

0Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia

Provincia di Pordenone

Comune di San Vito al Tagliamento

**Piano Attuativo Comunale
già Piano di Recupero del Centro Storico**

Variante n. 4

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I

ASPETTI GENERALI

Art. 1 *Ambito del PAC - Piano di Recupero*

Le aree soggette alle presenti norme risultano individuate nelle planimetrie di piano, con perimetro continuo a tratto (Tav. B2). Le norme riguardano la zona A del Centro Storico (con esclusione del S. Lorenzo) e alcune zone B esterne.

Il Piano indica la destinazione d'uso del suolo e degli edifici, stabilisce i limiti dimensionali e le modalità di intervento, individua ambiti di sviluppo per i servizi e riorganizza la rete delle infrastrutture tecnologiche.

Art. 2 *Elaborati di Piano*

Il piano consta dei seguenti elaborati:

A) Relazione illustrativa con i seguenti allegati:

- 1 -annotazioni di storia urbana;
- 2 - compendio dei dati statistici;
- 3 - elenchi catastali delle proprietà comprese nel perimetro di piano;
- 4 - previsione di massima della spesa distinta per programma d'intervento;

A1) Tavole di analisi e ricerca:

- 1 - analisi urbanistica;
- 2 -analisi degli edifici e delle proprietà;
- 3 - rilievo dei prospetti;

B) Previsione progettuale articolata in tre parti;

- 1 - riferimento alla cartografia del P.R.G.C.;
- 2 - tavola generale d'inquadramento;
- 3 - progettazione dettagliata ed inerente comparti individuati. (elaborati sostituiti e riferiti alla variante n. 3)

C) Norme tecniche di attuazione. (elaborato sostituito con variante n. 3)

D) Schede di rilevamento riferite a tutte le unita fondiaria della zona.

D1) Schede aggiornate con variante n. 3.

Le schede di cui ai punti D e D1 forniscono dati dimensionali di supporto nella fase istruttoria e esame dei singoli progetti edilizi e, salvo diversa verifica, costituiscono accertamento dell'attuale situazione di fatto.

Le indicazioni di progetto (Tav. B3), congiuntamente alle norme di attuazione, così come modificate ed integrate dalla variante n. 3, costituiscono la parte prescrittiva del P.A.C. - Piano di Recupero, direttamente e vincolisticamente operanti nella gestione dell'attività edilizia.

CAPO II

PRESCRIZIONI DI PIANO

Art. 3 Destinazione d'uso del suolo e degli edifici

Le planimetrie di piano (Tav. B3) indicano le destinazioni d'uso consentite per le aree e edifici compresi nel perimetro di piano e riguardano la viabilità, i parcheggi, il verde, le aree destinate ai servizi ed alle attrezzature collettive, alla residenza, alle attività commerciali ed artigianali.

Il Piano prevede le seguenti classificazioni:

A) Zone di uso pubblico e di interesse generale e sono le aree per:

A.1 - La viabilità, il parcheggio ed il verde.

Le planimetrie di piano indicano le aree da riservare a sede della viabilità veicolare, al sistema delle aree e dei percorsi pedonali (doppia linea), al parcheggio pubblico (lettera P) e al verde (campitura a punti regolari) .

All'interno di tali aree è consentito, in sede di progetto esecutivo d'intervento, apportare modifiche alle soluzioni progettuali, purché siano mantenuti i criteri d'impostazione generale e siano rispettati i valori necessari per l'assolvimento degli standards.

Con sigla Pr sono altresì individuate le aree da destinare a parcheggio privato; su tali aree è ammessa la costruzione di pergole a coprire posti auto come da art. 4 lettera E) punto d).

A.2 - Per i servizi e le attrezzature collettive.

Le planimetrie di piano individuano le aree e gli edifici da riservare ai servizi ed alle attrezzature collettive, indicano, sul lotto o sull'intera area destinata ai servizi, il tipo delle attrezzature tramite i simboli di seguito riportati:

a) - istruzione:

- AS; scuola materna; scuola elementare; altre attrezzature scolastiche pubbliche e private;

b) - cultura e spettacolo:

- C.C., musei, sale di esposizioni, biblioteca, teatro, cinema, ecc.;

c) - il culto e la vita associativa:

- C.H., edifici per il culto, i servizi connessi con l'attività di culto e le attività parrocchiali;

- U.T., uffici pubblici,

d) - I. Impianti tecnologici.

e) - varie:

- F.V., lascito Falcon Vial, comprende gli edifici, i locali accessori e le aree libere di pertinenza del complesso architettonico denominato Falcon-Vial.

In tale zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza, artigianato di servizio, commercio;
- Uffici pubblici e privati;
- Attività assistenziali e per l'istruzione;
- Attività culturali e per il tempo libero;
- Usi comunque congruenti con i fini sociali della fondazione Falcon-Vial.

B) Zone con destinazione residenziale e/o commerciale – artigianale e sono le aree per:

B.1 - la residenza, comprende i locali di abitazione, i locali accessori e le aree libere di pertinenza agli edifici e legate a tale destinazione d'uso.

È ammesso l'inserimento di uffici pubblici e privati, sedi di società, sedi di organizzazioni ed associazioni per la cultura e la vita associativa.

B.2 - il commercio e l'artigianato, ammette altresì uffici pubblici e privati, attività professionali in genere.

B.3 - uso misto e riguardano:

- a) la residenza e le attività commerciali ed artigianali (campitura a punti irregolari e simbolo R.C.);
- b) il commercio-artigianato ed i servizi e le attrezzature collettive (campitura a rombi e simbolo A.C.);
- c) la residenza, il commercio-artigianato ed i servizi e le attrezzature collettive (campitura a rombi e simbolo A.R.C.).

B.4 - il verde privato, riguarda parchi e giardini privati che per le finalità assunte dal Piano, sono assoggettate a salvaguardia e mantengono un uso privato come pertinenza degli edifici residenziali o a destinazione mista.

