edilizio.

Tali U.M.I. si riferiscono di norma d un sistema edilizio elementare, il più delle volte coincidente con la proprietà, rappresentato da un edificio esistente o di progetto e dalla relativa area di pertinenza; esse sono indicate nella tav. P3 del P.R.P.C.

In presenza delle Categorie Operative " Demolizione con ricostruzione e/o ristrutturazione edilizia A4" e " Nuova costruzione A6" è ammessa la realizzazione per stralci degli interventi previsti dal Piano.

I singoli progetti alla scala edilizia dovranno uniformarsi alle prescrizioni del presente Piano e saranno attuati sulla base del regime autorizzativo di cui al Titolo IV della L.R. 52/1991.

b) Allineamento obbligatorio (o filo fisso)

Per allineamento obbligatorio o filo fisso si intende la traccia del piano verticale od orizzontale costituente limite obbligatorio di allineamento dei fronti degli edifici o la linea orizzontale coincidente con l'altezza del fabbricato costituente limite altimetrico obbligatorio. In deroga alle indicazioni di Piano sono consentiti arretramenti parziali delle fronti (quali : logge rientranti, colonnati, porticati e gallerie) purché sussista una trama di elementi architettonici che consenta la chiara lettura di un " disegno" in corrispondenza del piano verticale tracciato sul filo fisso.

c) inviluppo edificato confermato

Con l'indicazione di inviluppo dell'edificato confermato si individuano i limiti planialtimetrici dell'edificato esistente, per i quali è prevista la riconferma. Al di sopra di tale limite altimetrico è consentito ricavare solo soffitte non praticabili, prive di illuminazione ed aerazione diretta.

d) inviluppo edilizio limite di nuova costruzione o ampliamento, sopraelevazione e completamento dell'edificazione.

Si intende la traccia sul terreno del perimetro dell'area effettivamente destinata all'edificazione nel contesto del lotto edilizio, oppure il limite massimo ammissibile nel caso di interventi edilizi di rideterminazione altimetrica di facciate di edifici situate in fregio alla pubblica viabilità.

Al di sopra del limite altimetrico indicato è consentito ricavare solo soffitte praticabili prive di illuminazione ed aerazione diretta. L'inviluppo edilizio limite differisce dal filo fisso di cui al precedente punto b) in quanto non costituisce obbligo di allineamento.

e) edifici e/o parti di edifici da demolire

Tale indicazione individua i manufatti per i quali è prevista la demolizione senza possibilità di ricostruzione o recupero e trasporto del volume.

f) portici e sottoportici pubblici o di uso pubblico

Con tali indicazioni si intende il vincolo, negli interventi edilizi, alla creazione o al mantenimento in essere di porticati pedonali, di sottopassi carrai e/o pedonali pubblici o di uso pubblico.

Su tali porticati o sottoportici va costituita, a cura del concessionario ed all'atto della Concessione Edilizia, regolare servitù di uso pubblico.

Qualora l'indicazione relativa a porticati e sottopassi non riguardi la porzione degli edifici situata sul fronte strada, bensì la parte degli edifici prospiciente le corti interne, il posizionamento degli stessi non ha valore prescrittivo, ma è indicativo di un'intenzione tipologica da verificare in sede di progetto edilizio.

g) conservazione di facciata e/o parte di essa

L'indicazione riguarda la conservazione di facciate ritenute testimonianza dell'assetto insediativo storicamente consolidato, per le quali pare opportuna un'operazione di salvaguardia.

Con tale indicazione, si intende il vincolo, durante l'opera di trasformazione dell'edificio, di procedere alla esecuzione degli interventi necessari a conservare la facciata, mediante

eliminazione delle superfetazioni e degli elementi estranei all'organismo edilizio, ripristino delle parti mancanti o manomesse e realizzazione di quelle opere necessarie a rimettere in piena luce la facciata stessa; in tali interventi è prescritto l'utilizzo dei materiali e delle tecniche definite nell'abaco tipologico.

Nelle Schede delle Unità Edilizie sono definiti :

- gli elementi decorativi di pregio di conservare / ripristinare (cornici, davanzali, architravi, soglie, cornicioni, marcapiani, poggioni, scale e scaloni, parapetti ed inferriate, camini, ecc.),
- le trame delle murature da conservare (laterizio),
- alcuni elementi singolari di facciata (affreschi, ex voto, ecc.).

i) riqualificazione di facciata e/o parti di essa

L'indicazione riguarda la necessità di modificare quelle parti delle facciate degli edifici e quei materiali di finitura delle stesse giudicate incoerenti con l'insieme dei caratteri formali dell'area.

