

R | 1

Norme Tecniche di Attuazione

**Piano Regolatore Particolareggiato Comunale
Centro Storico - VARIANTE N. 1 -**

APPROVATO CON DELIBERA N. 16 DEL 11/06/2008



Progettista:

arch. Claudio Perin

VARIANTE N.1 APPROVATA CON DELIBERA CONSIGLIARE

N.16 DD. 11 GIUGNO 2008

NB: **IN GROSSETTO LE PARTI NUOVE**
 ~~IN BARRATO LE PARTI CONCELLATE~~

CAPO I	8
ART.1 AMBITO D'APPLICAZIONE	8
ART.2 OBIETTIVI E STRATEGIE DEL PIANO DI RECUPERO	8
ART.3 CONTENUTI	8
ART.4 DURATA E VARIANTI	9
ART. 5 ELEMENTI	9
CAPO II	10
ART.6 PREMESSA	10
INTERVENTI DI RILEVANZA URBANISTICA:	10
INTERVENTI DI RILEVANZA EDILIZIA:	10
NON AVENTI RILEVANZA URBANISTICA	11
ART.7 INTERVENTI DI NUOVA REALIZZAZIONE (NR)	11
ART.8 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (RR)	12
ART.9 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (RE)	12
ART.10 INTERVENTI DI RILEVANZA URBANISTICO-AMBIENTALE (UA)	12
ART.11 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)	13
ART.12 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	13
ART.13 INTERVENTI DI RESTAURO (RS)	13
ART.14 INTERVENTI DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA (CT)	14
ART.15 INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)	14
ART.16 INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (D)	14
ART.17 INTERVENTI POCO RILEVANTI (PR)	15
CAPO III	16

<u>DESTINAZIONI D'USO</u>	16
ART.18 DESTINAZIONI D'USO	16
DESTINAZIONI D'USO UNITA' IMMOBILIARI	16
DESTINAZIONI D'USO AREE NON EDIFICATE	16
ART.19 DETERMINAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI	17
ART.20 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI	17
<u>CAPO IV</u>	18
<u>REGIME AUTORIZZATO</u>	18
ART.21 NORME GENERALI	18
ART.22 CONCESSIONE EDILIZIA	18
ART. 23 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	19
ART. 24 OPERE COMUNALI	19
ART.25 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA – PIANO ATTUATIVO	19
ART.26 COMUNICAZIONE EDILIZIA	19
<u>CAPO V</u>	20
<u>STRUMENTI ATTUATIVI</u>	20
ART.27 PREMESSE	20
ART.28 UNITA' MINIME D'INTERVENTO	20
ART.29 COMPARTI D'INTERVENTO UNITARIO	21
<u>CAPO VI</u>	23
<u>ELABORATI PROGETTUALI RELATIVI AGLI INTERVENTI EDILIZI</u>	23
ART.30 REDAZIONE PROGETTI – CONCESSIONE EDILIZIA	23
ART.31 REDAZIONE PROGETTI – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	24
ART.32 REDAZIONE PROGETTO – PIANO ATTUATIVO	25
ART.33 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	25

CAPO VII	27
PROGETTI SPECIALI	27
ART.34 DEFINIZIONE	27
PS1 - PALAZZO “FONDAZIONE MACCARI” E “MONTE DI PIETÀ”	27
PS2 – EX AREA “DE POLLO”	27
PS3 – CALLIE VIE INTERNE	28
PS4 – CASTELLO	28
PS5 – GIARDINO “PATUNA”	29
PS6 – MURA	29
PS7 – CHIESA DI SANTA ADDOLORATA, PALAZZO COASSINI E ANNESSI	29
CAPO VIII	31
PATRIMONIO EDILIZIO	31
ART.35 PREMESSA	31
GRADO DI PROTEZIONE 1	31
GRADO DI PROTEZIONE 2	32
GRADO DI PROTEZIONE 3	33
GRADO DI PROTEZIONE 4	34
GRADO DI PROTEZIONE 5	35
GRADO DI PROTEZIONE 6	36
ART.36 DEROGHE	36
CAPO IX	38
INTERVENTI	38
ART.37 PREMESSA	38
ART.38 CARATTERI COSTRUTTIVI	38
1. COPERTURE E TETTI	38
2. LUCERNARI ED ABBAINI	38
3. COMIGNOLI	39
4. GRONDAIE	39