Per le aree perimetrate valgono le disposizioni di cui al successivo Art. 4, punto E e costituiscono superficie che non va computata ai fini dell'edificabilità.

A completamento delle disposizioni inerenti le destinazioni d'uso, il Piano di Recupero indica altresì:

- a) L'area e il complesso degli edifici riservati al Monastero della Visitazione;

b) Il FRONTE COMMERCIALE, inteso come possibilità di apertura sul fronte strada di attività commerciali;

Tale previsione:

non va ad escludere le prescrizioni previste dalle categorie operative d'intervento di cui al successivo Art. 4;

ammette possibilità di ampliamento, anche se non indicate dal Piano, su percorsi interni di penetrazione e quali androni, passi carrai e può altresì interessare edifici su corti interne.

Nel caso di intervento di cui le categorie A6 del successivo Art. 4, spetterà al progetto di massima o al piano di lottizzazione definire le direttrici del fronte commerciale per le aree interne ad uso misto o commerciale.

c) SOTTOPASSI DI EDIFICI: riguarda sottopassi pubblici o di uso pubblico da mantenere e sottopassi di progetto da realizzare con l'intervento edilizio e su cui va costituita pubblica servitù.

Art. 4 Zone omogenee – Categorie operative d'intervento

Ai fini dell'intervento edilizio - infrastrutturale, il PAC - piano di recupero individua le seguenti categorie operative d'intervento:

A) Zona omogenea AI-2: Restauro - risanamento conservativo

Per intervento di restauro-risanamento conservativo si intende quello rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché l'aumento delle unità immobiliari a seguito di frazionamento senza modifica alla sagoma, fatto salvo il reperimento degli standard urbanistici se espressamente previsti per la tipologia di intervento ovvero per la specifica area individuata dallo strumento urbanistico.

Il PAC - Piano di Recupero distingue le seguenti categorie operative d'intervento:

1) Restauro categoria A1a

In questa categoria rientrano i beni assoggettati o assimilabili a quelli vincolati dal D. Lgs. 42/2004.

L'intervento dovrà attenersi ai metodi e alle cautele del restauro, e richiesto il preventivo parere favorevole da parte della Soprintendenza ai Monumenti e valgono altresì le seguenti prescrizioni:

- è fatto obbligo eliminare le superfetazioni;
- nella conservazione e/o ripristino, dell'impianto o degli impianti distributivo/organizzativi originari, sono consentite limitate sistemazioni e modifiche interne per la dotazione di adeguate attrezzature igienico/sanitarie, anche impiegando la areazione forzata e solo quando esse non alterino le caratteristiche degli ambienti di importanza storico/documentativa e/o architettonica;
- le altezze minime interne dei vani abitabili sono quelle definite dall'art. 5 della L.R. 44/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

2) Risanamento conservativo categoria-A2a

Tale categoria riguarda edifici o complessi edilizi riconducibili alla categoria precedente, di notevole interesse in quanto costituiscono parti morfologiche primarie del tessuto storico e, per molti casi, significativi esempi tipologici da salvaguardare.

Per l'intervento valgono le seguenti prescrizioni e possibilità operative:

1. opere di consolidamento rivolte ad assicurare la stabilità dell'edificio, anche tramite rinnovo degli elementi costitutivi;
2. costruzione interna all'edificio di locali di servizio illuminati e/o areati artificialmente;
3. conservazione dell'impianto strutturale verticale originario con possibilità di sostituire parti obsolete sottoposte a verifica di necessità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale;
4. conservazione dell'impianto strutturale orizzontale solo nel caso di volte o altri pregevoli solai meritevoli di salvaguardia, con possibilità di traslare i solai privi di interesse nella misura massima di 30 cm.;
5. conservazione dei collegamenti originari e legati alla tipologia fondamentale dell'edificio con possibilità di inserire nuovi collegamenti ed impianti e solo qualora non compromettano caratteri originari da tutelare;

6. restauro dei fronti con possibilità di modificare ed integrare le aperture dei fronti interni ad esclusione delle parti che mostrano carattere architettonico originario e definitivo;
7. le altezze minime interne dei vani abitabili sono quelle definite dall'art. 5 della L.R. 44/1985 e successive modifiche ed integrazioni.
7. eliminazione delle superfetazioni;
8. per i volumi da eliminare e per quelli costruiti sulla area di pertinenza e privi di interesse, e possibile l'intervento di nuova costruzione con il mantenimento del valore volumetrico ed una integrazione per raggiungere i valori di fabbricabilità massimi fissati in 2,5 mc/mq.
Tale possibilità è concessa solo alle seguenti condizioni:
 - a) dimostrazione di una armonica soluzione planivolumetrica e utilizzo di materiali capaci di risolvere i problemi di inserimento con l'edificio da restaurare;
9. sistemazione degli spazi scoperti, delle recinzioni, dei manufatti decorativi in sintonia con l'intervento di restauro.

Nel caso di edifici accessori , quali magazzini, depositi, ex edilizia rurale, appartenenti all'unità edilizia principale da risanare ma di minore interesse architettonico, storico ed ambientale, sono ammesse, in deroga alle presenti norme, opere di modifica all'impianto organizzativo interne per consentire l'utilizzo secondo le destinazioni ammesse dalle norme di P.di R.

L'intervento in deroga deve comunque :

- rispettare le prescrizioni e le possibilità operative di cui al precedenti punti 1/10 ;
- accertare le condizioni statiche dell'edificio in esame al fine di evitarne danni irreversibili;
- dimostrare che non vi sono parti costruttive, finiture o elementi distributivi significativi e da tutelare;

Le modifiche all'impianto organizzativo riguardano :

- a) la realizzazione di vani interrati;
- b) la modifica e l'inserimento di nuovi solai;
- c) la riprogettazione dei percorsi organizzativi interni e dei collegamenti verticali

Per l'ammissione degli interventi di cui ai precedenti punti a),b),c), è richiesto:

- una asseverazione da parte del professionista incaricato atta a
- dimostrare: l'appartenenza dell'edificio, o parte di esso, ad una categoria di minore interesse architettonico, storico, ambientale;
- il preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti;
- l'assolvimento, tramite apposita convenzione, delle seguenti istanze progettuali: l'accessibilità al lotto con l'assunzione di ogni onere per interventi anche esterni all'U.M.I. interessata; lo standard per il parcheggio coperto o scoperto e nella dimensione minima:
 - di un posto macchina / alloggio;
 - il 30% della superficie di vendita commerciale;
 - un posto macchina adetto.