Con tale indicazione si intende il vincolo, durante l'opera di trasformazione dell'edificio, di procedere alla modifica e/o sostituzione degli elementi formali anomali individuati negli elaborati di Piano (fori di vetrine al p.t., fori o serramenti di porte e finestre, elementi di cornice o coronamento, ballatoi esterni, ecc.); tali modifiche dovranno tendere alla ricostruzione di una regola fotometrica generale, mentre per quanto riguarda materiali e tecniche di finitura dovranno essere adottate quelle prescritte delle presenti norme.

Nelle Schede delle Unità Edilizie sono definiti :

- gli assi compositivi fondamentali per la riprogettazione delle simmetrie dei fori,
- le bucatore da sopprimere o ripristinare,
- gli elementi accessori contraddittori da eliminare.

Art. 12 Disposizioni sui parcheggi privati.

Gli interventi edilizi, che eccedono la ristrutturazione edilizia (questa esclusa) e quelli che implicano l'aumento del numero delle unità immobiliari ad uso residenziale, dovranno consentire il reperimento di parcheggi di pertinenza degli edifici nella misura di :

- 1 mq. ogni 10 mc del volume fuori terra complessivo, con un minimo di 1 posto macchina ogni unità immobiliare ad uso residenziale, terziario, culturale, ricreativa e produttivo di progetto; nella superficie a parcheggio potrà essere computata anche l'area di manovra.
- nella misura prevista dal comma 3 dell'art. 16 del D.P.G.R. 126/95 e successive modifiche ed integrazioni, per attività commerciali al dettaglio,

Nel caso in cui tali superfici non siano, in tutto o in parte, reperibili, è ammessa la monetizzazione della relativa superficie, con le modalità fissate dall'Amministrazione Comunale, ai sensi del comma 4 dell'art. 16 del D.P.G.R. 126/95.

Nelle aree destinate a verde privato (giardino / orto e orto / cortile) nella tav. P4,a è consentito realizzare una autorimessa delle dimensioni massime di mq. 20 vincolata a pertinenza di alloggi esistenti, mancanti del posto macchina, alla data di adozione del presente P.R.P.C.

Le caratteristiche dell'accessorio dovranno risultare conformi a quanto definito nell'abaco tipologico e dell'arredo urbano, per dimensioni, caratteristiche tipologiche e dei materiali ed ubicazione.

Art. 13 Norme in materia di superamento delle barriere architettoniche

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.P.C. particolare attenzione dovrà essere rivolta all'attuazione di tutte quelle misure che possono contribuire all'eliminazione degli ostacoli che si frappongono al corretto utilizzo delle strutture, sia private che pubbliche, da parte degli individui a ridotta o impedita capacità motoria e ciò in ottemperanza alle indicazioni di cui alle Leggi 30.3.1971 n. 18, 9.1.1989 n. 13 e 5.2.1992 n. 104.

In particolare, gli interventi da realizzare sulle strutture pubbliche dovranno risultare conformi alle norme tecniche contenute nel D.P.R. 27.4.1978 n. 384, mentre quelli da eseguire sugli edifici privati dovranno ottemperare a quanto stabilito dal D.M. 14.6.1989 n. 236 ed integrate con la L. 104/92.

Art. 14 Recinzione delle aree verdi e dei passi carrabili

Allo scopo di non sottrarre dalla vista dei passanti il verde d'arredo delle abitazioni ed in generale il verde presente nelle aree interne al perimetro di Piano, particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione di recinzioni da parte sia degli enti pubblici che dei proprietari privati.

In particolare, lungo le sedi stradali e laddove il Piano non individua la necessità della conservazione delle mura di cinta della proprietà, le aree verdi dovranno essere recintate preferibilmente con muretti in sasso o pietra a vista, mattoni intonacati, calcestruzzo intonacato, blocchi di cemento intonacati, dell'altezza massima di cm. 200.

Tali muretti, nel caso abbiano altezza inferiore, potranno essere sormontati da rete metallica sostenuta da paletti in ferro o da semplice grata in tondino di ferro sagomato e verniciato, per un'altezza complessiva di m. 2,00.