5. FACCIATE	39
FACCIATE PRINCIPALI – FRONTI STRADA	39
A1 FACCIATE CON VINCOLO 1:	40
A2 FACCIATE CON VINCOLO 2:	40
A3 FACCIATE CON VINCOLO 3	40
A4 FACCIATE SENZA VINCOLI O IN CONTRASTO	41
FACCIATE INTERNE	41
6. LINDE E MARCAPIANI	42
7. PIANI, ERTE, ARCHITRAVI E ZOCCOLATURE	42
8. TERRAZZE E LOGGE	43
9. SERRAMENTI	43
10. SOLAI	43
11. MURATURE PERIMETRALI	44
12. COLORI	44
13. ANTENNE E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	45
14. ALLACCIAMENTI ED IMPIANTI	46
15. ELEMENTI PARTICOLARI	46
16. SOTTOTETTI	46
ART.39 UNITA' IMMOBILIARI – AUTORIMESSE E PARCHEGGI	47
ART.40 AREE VERDI	47
1. VERDE DI RISPETTO MONUMENTALE	47
2. VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	47
3. VERDE PRIVATO	47
ART.41 VIABILITÀ'	48
1. VIABILITÀ' VEICOLARE	48
2. CALLI	48
3. PERCORSI PEDONALI	48
4. PARCHEGGI	49
ART.42 RECINZIONI	49
ART.43 TENDE ED INSEGNE	50
1. TENDE	50
2. INSEGNE	51
CAPO X	52
DEFINIZIONI	52

ART.44 DEFINIZIONI	52
ALLINEAMENTO ORIZZONTALE E VERTICALE	52
ALTEZZA DI UN EDIFICIO	52
ALTEZZA UTILE INTERNA	52
AREA DI PERTINENZA	52
DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE	52
DF	52
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	52
DISTANZA FRA PARETI DI EDIFICI ANTISTANTI:	52
EDIFICIO O FABBRICATO	53
FACCIATA	53
INDICE DI PIANTUMAZIONE	53
HH	53
LIMITE DI EDIFICAZIONE (ML)	53
NUMERO DEI PIANI	53
RAPPORTO DI COPERTURA (MQ/MQ)	53
SCHEMA COMPOSITIVO	53
SUPERFETAZIONI	53
SUPERFICIE COPERTA	53
SUPERFICIE PER PARCHEGGI (MQ)	53
VOLUME DEL FABBRICATO	54
VOLUME TECNICO	54
ART.45 PARAMETRI URBANISTICI	54
ART.46 DISPOSIZIONI FINALI	54
<u>COMUNE DI GRADISCA D'ISONZO</u>	<u>55</u>
<u>PROVINCIA DI GORIZIA</u>	<u>55</u>
<u>SCHEMA DI CONVENZIONE</u>	<u>55</u>
<u>PER L'ATTUAZIONE DI UN</u>	<u>55</u>
<u>PIANO PARTICOLAREGGIATO COMUNALE (P.R.P.C.) PER ATTUAZIONE DI UN</u>	
<u>COMPARTO DI INTERVENTO UNITARIO (C.I.U.)</u>	<u>55</u>

SCHEMA DI CONVENZIONE	56
ART. 1 - ATTUAZIONE DEL P.R.P.C..	58
ART. 4 - RISOLUZIONI DI EVENTUALI CONTROVERSIE.	60
ART. 5 - TRASFERIMENTO DEL TERRENO/IMMOBILE DI PROPRIETÀ E ADESIONI ALLA CONVENZIONE.	60
ART. 6 - TRASCRIZIONI ED ONERI.	60
ART. 7 - ACCETTAZIONE CONDIZIONI.	61
ART. 8 - NORME GENERALI.	61