3) Risanamento conservativo categoria A2b

Tale categoria riguarda edifici di valore ambientale ed è prescritta la salvaguardia o il ripristino degli elementi essenziali della morfologia, delle tipologie e dei materiali di finitura esterna. L'intervento dovrà pertanto attenersi alle seguenti disposizioni:

- salvaguardia/ripristino dell'aspetto esterno con gli elementi decorativi, l'ordine delle bucatore a l'andamento della copertura;
- possibilità di modificare e/o inserire nuove aperture purché si inseriscano negli allineamenti e non alterino valori originari;
- aggregazione di unità tipologiche adiacenti di modeste dimensioni per un miglioramento dello standard residenziale e nel rispetto dei caratteri degli edifici interessati;
- possibilità di inserire scale, locali di servizio anche illuminati e areati artificialmente, modificare l'impianto organizzativo interno e sempre nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- possibilità di traslare solai privi di valore;
- le altezze minime interne dei vani abitabili sono quelle definite dall'art. 5 della L.R. 44/1985 e successive modifiche ed integrazioni.
- obbligo di eliminare le superfetazioni;
- per i volumi da eliminare e per quelli costruiti sull'area di pertinenza e privi di interesse, è possibile l'intervento di nuova costruzione con il mantenimento del volume ed una integrazione per raggiungere i valori di fabbricabilità massimi fissati in 2,5 mc/mq.

Tale possibilità è concessa solo alle seguenti condizioni:

- a) dimostrazione di una armonica soluzione planivolumetrica e utilizzo di materiali capaci di risolvere i problemi di inserimento con l'edificio da restaurare;

B) Zona omogenea **A3-4: Ristrutturazione edilizia**

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si intendono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono:

- 1) l'inserimento, la modifica o l'eliminazione di elementi costitutivi dell'edificio e degli impianti dell'edificio stesso;
- 2) la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonici, della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti;
- 3) la completa demolizione – demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, antincendio, igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche e le disposizioni di legge.

Per la categoria A3b definita dal PAC è esclusa la demolizione - demolizione con ricostruzione di cui al precedente punto 3).

Per l'intervento valgono le prescrizioni di cui alle successive categorie di intervento A3a, A3b, A4

1) Ristrutturazione edilizia categoria A3a

Sono inclusi in questa categoria edifici di recente edificazione. Per tali edifici sono ipotizzabili opere di modifica interna, eventuali variazioni alla definizione dei fronti sono concesse solo nel caso rappresentino soluzioni armonicamente inserite nel contesto edilizio storico.

Nel caso di ricostruzione o ampliamento valgono i parametri di edificabilità previsti dal P.R.G.C. ed è fissato un indice volumetrico di 3,75 mc/mq.

Nel caso di sostanziali modifiche con ricostruzione parziale o totale e/o ampliamento è richiesta la preventiva approvazione di un progetto planivolumetrico che sarà sottoposto a nullaosta da parte dell'Amministrazione Comunale e dovrà soddisfare le seguenti esigenze:

- l'intervento non dovrà porsi in contrasto con le preesistenze di interesse storico e ambientale;
- proporre soluzioni organizzative e funzionali ed uso dei piani terra in sintonia con il contesto edilizio esistente;
- soluzioni architettoniche e plani-altimetriche non in contrasto con gli aspetti formali e compositivi del nucleo storico;
- l'altezza media di ogni edificio non potrà superare quella degli edifici circostanti di carattere storico e artistico e di pregio ambientale;

È fatto obbligo attuare la previsione di porticati e sottopassi di uso pubblico.

2) Ristrutturazione edilizia categoria A3b

In tale categoria sono inclusi:

- edifici recenti per i quali non sussistono vincoli di salvaguardia ambientale ed è prevista la loro inclusione in programmi di trasformazione;
- edifici che, pur costituenti il tessuto edilizio storico, non rivestono interesse ai fini di una salvaguardia di contenuti ambientali.

Per tali edifici il piano ammette opere di ridefinizione progettuale anche con modifiche planivolumetriche e per l'intervento valgono le seguenti prescrizioni:

- possibilità di un recupero volumetrico ed una integrazione per raggiungere i valori massimi di edificabilità fissati in 3,75 mc/mq;
- di massima dovrà essere confermata la situazione planivolumetrica dell'edificio principale, fatti salvi i casi in cui, vista l'entità delle modifiche proposte, l'Amministrazione Comunale può ammettere o richiedere una diversa impostazione progettuale.

La sopraelevazione è consentita nei casi indicati nelle tavole di piano;

- è fatto obbligo dare soluzione alla necessità di posti macchina, coperti o scoperti, per la residenza.

L'Amministrazione Comunale può valutare i casi in cui è possibile derogare a tale disposizione in rapporto alle caratteristiche dimensionali e/o organizzative dell'edificio interessato, all'entità delle modifiche proposte ed alla soluzione architettonica del fronte;

- nel caso di ampliamento sono ammessi volumi anche in corpo aggiunto o staccato purchè l'intervento rispetti i criteri compositivi e aggregativi propri del nucleo storico. L'intervento che supera i 200 mc sarà soggetto a preventivo benestare dell'Amministrazione Comunale alla quale dovrà essere presentata una proposta plani volumetrica. Nel caso sussistano

aspetti progettuali che rivestono interesse generale, l'Amministrazione Comunale potrà sottoporre l'intervento a convenzione;

- è richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui al successivo Art. 5 ed è possibile derogare a tali prescrizioni solo qualora sussista o sia dimostrato un armonico inserimento dell'edificio nel contesto edilizio storico.