I cancelli e le relativi strutture di sostegno potranno eccedere da tali limiti di altezza.

La realizzazione dei passi carrai dovrà uniformarsi alle prescrizioni di cui all'art. 22 del codice della Strada approvato con decreto legislativo 30.4.1992 n. 285 ed agli artt. 44 e 46 del relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e succ. modif. ed integraz. Limitatamente alle aree ed agli edifici ricadenti in zona A2.

Art. 15 Distanza dai corsi d'acqua

La distanza minima degli edifici dal piede dell'argine o dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua pubblici, inclusi o meno nell'elenco redatto ai sensi del Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed Impianti Elettrici approvato con R.D. 2.12.1933 n. 1775 è di m. 10.

Nel caso le prescrizioni grafiche di Piano Particolareggiato consentano l'edificazione a distanza inferiore a m. 10, dovrà essere preventivamente acquisito il nulla osta idraulico da parte degli Enti competenti.

Art. 16 Volumi interrati

Negli edifici di cui alle categorie operative “ Demolizione con ricostruzione “ e “ Nuova costruzione” è ammesso ricavare, sotto il primo livello di utilizzo degli edifici ed anche in assenza di specifiche prescrizioni grafiche ed in eccedenza rispetto alle indicazioni volumetriche di P.R.P.C., un unico piano interrato destinato a vani accessori quali corridoi, disimpegni, servizi igienici, cantine, autorimesse, depositi, ecc., alle seguenti condizioni :

- tali vani abbiano un'altezza minima non inferiore a m. 2,40 nel caso di corridoi, disimpegni, servizi igienici e m. 2,20 nel caso di cantine, autorimesse, depositi ecc., fatte salve le disposizioni vigenti in materia di prevenzione incendi;
- siano completamente interrati, sui fronti verso spazi pubblici, o comunque non sporgano oltre 60 cm. dal piano di riferimento 0-0, misurati all'intradosso del solaio di copertura, sui fronti interni;
- siano compresi entro la sagoma dell'edificio emergente dal terreno, sui fronti verso spazi pubblici, o, in caso contrario, siano ricoperti da uno strato di terreno vegetale dello spessore di almeno 30 cm., sistemato a giardino pensile; in tal caso, la quota di livello del giardino pensile non potrà emergere di oltre cm. 100 oltre quella del piano di campagna circostante;
- le rampe di accesso agli eventuali garages non abbiano una pendenza superiore al 20%,
- tra la rampa e la pubblica via ci sia un tratto complanare di lunghezza non inferiore a m. 5,0.

Art. 17 Materiali e finiture esterne

Negli interventi edilizi sugli edifici che ricadono nel presente P.R.P.C. dovranno essere preferibilmente adottati i materiali e le tecniche di lavorazione di seguito elencate, desumibili anche dal Piano del Colore e dall'Abaco dell'arredo urbano degli elementi di finitura degli edifici:

a) bucature ed infissi

Nei casi in cui è consentito realizzare nuovi fori di facciata, essi dovranno inserirsi armonicamente nei rapporti compositivi del fronte interessato e, anche nel caso di nuova costruzione, rispettare le dimensioni ed i rapporti di vuoto/pieno della tradizione locale, nonché tener conto del contesto in cui il fronte va ad inserirsi. Le bucaure avranno preferibilmente forma rettangolare, con il rapporto base/ altezza contenuto nelle proporzioni 1/1 – 1/1,5; i fori di facciata dell'eventuale 3° piano fuori terra dovranno avere dimensioni inferiori a quelle delle restanti aperture.

I telai di finestra dovranno essere in legno naturale o metallo tinteggiati o verniciati con tinte scure; è tassativamente vietato l'uso dell'alluminio anodizzato; le finestre vanno posizionate al filo interno della muratura mentre le eventuali controfinestre non debbono essere installate al filo esterno.

L'oscuramento dovrà essere ottenuto mediante imposte di tipo tradizionale, a due ante o a libro, tinteggiate in colore verde scuro o marrone; la ferramenta di sostegno dovrà essere verniciata in nero o nello stesso colore delle ante d'oscuro.

I portoncini d'ingresso e le porte esterne dovranno avere trattamento cromatico e di finitura analogo a quello delle ante d'oscuro; è ammesso ricavare specchiature in vetro, protette da semplici inferriate.