CAPO I

NORME GENERALI

Art.1 AMBITO D'APPLICAZIONE

Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione regolano l'attività edilizia nel territorio definito dall'art.5 (Z.T.O. A: insediamento della Fortezza) del P.R.G.C. vigente, individuato secondo l'art. 27 della Legge 5 Agosto 1978 n. 457, secondo quanto previsto dalla L.R. 26 Aprile 1986 n.18 e dalla L.R. 19 Novembre 1991 n.52 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente P.R.P.C. – Piano di Recupero e le relative Norme Tecniche di Attuazione prevedono la disciplina degli interventi di recupero urbanistico ed edilizio degli immobili e delle aree ricadenti nella zona omogenea "A" graficamente definita nella tavola di riferimento "A1".

Art.2 OBIETTIVI E STRATEGIE DEL PIANO DI RECUPERO

Il presente "Piano Attuativo" persegue gli obiettivi e le strategie contenuti nelle direttive impartite per la redazione del P.R.G.C. approvato con delibera Consiliare n. 191 di data 18.06.1998 e con D.P.G.R. n. 06/Pres. Di data 08.01.1999, ed esplicate nell'Art.5 dello stesso e qui di seguito enunciate:

"La zona è destinata al rilancio del ruolo comprensoriale della città nei settori del commercio al minuto inferiore a mq. 400, dell'artigianato complementare alla residenza, dell'ospitalità, dei pubblici esercizi, dei servizi pubblici e privati, delle attività professionale – finanziarie – associative – politiche – burocratiche, delle attrezzature di servizio, della cultura, del divertimento, dello svago, del turismo itinerante e della residenza.

E' auspicabile un generale processo di aggiornamento edilizio senza alterazione dell'impianto urbanistico e tipologico, e nei limiti, della salvaguardia storico artistica ambientale".

Art.3 CONTENUTI

Il P.R.P.C. – Piano di Recupero è volto alla migliore utilizzazione della realtà abitativa e alla conservazione, risanamento e ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. Pertanto esso definisce i seguenti elementi:

- la delimitazione delle aree interessate dal P.R.P.C.,
- la determinazione della destinazione d'uso sia degli edifici che degli spazi non edificati ricadenti all'interno del perimetro del Piano di Recupero;
- l'individuazione delle Unità Minime d'Intervento, dei Comparti di Intervento Unitari e dei Progetti Edilizi Unitari;
- la definizione tipologia di interventi previsti per singole unità, con le previsioni planovolumetriche;
- l'individuazione delle aree e degli edifici oggetto di esproprio che risultino indispensabili per il raggiungimento degli obiettivi del P.R.P.C.;

- il programma concernente le fasi ed i tempi di attuazione degli interventi previsti ed una relazione economica sui principali fattori di costo degli interventi medesimi.

Art.4 DURATA E VARIANTI

Il P.R.P.C – Piano di Recupero entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione di cui al comma 5 dell'art.45 della L.R. 52/1991 e successive modifiche ed integrazioni ed ha una validità di dieci anni dalla predetta data. Dopo tale termine permane comunque l'obbligo di rispettare le prescrizioni di tipo urbanistico – edilizio ai singoli edifici.

Il P.R.P.C. – Piano di Recupero può essere variato in ogni tempo con il rispetto delle procedure seguite per la sua formazione.