3) Ristrutturazione edilizia categoria A4

Riguarda aree su cui insiste una edilizia fatiscente per la quale sono consentiti radicali interventi di modifica.

Per tali aree il piano ammette interventi di sostanziale ridefinizione planivolumetrica anche tramite demolizione con ricostruzione e per l'intervento valgono le seguenti prescrizioni:

- possibilità di un recupero volumetrico ed una integrazione per raggiungere i valori massimi di edificabilità fissati in 3,75 mc/mq;
- nel caso di demolizione/ricostruzione l'intervento è subordinato a preventiva approvazione da dell'Amministrazione Comunale di un progetto di massima avente i contenuti di cui al successivo Art. 7, punto 3;
- nei casi in cui le tavole di piano indicano il vincolo di facciata e richiesto il restauro del fronte con il mantenimento degli accessori funzionali e decorativi e l'uso di materiali tradizionali di finitura esterna;
- nei casi in cui non risulti determinata nelle tavole di piano, l'altezza massima consentita sarà fissata in sede di progetto di massima e valgono le disposizioni di P.R.G.C.;
- è fatto obbligo dare soluzione alla necessità di posti macchina, coperti o scoperti, per la residenza.

Spetta all'Amministrazione Comunale valutare i casi in cui è possibile derogare a tali disposizioni in rapporto alle caratteristiche dimensionali e/o organizzative dell'edificio interessato, all'entità delle modifiche proposte ed alla soluzione architettonica del fronte e il suo inserimento nel contesto edilizio storico;

- è richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui al successivo Art. 5 ed è possibile derogare a tali prescrizioni solo qualora sussista o sia dimostrato un armonico inserimento dell'edificio nel contesto edilizio storico;
- l'intervento edilizio dovrà proporre soluzioni organizzative, compositive e piani-volumetriche desunte da analoghe soluzioni originarie presenti nell'edificato storico e comunque appartenenti alla tradizione edificatoria locale. Per ogni altro aspetto non trattato dalle presenti norme valgono le disposizioni del Codice Civile nonché le prescrizioni e possibilità di

intervento fissate al successivo articolo 6 punto C).

C) Zona omogenea **A5: Demolizione senza ricostruzione**

Sono classificati in questa categoria edifici di cui si prevede la demolizione senza ricostruzione.

Per i fabbricati ricadenti in tale categoria non è ammesso alcun recupero o trasporto del volume da demolire e l'area di sedime sarà pavimentata a sistemata secondo la destinazione d'uso prevalente nell'ambito in cui risulta incluso.

D) Zona omogenea **A6: Aree libere edificabili**

Interventi di ristrutturazione urbanistica

Per intervento di ristrutturazione urbanistica si intende quello rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Il piano perimetra le aree libere da edificazione o sulle quali insistono edifici da modificare, sostituire e prevede, per tali ambiti, interventi rivolti a dare un nuovo assetto edilizio infrastrutturale.

Per l'intervento valgono le disposizioni ed i limiti di edificabilità fissati dal P.R.G.C. e le seguenti prescrizioni, differenziate in ragione alle diverse caratteristiche dell'area interessata dall'intervento:

- aree contraddistinte, nelle tavole di piano, con simbolo L1:
riguarda ambiti che richiedono, vista la modesta dimensione ed i non rilevanti problemi di connessione con il contesto edificato, la preventiva autorizzazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un progetto di massima con i contenuti di cui al successivo Art. 7, punto 3. L'intervento edilizio dovrà proporre soluzioni organizzative, compositive e plani-volumetriche desunte da analoghe soluzioni originarie presenti nell'edificato storico e comunque appartenenti alla tradizione edificatoria locale.

- aree contraddistinte nelle tavole di piano, con il simbolo L2:
riguarda ambiti che, per la loro dimensione, l'entità ed il tipo di infrastrutturazione da realizzare, i contenuti assegnati dal piano, sono soggetti a preventiva approvazione di un PAC ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/2007 e successive modifiche e integrazioni.

Con l'intervento dovrà essere garantito uno standard per il parcheggio nella

misura minima di 5 mq./100 mc. e, dove indicato nelle tavole di piano con il simbolo V/R, una quota di verde pubblico di 5 mq. /100 mc.

E) Zona omogenea **A7: Aree libere inedificabili e aree di pertinenza ai servizi ed alle attrezzature collettive.**

Le tavole di piano classificano le seguenti aree libere inedificabili:

a) aree a prato con alberature

Per tali aree, destinate ad uso pubblico o privato, è prevista la salvaguardia in quanto entità di notevole valore ambientale.

Ogni modifica dovrà essere orientata alla valorizzazione ed alla accentuazione dei contenuti espressi.

È richiesto il mantenimento e restauro degli elementi architettonici, dei manufatti, degli accessori funzionali e decorativi.

È consentito il risanamento degli edifici inclusi in funzione alla destinazione d'uso prevista per tali aree.

È ammesso realizzare le sistemazioni che si rendono necessarie in ragione della destinazione d'uso assegnata e quali viabilità per la residenza, percorsi pedonali, posti di sosta, serre o impianti ed attrezzature per lo svago purché non siano in contrasto con il carattere dell'ambiente. È ammissibile concedere l'installazione di pergole anche a copertura di posti auto. In questo caso la dimensione dovrà essere nella misura di superficie coperta necessaria a soddisfare l'esigenza dimostrata di parcheggi per le unità abitative di cui il verde costituisce pertinenza. Dovranno essere rispettate le caratteristiche di cui allo schema grafico allegato alle presenti norme.

b) aree di pertinenza ai servizi ed alle attrezzature collettive

L'utilizzo di tali aree va strettamente correlata alla destinazione d'uso dei servizi e delle attrezzature cui essi sono riferiti e possono essere pavimentate, sistemate a verde od utilizzate per lo sport ed ammettono comunque la creazione degli impianti e delle infrastrutture che si rendono necessari.

c) aree per la viabilità pedonale,veicolare, per il parcheggio.