I portoni d'ingresso delle autorimesse, qualora visibili all'esterno, dovranno avere le stesse caratteristiche delle ante d'oscuro e dei portoncini d'ingresso; sono ammessi i basculanti anche metallici purchè rivestiti in legno e verniciati dello stesso colore degli altri serramenti esterni.

b) vetrine ed inferriate

Allorquando sia ammessa la realizzazione di vetrine di negozi ai piani terra degli edifici, compresi in quelli di nuova costruzione, esse dovranno essere in legno, con finitura e trattamento cromatico analogo a quello delle restanti imposte dell'edificio, o in metallo verniciato.

E' vietato l'uso dell'alluminio anodizzato.

Eventuali serrande dovranno essere contenute in apposito cassonetto retrostante l'architrave o nelle spallette laterali.

Per le inferriate ci si dovrà attenere a forme semplici e/o ispirate ai tipi della tradizione locale.

c) finiture esterne ed elementi decorativi

Negli interventi a carattere conservativo è fatto obbligo di mantenere tutti gli elementi architettonici in pietra, quali lesene, davanzali, mensole, cornici, ecc. e, nel caso di necessarie sostituzioni od integrazioni, dovranno essere usati gli stessi materiali e le stesse modalità di lavorazione.

Negli altri casi potranno essere realizzate parti decorative con rilevato di intonaco o tramite diversa tinteggiatura.

Per davanzali, soglie ed altri elementi funzionali e decorativi è da preferire l'uso di pietra chiara rifinita a taglio di sega, rullata o finemente bocciardata e comunque non lucidata.

Sono da evitare finiture e rivestimenti in marmo, granito o pietra scura.

d) intonaci e colori

Per gli interventi in cui è richiesta la conservazione della facciata è fatto obbligo di riproporre l'intonaco nella fattura e nel colore originario o comunque rapportato all'epoca di impianto dell'edificio o di quella prevalente che l'intervento intende proporre, ed è quindi ammessa anche la scelta del paramento a faccia vista.

Nelle altre ipotesi è ammesso l'uso di finiture a tempera o di intonaco colorato, con esclusione delle finiture a base plastica.

E' tassativamente proibito il rivestimento dei paramenti murari con piastrelle ceramiche o intonaco bugnato i quali, laddove presenti, dovranno essere rimossi.

La tinta ed il materiale da usare dovrà essere valutato in ragione della gamma di colori prescritta o consentita dal Piano Colore.

Eventuali zoccolature non potranno superare i cm. 100 di altezza dal piano di calpestio dei marciapiedi e dovranno essere eseguite con intonaco liscio oppure in pietra naturale lavorata a taglio di sega, rullata o finemente bocciardata.

e) coperture

La copertura degli edifici dovrà essere eseguita, secondo la tradizione locale, a falda doppia o a padiglione ed utilizzando i valori di pendenza presenti negli edifici storici, e comunque sempre da rapportare a quella degli eventuali edifici contermini.

La linea di colmo dovrà essere parallela alla "linea di fabbrica" (o filo fisso) possibilmente al centro rispetto allo spessore del corpo di fabbrica; le falde dovranno perciò preferibilmente essere uguali e simmetriche; non sono ammessi i tetti asimmetrici, a falde sfalsate, le coperture piane e quelle rivolte verso l'interno, come è vietata l'aggiunta di volumi tecnici e di abbaini emergenti dalle falde di copertura.

Per l'ispezionabilità del tetto e per l'illuminazione dei sottotetti è consentita la realizzazione di lucernai a filo di falda comprese entro la sagoma dei tetti.

Il manto di copertura dovrà essere eseguito in elementi discontinui curvi in laterizio (coppi) e, qualora possibile e/o prescritto, dovrà essere recuperato anche parzialmente, il manto originario.

Ove consentito dalla categoria d'intervento, la struttura della copertura potrà essere eseguita anche in latero – cemento e/o acciaio, con l'esclusione dello sporto di gronda che dovrà essere realizzato con modiglioni in legno e finitura di tipo tradizionale e tavolate, oppure in muratura intonacata.

Lo sporto di gronda, compresa la grondaia, dovrà essere contenuto tra i 70 cm. ed i 120 cm., misurati perpendicolarmente al filo di facciata. L'intradosso dello stesso dovrà essere eseguito secondo i valori di pendenza del manto di copertura.