Art. 5 ELEMENTI

Il P.R.P.C. – Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati:

tavola	Titolo	Scala
A1	ESTRATTO DI MAPPA E VINCOLI	1:1000
A2	ANALISI STORICA	1:1000
A3	TIPOLOGIA	1:2000
A4	CONSISTENZA EDILIZIA	1:1000
A5	DESTINAZIONI D'USO	1:1000
A6	STATO DI CONSERVAZIONE	1:1000
A7	INFRASTRUTTURE	1:1000
P1	UNITA' MINIME D'INTERVENTO	1:500
P2	GRADO DI PROTEZIONE	1:500
P3	CATEGORIE DEGLI INTERVENTI	1:500
P4	DESTINAZIONI D'USO EDIFICI	1:500
P5 – P8	PROFILI REGOLATORI SUI PRINCIPALI FRONTI STRADALI	1:200
R1	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
R2	SCHEDE TECNICHE	
R3	ELENCO PROPRIETA'	
R4	PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO	
R5	PREVENTIVO DI SPESA	
R6	DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'	
R7	ASSEVERAZIONE INDIAGINE GEOLOGICA	
R8	RELAZIONE	

CAPO II

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art.6 PREMESSA

Il P.R.P.C. classifica tutti gli edifici ricadenti entro il perimetro individuato nella Tav.S1, ed a seguito dei dati emergenti così come evidenziati nelle tavole di Analisi (A1 – A7), definisce un indice di vincolo per ogni singolo (edificio, aree non edificate, ecc.) e una successiva categoria di interventi previsti (tav. P2).

Le definizioni di cui al presente Capo prevalgono su quelle contenute negli strumenti urbanistici comunali e nei regolamenti edilizi. Questi interventi vengono regolati da indicazioni planovolumetriche ed architettoniche indicate negli art. 33 e 34 e negli elaborati grafici allegati.

Sono altresì consentiti interventi con vincolo urbanistico inferiore in quello indicato nella tavola P2 e nelle Schede Tecniche e classificati nei successivi artt. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 delle presenti N.T.A.

La definizione degli interventi ammessi secondo la L.R. 521991 e successive modifiche ed integrazioni sono elencati nei successivi articoli e sono divisi per rilevanza:

INTERVENTI DI RILEVANZA URBANISTICA:

Sono interventi di rilevanza urbanistica quelli rivolti a modificare in modo sostanziale lo stato fisico e funzionale dei fabbricati e delle aree in rapporto a:

potenzialità insediativa

caratteristiche naturali e paesaggistiche dei luoghi;

Nella categoria di intervento di cui al comma 1 sono compresi:

- a) nuova realizzazione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) ristrutturazione edilizia;
- d) rilevanza urbanistico - ambientale.

INTERVENTI DI RILEVANZA EDILIZIA:

Sono di rilevanza edilizia quelli attuati sul patrimonio edilizio esistente rivolti a mantenere e migliorare lo stato fisico e funzionale dei fabbricati e quelli nuovi, che, per consistenza, funzione e duratura, non hanno rilevanza urbanistica.

Inoltre tutti questi interventi non sono regolati da alcune norme di tipo planovolumetrico e possono sottostare a vincoli o indicazioni per quanto riguarda gli alzati.

Le definizioni prevalgono su quelle contenute negli strumenti urbanistici comunali e nei regolamenti edilizi.

Nella categoria di intervento sono compresi:

- a) Interventi di Manutenzione Ordinaria
- b) Manutenzione Straordinaria
- c) Interventi di Restauro
- d) Interventi di Conservazione Tipologica
- e) Interventi di Risanamento Conservativo
- f) Interventi di Demolizione senza Ricostruzione

NON AVENTI RILEVANZA URBANISTICA

Sono da considerarsi nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica:

- a) la realizzazione di chioschi per la vendita, somministrazione, lavorazione di beni di consumo;
- b) le pertinenze di edifici esistenti;
- c) l'occupazione del suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- d) le demolizioni, i reinterri e gli scavi che non interessino la coltivazione di cave e che non siano preordinati alla realizzazione di interventi di rilevanza urbanistica;
- e) la realizzazione di cappelle, edicole e monumenti funerari;
- f) la realizzazione di manufatti per l'esercizio di servizi pubblici e per l'arredo urbano;
- g) il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili;
- h) la collocazione di cartelli o affissi pubblicitari, di segnali indicatori, di monumenti;
- i) la collocazione di tende relative a locali d'affari ed esercizi pubblici;
- j) le linee elettriche con tensione inferiore a 1.000 volt e relative opere accessorie;
- k) gli scavi per la posa di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente;
- l) le opere per il raccordo di nuovi utenti alle reti dei servizi centralizzati esistenti;
- m) la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti;
- n) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- o) le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- p) le opere sportive che non creano volumetria;
- q) parcheggi di pertinenza dell'unità immobiliare, interrati o seminterrati, realizzati nell'area di pertinenza urbanistica della stessa, di cui all'articolo 88, o in altra area avente la stessa destinazione di zona, purché la distanza non superi il raggio di cinquecento metri; il legame pertinenziale è definito in un atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere nei registri immobiliari.