Le aree destinate alla viabilità e al parcheggio unitamente alle aree verdi ad uso pubblico, con possibilità di modifica rispetto alla differenziazione assegnata, costituiscono in ambito unitario riservato all'assolvimento delle necessità di infrastrutturazione primaria del Centro Storico e saranno perimetrale utilizzando materiali consoni con l'ambiente storico.

d) corti comuni

Le aree utilizzate a corti comuni , potranno essere pavimentate nel rispetto dei materiali della tradizione locale.

Sono ammesse pergole tradizionali, gazebi o coperture per posti auto, del tipo tradizionale, di forma semplice e come da schema grafico esemplificativo allegato alle presenti norme. La struttura portante sarà realizzata in legno o in ferro costituita da montanti e traverse e da una serie di arcarecci sui quali potrà essere fissata una copertura trasparente, costituita da foglio di plexiglass o materiale simile semplicemente appeso alla struttura.

La superficie coperta non può superare il 50% della superficie interessata.

Art. 5 -Materiali e finiture esterne

Per le categorie d'intervento valgono le prescrizioni di seguito indicate:

A) Bucature ed infissi

Nei casi in cui è consentito realizzare nuove bucatore, esse dovranno inserirsi nei rapporti compositivi del fronte interessato e nel caso di nuova costruzione si dovranno rispettare le dimensioni ed i rapporti vuoto/pieno della tradizione locale nonché tener conto del contesto in cui il fronte va ad inserirsi.

Gli infissi dovranno essere in legno e l'oscuramento sarà ottenuto tramite imposte di tipo tradizionale a due ante o a libro ed in legno tinteggiato o verniciato.

I portoni, le porte, sempre in legno, dovranno avere trattamento cromatico e di finitura analogo alle imposte.

B) Inferriate

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

C) Finiture esterne e decorative

Per l'intervento di restauro-risanamento 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.

Per gli altri casi potranno essere realizzate parti decorative quali stipiti, cornici ecc. con rilevato di intonaco o tramite diversa tinteggiatura.

Per i davanzali, soglie ed altri elementi funzionali e decorativi si consiglia l'uso di pietra bianca rifinita a taglio di sega o bocciardata.

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

D) Intonaci e colori

Per gli interventi in cui è richiesto il restauro dei fronti si fa obbligo di riportare l'intonaco nella fattura e nel colore originario e comunque rapportato all'epoca di impianto dell'edificio o di quella prevalente che l'intervento propone ed è possibile pertanto la scelta anche del paramento a faccia a vista.

Nei comparti B3, B4, B5 e ad esclusione degli interventi di restauro/ripristino è possibile l'uso di finitura a temperone o l'uso di rivestimento plastico purché presenti superfici lisce o simili a quelle tradizionali, con esclusione del graffiato plastico (vedi emendamento n.41, delibera n. 117 del 15-10-1984).

Il colore da usare dovrà essere valutato in ragione della gamma di colori che caratterizzano l'ambiente storico o comunque dell'ambito in cui l'edificio è inserito.

E) Coperture

La copertura degli edifici dovrà essere eseguita secondo la tradizione locale, a falda doppia, a padiglione ed utilizzando i valori di pendenza presenti nel Centro Storico e comunque sempre da rapportare a quella degli edifici eventualmente contermini.

Il manto di copertura dovrà essere eseguito in tegole curve di laterizio (coppi) e qualora possibile dovrà essere recuperato, anche parzialmente, il manto originale. La struttura della copertura potrà essere eseguita in laterocemento e/o acciaio con l'esclusione dello sporto di linda che dovrà essere realizzato con travature in legno e finitura di tipo tradizionale e tavolame.

È obbligatorio il mantenimento o ripristino di eventuali cornici o fregi esistenti.

Le grondaie dovranno avere sezione semicircolare con calata in metallo pesante a mt. 2,00 da terra.

Sono ammesse altane del tipo tradizionale in legno con parti strutturali in acciaio/legno che si aprono sui cortili interni.

F) Camini

È fatto obbligo di mantenere in loco, restaurare ogni camino di pregio decorativo o semplicemente proprio della tradizione locale.

Nuovi camini dovranno 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 site in corti private e d'uso pubblico, si consiglia l'uso di pietra bianca o acciottolato o comunque soluzioni legate alla tradizione locale.

Art. 6 Disposizioni varie

Le planimetrie di piano prevedono le seguenti ulteriori prescrizioni:

A) Prospetti - comprensorio A1 - B2

I prospetti indicano le trasformazioni consentite e da relazionare alla categoria d'intervento in cui risulta incluso l'edificio e/o l'area interessata. Risultano definiti i seguenti tipi di intervento:

- conservazione/restauro del fronte e riguarda edifici su cui insiste il vincolo di mantenimento e/o ripristino del fronte;
- ridefinizione del fronte e riguarda edifici sui quali non sussiste vincolo di salvaguardia e pertanto sono ammesse opere di modifica;
- fronte edificabile, inteso come spazio entro il quale potrà essere collocato il nuovo intervento edilizio;
- delimitazione ambito da riservare al restauro categoria A1;
- delimitazione ambito da riservare alla ristrutturazione urbanistica categoria A6;
- individuazione edifici inclusi nella categoria A3a ristrutturazione edilizia;
- ambito di definizione unitaria dei fronti, riferito alle unità edilizie suddivise in più proprietà e per le quali è richiesto l'uso degli stessi materiali e tipo di finitura e tinteggiatura esterna.