E' obbligatorio il mantenimento o ripristino di eventuali cornici o fregi esistenti.

Le grondaie dovranno avere sezione semicircolare ed essere realizzate in metallo verniciato o rame.

f) camini

E' fatto obbligo di mantenere in loco o restaurare ogni comignolo avente pregio decorativo o più semplicemente appartenente alla tradizione locale.

Nuovi camini potranno essere realizzati utilizzando materiali, forma e dimensioni in sintonia con l'edificio ed il tipo di copertura.

g) pavimentazioni esterne

Per le pavimentazioni esterne, anche se situate in corti e giardini privati, è prescritto l'uso dell'acciottolato, porfido, pietra naturale, ghiaietto, calcestruzzo.

Nelle pertinenze degli edifici ricadenti negli ambiti di "edificazione recente" è ammesso l'uso del cotto, di elementi autobloccanti in cls forati e carrabili e di pavimentazioni bituminose.

h) arredo urbano

Nella scelta degli elementi di arredo urbano si dovrà operare in sintonia con la filosofia di base del P.R.P.C., attingendo agli orientamenti evidenziati nell'abaco dell'arredo urbano.

In particolare, le aree destinate alla localizzazione dei contenitori per i rifiuti solidi urbani dovranno essere adeguatamente pavimentate e schermate alla vista con siepi sempreverdi o muretti in mattoni a faccia vista.

i) insegne e tendaggi

Nell'ambito del P.R.P.C. è ammessa l'installazione di tende da sole aggettanti sullo spazio pubblico, alle seguenti condizioni :

- che le stesse non costituiscano impedimento alla circolazione viabilistica pedonale e carraia e non ostacolino la visibilità;
- che siano di forma semplice e di colore preferibilmente chiaro, a tinta unita e con iscrizioni il più possibile contenute sia sotto il profilo dimensionale che formale.

E' altresì ammessa l'installazione di insegne e targhe pubblicitarie purché le stesse siano realizzate in metallo brunito e conformi alle indicazioni dell'Abaco degli elementi di finitura degli edifici.

Le targhe professionali o simili, per le attività che fanno riferimento allo stesso accesso, devono essere preferibilmente riunite in un'unica posizione, avere tutte le stesse dimensioni ed essere realizzate con lo stesso materiale, preferibilmente lamiera di ottone.

Le insegne pubblicitarie dovranno preferibilmente essere apposte sulla muratura di facciata degli edifici, sotto forma di scritte con caratteri separati, non luminosi, di colore scuro e dell'altezza massima di cm. 30.

E' tassativamente vietata l'installazione a muro o a bandiera di insegne in materiale plastico, colorato o fluorescenti; tali insegne sono ammesse solo all'interno delle vetrine.

E' consentito derogare alle disposizioni sulle insegne esclusivamente per la sostituzione / integrazione di insegne esistenti, purché compatibili con il contesto.

Le insegne obbligatorie e la segnaletica stradale saranno ubicate nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli immobili ed ambientali del sito.

l) fabbricati accessori

Tali edifici dovranno (...) essere realizzati in conformità alle caratteristiche formali del fabbricato principale. (...)

Art. 18 Attuazione del P.R.P.C.

Nel Piano sono indicati i tempi e gli operatori coinvolti nell'attuazione delle previsioni in esso contenute.

In particolare, il P.R.P.C. si attua mediante :

- 1) intervento pubblico;
- 2) intervento privato

1) L'intervento pubblico riguarda :

a) le opere pubbliche o di pubblica utilità ed in particolare :

- o la viabilità veicolare, ciclabile e pedonale;
- o i parcheggi,
- o il verde pubblico di PRGC (parco urbano);
 - gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico essenziali per il conseguimento delle finalità del piano;
 - opere di adeguamento delle urbanizzazioni e degli spazi pubblici a rete;
 - l'esecuzione di interventi di ufficio in caso di inerzia dei privati nell'ambito delle U.M.I. secondo quanto previsto :
 - dall'art. 23 della L. 17.8.1942 n.1150,
 - dall'art. 9 della L.R. 29.4.1986 n. 18,
 - dagli artt. 48 e 49 della L.R. 12.11.1991 n. 52.

L'attuazione degli interventi di cui ai precedenti punti a), b), c), d), è demandata di norma alla Pubblica Amministrazione e/o agli Enti istituzionalmente competenti, i quali possono procedere all'esproprio delle aree interessate.