Spetta alla Commissione Edilizia ed in sede di esame delle singole concessioni, il controllo e l'imposizione delle direttive da rispettare;

- muri di recinzione ed elementi architettonici e decorativi da mantenere tramite restauro, ripristino, riprogettazione;
- sottopassi esistenti da mantenere e ambiti di definizione di nuovi sottopassi da realizzare con l'intervento edilizio;
- delimitazione, con dicitura, degli spazi da riservare alla creazione di nuovi percorsi pedonali;
- limite altimetrico da rispettare nei casi di intervento di restauro-risanamento;
- limite altimetrico massimo consentito nei casi di ridefinizione progettuale o nuovo intervento edilizio.

B) Planimetrie

Nelle planimetrie risultano evidenziate le seguenti indicazioni a carattere prescrittivo:

- **perimetrazione dell'unità minima d'intervento;**
- **vincolo di facciata;**
- **ambito di definizione unitaria dei fronti**, riferito alle unità edilizie suddivise in più proprietà e per le quali è richiesto l'uso degli stessi materiali e tipo di finitura e tinteggiatura esterna.
Spetta alla Commissione Edilizia ed in sede di esame delle singole concessioni, il controllo e l'impostazione delle direttive da rispettare;
- **Aree di interesse archeologico;** le aree comprese nel perimetro delle zone di interesse archeologico sono sottoposte a tutela al fine di non alterare i valori presenti. Nel caso si prevedano lavori che comportino escavazioni è fatto obbligo sottoporre l'intervento a studio archeologico, informare preventivamente gli uffici della Soprintendenza Archeologica e ottenere la prescritta autorizzazione.
- **settore interessato dalla presenza delle mura difensive e torri (sec. XIV-XV);** ogni intervento che coinvolge i manufatti di cui al perimetro evidenziato sarà sottoposto ad autorizzazione della Soprintendenza affinché l'intervento non produca alterazioni ai reperti interessati, promuova la rilettura e azioni di valorizzazione.
- **sedime dell'abbeveratoio e lavatoio (sec. XIX);** interventi che coinvolgano il manufatto evidenziato e di cui all'apposito simbolo in planimetria di piano, saranno sottoposti ad autorizzazione della Soprintendenza. L'intervento è di restauro e ripristino e dovrà promuovere il mantenimento e la valorizzazione.
- **limite planimetrico obbligatorio:** costituisce il limite entro il quale deve estendersi l'unità edilizia; le aree comprese nella UMI possono comprendere più ambiti perimetrali in ragione alle diverse caratteristiche edilizie, tipologiche ed altezze che si intendono configurare; le aree esterne a tali limiti dovranno essere pavimentate in sintonia con le pavimentazioni ed i materiali della tradizione locale.
- **muri di recinzione** da mantenere tramite restauro, ripristino, riprogettazione;
- **porticati e sottopassi esistenti di uso pubblico** da mantenere o di progetto e da realizzare con l'intervento edilizio;
- **sottopassi esistenti di uso privato** il cui mantenimento é da rapportare alle previsioni riguardanti le categorie di intervento in cui l'edificio risulta incluso;
- **sopraelevazioni consentite** (con simbolo S) e, per alcuni casi, indicazione

dell'edificio adiacente cui la sopraelevazione deve porsi a pari altezza (con vettore);

- **percorsi pedonali** la cui realizzazione è demandata all'attuazione delle previsioni inerenti l'U.M.I., il tracciato indicato nelle tavole di piano non ha valore prescrittivo e sarà precisato in sede di progetto esecutivo d'intervento;
- **viabilità veicolare** la cui realizzazione è demandata alla attuazione delle previsioni inerenti l'U.M.I., il tracciato indicato nelle tavole di piano non ha valore prescrittivo e sarà precisato in sede di progetto esecutivo d'intervento.
- Il PAC nelle tavole B3 individua elementi puntuali di particolare valore storico – architettonico – ambientale e nicchie e cappelle votive da salvaguardare.

C) U.M.I.

Per l'intervento valgono le seguenti indicazioni a carattere prescrittivo riferite alle U.M.I.:

Comprensorio B5

U.M.I. 2.4 Le volumetrie dovranno essere disposte lungo i confini perimetrali del lotto rispettando le altezze massime previste. Sul fronte strada i nuovi volumi, non interessati dal vincolo di facciata, dovranno comunque essere costruiti nel rispetto dei parametri compositivi, finiture e materiali tradizionali e come da art. 5 delle presenti norme. Particolare attenzione dovrà essere riservata al punto di accessibilità dei mezzi meccanici alla corte interna e al parcheggio garantendo situazioni di buona visibilità e sicurezza;

U.M.I. 2.7 nel caso di intervento di ricostruzione il nuovo volume dovrà essere posizionato sul fronte strada, ulteriori eventuali sviluppi saranno disposti ortogonali alla sagoma principale verso l'interno a formare corti scoperte di servizio. Sul fronte strada i nuovi volumi dovranno comunque essere costruiti nel rispetto dei parametri compositivi, finiture e materiali tradizionali e come da art. 5 delle presenti norme.

U.M.I. 2.9 l'ampliamento rivolto a utilizzare la potenzialità edificatoria consente la realizzazione di una volumetria che dovrà porsi ortogonale alla via pubblica e nel caso superi i tre metri di altezza, dovrà essere costruita opportunamente staccata dai confini. La soluzione plani volumetrica dovrà ispirarsi alle composizioni aggregative di unità edilizie presenti nel centro storico.

U.M.I. 3.4 e U.M.I. 3.6 L'intervento edilizio dovrà tener conto, per quanto concerne altezze, fonometrie e sagoma volumetrica, del fronte edilizio di cui si prevede il mantenimento e il restauro; dovrà altresì proporsi come complesso a corte con soluzioni organizzative desunte dai modi compositivi tradizionali e presenti nel centro storico e possibilmente quale sommatoria di diverse unità edilizie.

Comprensorio B3

U.M.I. 3.3 L'intervento sarà orientato a recuperare, ripristinare e valorizzare la casa isolata sul parco e prospiciente la torre circolare d'angolo; saranno ammessi ampliamenti in corpo aggiunto al piano terra funzionali alla destinazione d'uso prevista purchè si utilizzino materiali e finiture, anche non tradizionali, ma comunque non in contrasto con il carattere dell'edificio storico e dell'ambiente circostante.

Per le case in linea poste su via Fabrici l'intervento dovrà recuperare e ripristinare l'impianto edilizio storico e l'ampliamento ad Est non dovrà porsi in contrasto con la lettura del fabbricato originario pur prevedendo un ampliamento/adeguamento igienico funzionale necessario.

Nella zona P/Pr sarà possibile soddisfare lo standard per il parcheggio scoperto di uso pubblico e per il parcheggio privato coperto tramite pergole; il tutto nel rispetto degli standard vigenti. L'area destinata a P/Pr non concorre alla determinazione della cubatura realizzabile.

U.M.I. 2.1 Nel caso di intervento di generale ricostruzione si dovranno ricercare soluzioni orientate a posizionare i fronti dei fabbricati sul limite della via pubblica a formare continuità edilizia, utilizzando altezze non superiori alle altezze degli edifici storici edificati su via Moro; nonché corpi volumetrici interni a formare cortine edilizie del tipo tradizionale. Per i fronti posti sulla via pubblica si dovranno ricercare soluzioni compositive dei fronti del tipo tradizionale, utilizzando possibilmente fonometrie, materiali e finiture desunte dagli edifici storici esistenti

Compensorio A1

U.M.I. 3.9 per l'intervento valgono i contenuti e le prescrizioni del piano attuativo approvato e successive modifiche e integrazioni.

U.M.I. 4.7 nel caso di intervento generale di demolizione e ricostruzione è fatto obbligo posizionare la volumetria sul fronte di via Altan. Un accesso carraio consentirà di accedere alla corte interna sulla quale potranno essere inserite le ulteriori possibili volumetrie a formare un complesso a corte tradizionale. È ammesso mantenere e non superare l'altezza dell'edificio esistente.

U.M.I. 4.4 nel caso di intervento generale di demolizione e ricostruzione è fatto comunque obbligo mantenere i caratteri edilizi architettonici del fronte su via Altan.

U.M.I. 4.3b Nella nuova definizione plani volumetrica non si potrà superare l'altezza massima dei fabbricati circostanti di interesse storico. L'intervento dovrà assumere le caratteristiche di aggregazione di più unità edilizie tradizionali.

UMI 4.6 Per l'unità edilizia prospettante piazzale Girone è ammessa una sopraelevazione con altezza pari all' UMI 4.3 posta su via Marconi e come indicato negli elaborati di piano; il progetto del fronte dovrà restituire rapporti compositivi ed allineamenti in sintonia con il fronte degli edifici in linea su Piazzale Girone di cui fa parte.

Per il volume con altezza di mt.3,00 da costruire a confine con l'UMI 4.7 è ammessa una deroga per raggiungere un'altezza massima di mt.7,50 previa convenzione ai sensi dell'art. 7 punto 4) delle N.T.A.

U.M.I. 7.7 nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione è fatto obbligo posizionare la volumetria sul fronte di via P. Sarpi. È ammesso mantenere e non superare l'altezza dell'edificio esistente.

Comprensorio B4

U.M.I. 4.2 La nuova edificazione dovrà rispettare l'allineamento del fabbricato esistente posto a sud. Il nuovo volume dovrà essere costituito da un insieme di unità edilizie in linea.

U.M.I. 4.1a La nuova edificazione dovrà attestarsi sulla via pubblica; sarà formata da più unità edilizie con caratteri dimensionali e altezza come edifici esistenti posti su via Santa Sabina di cui costituisce continuità e completamento.

U.M.I. 4.1b La nuova edificazione dovrà porsi in linea, parallela all'asse del viale Gramsci.

U.M.I. 2.9a La nuova edificazione dovrà proporsi come complesso edilizio a corte e quale aggregazione di più unità edilizie con altezza non superiore a quelle circostanti originarie ed appartenenti all'edificato storico.

U.M.I. 2.11b La nuova edificazione dovrà attestarsi sulla via pubblica utilizzando l'altezza degli edifici contermini.

Art. 7 Attuazione del piano

Il piano di recupero si attua:

A) con l'intervento pubblico

L'Amministrazione Comunale, nel quadro dei programmi di intervento, stabilisce le priorità ed i tempi per la realizzazione delle previsioni di piano e riguardanti l'adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti a rete, gli interventi diretti sul patrimonio edilizio e quelli di rilevante e preminente interesse pubblico.

In particolare l'intervento pubblico riguarda:

- interventi di edilizia sovvenzionata, finalizzati al recupero del patrimonio edilizio degli Enti Pubblici anche avvalendosi degli Istituti Autonomi per le Case Popolari;
- interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con azioni dirette o mediante il convenzionamento con i privati;
- interventi di adeguamento delle urbanizzazioni;
- interventi d'ufficio in caso di inerzia dei privati nell'ambito delle unità minime di intervento e secondo quanto previsto dall'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

B) con l'intervento privato per :

- la realizzazione delle previsioni di piano ed inerenti le U.M.I. (unità minime di intervento);
- gli interventi convenzionati e riguardanti gli ambiti da attuare e considerati di rilevante e preminente interesse pubblico.

L'intervento privato è disciplinato altresì dalle seguenti prescrizioni:

- 1) è consentito rilasciare autorizzazioni per interventi manutentori, esclusi solo gli edifici inclusi nella categoria A5 (demolizione senza ricostruzione), purché tali interventi siano orientati a perseguire le direttive specifiche di piano, per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria si intendono quelli definiti dall'art. 4 comma 2 lett. a) e b) della L.R. 19/2009;
- 2) è fatto obbligo che l'intervento edilizio-infrastrutturale interessi l'intera U.M.I. ed è possibile derogare a tale prescrizione solo nei casi di interventi manutentori di cui al punto precedente. Nel caso che in una U.M.I. siano compresi più proprietari, l'intervento potrà essere autorizzato anche per stralci relativi alle singole proprietà, nel rispetto di un progetto di massima presentato dai proprietari che rappresentano almeno i 2/3 del valore della proprietà e approvato dall'Amministrazione Comunale con i requisiti di cui al successivo punto.