La realizzazione delle opere può essere affidata anche ai singoli privati o riuniti in Consorzio, mediante convenzionamento con l'Amministrazione Comunale oppure all'I.A.C.P. territorialmente competente per gli interventi di edilizia sovvenzionata e per le funzioni previste dall'art. 2 della L.R. 18/86.

2) L'intervento privato riguarda :

a) la realizzazione delle previsioni di Piano inerenti le singole U.M.I.

In via generale l'esecuzione degli interventi è soggetta al regime autorizzativo di cui al capo IV della L.R. 52/91 e succ. modifiche ed integrazioni.

3) Aree Progetto.

Gli ambiti, individuati nell'elaborato 3 come "Aree Progetto", si attuano attraverso le U.M.I. indicate nei relativi "Progetti Guida".

I singoli progetti afferenti a ciascuna U.M.I. dovranno tener conto delle indicazioni progettuali contenute di cui alle tav. P7,a-b-c-d, che stabiliscono :

- o l'assetto planivolumetrico dell'area,
- o la consistenza e la localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie, da assoggettare a convenzione ai sensi dell'art. 49 della L.R. n° 52/91 e succ. modif. ed integraz.,
- o le modalità e fasi di attuazione degli interventi, per il perseguimento degli obiettivi di Piano.

Art. 19 Norme per la presentazione dei progetti

Nel rispetto delle norme stabilite dal regolamento edilizio comunale e richiamata l'attenzione sulla specifica disciplina degli interventi, dovrà essere prodotta, oltre alle specifiche autorizzazioni dei competenti organi delegati alla tutela del vincolo, una adeguata documentazione storico – architettonica, la cui valenza, anche nei supporti grafici, fotografici ed iconografici, sarà rapportata all'importanza dell'intervento.

Per interventi che attengono alle finiture esterne, sarà, di norma, richiesta una adeguata campionatura dei materiali.

Negli interventi che comportino addizioni volumetriche o sostituzioni di volumi esistenti, è fatto obbligo corredare il progetto edilizio con viste prospettiche, rendering o altre tecniche che consentano la più completa ambientazione dell'intervento nel contesto. Per gli interventi compresi entro U.M.I., l'Amministrazione Comunale potrà impartire ulteriori e specifiche direttive nell'ambito dei progetti generali.

Art. 20 Deroghe

1) Nell'applicazione pratica delle prescrizioni di Piano sono ammesse tolleranze dimensionali sia in difetto che in eccesso, purché siano contenute nella misura del 2,5%.

2) E' fatto obbligo che l'intervento edilizio interessi l'intera U.M.I. così come perimetrata nel P.R.P.C.; è consentito tuttavia adeguare il perimetro delle U.M.I. agli effettivi limiti di proprietà esistenti antecedentemente alla data di adozione del presente Piano, ove sia inequivocabilmente associato che l'adeguamento non rechi nocumento alcuno all'attuazione del P.R.P.C. sia in termini formali che realizzativi.

Costituiscono eccezione alle disposizioni sopra riportate unicamente :

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che possono, ove consentiti, riguardare anche parti frazionali di U.M.I.;
- gli interventi di demolizione, che possono essere attuati anche indipendentemente alla realizzazione delle altre opere eventualmente previste nell'U.M.I.;
- la realizzazione per stralci successivi degli interventi di nuova costruzione; in tal caso tuttavia l'intervento dovrà essere esteso a parti significative in rapporto al complessivo previsto dal P.R.P.C. ed interessare porzioni di edificio estese a tutta la profondità del corpo di fabbrica.

3) E' sempre consentito il rilascio di autorizzazioni ad eseguire lavori manutentivi sugli edifici compresi nell'ambito di Piano, con l'unica eccezione della manutenzione straordinaria per gli edifici soggetti a restauro; tali interventi manutentivi, comunque, debbono essere orientati a perseguire le direttive specifiche di Piano e sempre rispettando le sagome presenti del Piano Particolareggiato.

4) Negli edifici ricompresi all'interno del perimetro di Piano sono altresì sempre consentiti gli interventi necessari all'inserimento degli impianti tecnologici ed all'adeguamento delle strutture alle normative in materia di isolamento termico; tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali, strutturali ed ambientali dell'organismo edilizio; gli interventi finalizzati ad obiettivi di risparmio energetico possono comportare anche lievi modifiche volumetriche purché queste ultime siano conformi alle indicazioni di PRGC; costituiscono eccezione alla presente disposizione gli edifici per i quali è prevista la demolizione.