Nel caso l'U.M.I. preveda aree con diversa zonizzazione (A2, A3 - A4, L1-A4, verde o parcheggio - ecc..) per ogni estensione areale si applicano le norme e gli indici corrispondenti e riferiti alla specifica categoria di intervento o attrezzatura/servizio previsto.

- 3) nel caso di autorizzazione preventiva, il progetto di massima dovrà essere composto da un numero di elaborati che sono da rapportare alla complessità progettuale dell'area interessata dall'intervento e sufficienti ad illustrare compiutamente le scelte effettuate. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere altresì ogni altro documento ed elaborazione ritenuta necessaria per una completa disamina dell'intervento e la stipula di atto d'obbligo per l'assunzione di impegni per l'esecuzione di infrastrutture da rendere di uso pubblico.

Di minima, il progetto di massima, sarà composto dai seguenti elaborati:

- relazione illustrativa dei criteri informativi del progetto e dei valori dimensionali;
- planimetria con l'indicazione della sagoma planivolumetrica degli edifici;

- prospetti dei fronti insistenti su spazi pubblici;
 - pianta al piano terra degli edifici con l'indicazione della sistemazione prevista per le aree libere, nonché; la dimostrazione dell'assolvimento dello standard per il parcheggio.
- 4) Per l'intervento nelle U.M.I. valgono le norme sovraordinate e le distanze previste dal Codice Civile con le seguenti precisazioni ed integrazioni nel caso di nuove costruzioni a confine con proprietà privata: i nuovi fabbricati posizionati a confine non potranno superare in altezza mt. 3,00; altezze maggiori sono ammissibili alla distanza minima di mt. 5,00 dal confine e sono comunque fatti salvi: i volumi preesistenti; le sopraelevazioni e le nuove previsioni plani volumetriche previste nelle tavole di PAC; convenzioni tra privati o nel caso di progetti unitari di intervento; i casi in cui si applicano le direttive e/o le prescrizioni di cui al precedente art.6; l'edificazione a confine su preesistente parete o derivata dalle possibilità operative del presente articolo.
- 5) È ammessa la ricostruzione filologica di edifici demoliti, nel rispetto delle prescrizioni tipologico – architettoniche e storico – culturali, purché degli stessi siano rimaste evidenti tracce della loro preesistenza ovvero vi sia adeguata documentazione atta a dimostrare la configurazione dimensionale e architettonica.
- 6) Applicazione del Piano casa – L.R. 19/2009 e altre prescrizioni. Preso atto che:
- la variante n.3 al PAC, approvata con Delib. Cons. Com. n°14 del 14.04.2016 BUR n° 21 del 25.05.2016, ha modificato l'indice di edificabilità, per alcune categorie di intervento (ristrutturazione e nuova edificazione), da 2,5 a 3,75 mc/mq;
 - il volume in incremento, ai sensi dell'art.12 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C e articoli 62 comma 1 e 39bis commi 5 e 6 della L.R. 19/2009, riduce fino ad assorbire l'aumento volumetrico previsto dal piano casa (L.R. 19/2009).

Si precisa che per i casi in cui:

- a) il volume esistente superi il volume derivante dall'applicazione dell'indice aumentato di cui alla variante 3;
- b) il volume che deriva dall'applicazione dell'indice 3,75 non raggiunga il volume incrementale previsto dal piano casa;

- c) l'intervento riguarda categoria non interessata dall'aumento di indice di cui alla variante 3;

è ammesso concedere l'aumento previsto dalla Legge Regionale 19/2009 art. 39bis e Cap VII che esclude, nel caso del precedente punto b), l'incremento derivante dalla variante n.3.

7) Altre prescrizioni da osservare per l'intervento nel centro storico.

Gli aumenti volumetrici previsti dal PAC e quelli ammessi dalla L.R. 19/2009 di cui al precedente punto si concedono solo nel caso vi siano le condizioni per poter realizzare l'intervento (presenza di pertinenza libera, possibilità ammesse di sopraelevazione, ...) nel rispetto delle seguenti condizioni e precisazioni:

- non sono ammesse sopraelevazioni che superano i limiti altimetrici indicati dal PAC o delle specifiche disposizioni di norma contenute nelle categorie di intervento;
- non è ammesso aumentare lo sviluppo lineare e/o la profondità del fabbricato esistente che costituisca alterazione tipologica e di impianto, fatti salvi quelli indicati dagli elaborati di PAC o gli ampliamenti in addossamento o in corpo staccato su spazi interni che rispettino, nel loro impianto, i tradizionali aggregazioni edilizie che vanno a formare le corti interne storicamente confermate;
- l'impostazione originaria del tetto va salvaguardata e sono fatte salve le modifiche per l'inserimento di abbaini o raccordi tra falde che rispettino le linee compositive dei tetti tradizionali e non siano visibili dagli spazi pubblici; per tali interventi non sussistono le limitazioni all'aumento delle unità immobiliari di cui alla definizione dell'art.4) lett.A);
- è ammesso mantenere gli abbaini di impianto storico e aprirne di nuovi verso spazi interni comunque non visibili dallo spazio pubblico;

Art.9bis Immobili e pertinenze sottoposte alla L. 1089/1939

Per l'area di pertinenza del palazzo Rinaldis in via Altan e inserita nella categoria di intervento A6 con dicitura L2 valgono le prescrizioni di cui alla L. n. 1089/1939 art. 21 e ogni attività edilizia è sottoposta al preventivo benestare della Soprintendenza. La facciata di Palazzo Fancello in Piazza del Popolo è da considerarsi inclusa nella categoria A1-Restauro e ogni modifica è sottoposta al parere della Soprintendenza.