5) All'interno del perimetro di P.R.P.C. è consentita la posa di cavi e condutture, purché interrati, nonché la realizzazione di manufatti ed impianti necessari per le reti tecnologiche, purché assoggettati ad idonei interventi di mascheramento.

Nella zona A1 e nelle aree poste a distanza inferiore a m. 50 dai corsi d'acqua, se ricadenti in zona A2, è esclusa la installazione di antenne per telecomunicazioni e la realizzazione di cabine di trasformazione per l'energia elettrica o la riduzione di pressione del gas metano.

Le cabine elettriche di trasformazione esistenti, se non assoggettate a demolizione senza ricostruzione, saranno interessate da un progetto di ristrutturazione, finalizzato ad integrarne / ridurre l'impatto con il contesto.

Gli impianti ed i manufatti tecnologici degli edifici, quali bocchettoni di sfiato per condizionatori, antenne e parabole, fari per illuminazione, ecc., qualora sia dimostrata l'impossibilità di installazione all'interno potranno essere installati a vista sulle facciate interne e sulle falde di copertura non prospicienti spazi pubblici e, in ogni caso, con idonei criteri di intervento che ne garantiscano il mascheramento e la riduzione dell'impatto visivo.

6) Nel rispetto delle leggi vigenti è consentito esercitare i poteri di deroga alle presenti norme ed a quelle di Regolamento Edilizio, limitatamente agli edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse.

Art. 21. Unità Minime di Intervento

21.1. Definizione

Ai fini di una attuazione coordinata degli interventi, il PRPC individua Unità Minime di Intervento, costituite da una o più proprietà, di estensione sufficientemente ampia da rendere congruo un controllo planivolumetrico complessivo, interessate o meno dall'obbligo di contestuale realizzazione di una quota parte di opere di urbanizzazione.

Ai fini dell'attuazione del PRPC dette U.M.I. coincidono con i "comparti edificatori" previsti dall'art. 48 della L. R. 52/91 e succ. modif. ed integrazioni.

21.2 Modalità di attuazione.

Attuazione indiretta, subordinata ad un progetto unitario di comparto e, qualora comprendano aree ed opere di interesse collettivo, ad apposito atto d'obbligo di cui al successivo art. 21.3. o convenzione urbanistica di cui all'art. 21.4.

Il progetto delle U.M.I. può essere proposto dai proprietari delle aree e degli edifici inclusi entro il perimetro delle U.M.I. stesse, che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore delle aree e degli edifici dell'U.M.I. stessa.

L'Amministrazione Comunale procede all'espropriazione delle aree e degli edifici dei proprietari che non abbiano aderito al progetto unitario, con la possibilità di cedere le aree a gli edifici espropriati a soggetti pubblici o privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, secondo le modalità fissate dall'art. 48 della L.R. n° 52/91.

L'Amministrazione Comunale, nel caso di inerzia da parte dei proprietari, può dar corso alle procedure previste dai commi 3 e successivi dell'art. 48 della citata L.R. n° 52/91, previo invito ai proprietari, con congruo periodo di tempo.

21.3. Atto unilaterale d'obbligo.

Contestualmente alla presentazione del progetto di U.M.I. i proprietari propongono un atto unilaterale d'obbligo, allegato al progetto, che prevede :

- a) l'impegno a realizzare gli interventi di urbanizzazione previsti dal PRPC,
- b) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione
- c) l'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative al piano o di quelle opere che siano necessarie per allacciare l'U.M.I. ai pubblici servizi,
- d) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere nonché le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo.

21.4. Convenzione

Nei casi di interventi di particolare complessità della realizzazione dell'U.M.I. o della presenza di opere di interesse collettivo esorbitanti la dimensione dell'U.M.I., a insindacabile giudizio del Sindaco, nonché obbligatoriamente nei casi di intervento pubblico sostitutivo, l'atto unilaterale d'obbligo viene sostituito da una convenzione urbanistica, avente i contenuti di cui all'art. 49 della L.R. n° 52/91.

21.5. Variazioni di perimetro.

Due o più U.M.I. confinanti potranno essere accorpate.

E' ammessa la ripermimetrazione di una U.M.I. nel limite del 10%.