Art.7 INTERVENTI DI NUOVA REALIZZAZIONE (NR)

Sono interventi di nuova realizzazione quelli rivolti all'utilizzazione edilizia ed infrastrutturale d'aree libere attuati con qualsiasi metodo costruttivo; sono compresi anche gli interventi di ampliamento di fabbricati esistenti; ad esclusione di quelli eseguiti in deroga.

Tutti gli Interventi di cui al presente articolo devono sottostare alle indicazioni presenti nelle presenti N.T.A. ed eventualmente nelle Schede Tecniche nonché ai limiti indicate negli elaborati grafici.

Art.8 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (RR)

Sono classificati Interventi di Ristrutturazione Edilizia con Demolizione e Ricostruzione dei singoli edifici, quelli rivolti a trasformare, nel rispetto delle volumetrie preesistenti, gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in parte o totalmente diverso dal precedente.

Non sono considerate volumetrie preesistenti le Superfetazioni ed i volumi non recuperati ai sensi della Legge 47/1985 e della Legge 724/1994, se non regolarmente conclusi con il rilascio della concessione in sanatoria.

Detti interventi avvengono per via indiretta, previa approvazione di un P.R.P.C. d'iniziativa pubblica o privata che definisca compiutamente l'intervento.

Il P.R.P.C. individua gli edifici per i quali è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione del volume esistente (vedi tav. P2) specificando inoltre la sagoma planovolumetrica all'interno della quale può essere ricostruito l'immobile.

L'edificio da ricostruire potrà occupare tutta o parte della sagoma planovolumetrica individuata nelle tavole di progetto, sia in pianta (Ambito d'Edificazione) che in altezza (numero di Piani Fuori Terra).

L'altezza dell'immobile da ricostruire non potrà comunque superare quella degli edifici adiacenti, computata senza tenere conto delle Superfetazioni.

La ricostruzione dell'edificio potrà essere realizzata a confine di proprietà, nel rispetto del codice civile.

Art.9 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (RE)

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 ed in particolare finalizzato:

1. alla riorganizzazione interna dell'edificio sia in termini di utilizzo delle superfici che dei volumi;
2. alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio che non rientrino tra gli interventi di Manutenzione Straordinaria come definita dall'art.11;
3. alla determinazione di aumento del numero delle unità immobiliari;
4. alla sostituzione di più solai di interpiano con spostamento delle quote esistenti.

Art.10 INTERVENTI DI RILEVANZA URBANISTICO-AMBIENTALE (UA)

Sono interventi di Rilevanza Urbanistico – ambientale quelli che, pur non rientrando negli interventi edilizi tradizionali, esplicano i loro effetti sull'equilibrio ambientale.

Essi sono rivolti esclusivamente:

alle operazioni sui corsi d'acqua dirette ad intervenire sulle sponde, sull'argine e nell'alveo.

Art.11 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

Sono di Manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non interessano le parti strutturali degli edifici ne' comportano la realizzazione di manufatti accessori esterni ad essi.

Art.12 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

Sono interventi di Manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unita' immobiliari.

Sono, tra l'altro, da considerarsi interventi di Manutenzione straordinaria le opere:

- a) interne agli edifici che non comportino la riorganizzazione totale dell'edificio ne' aumento del numero delle unita' immobiliari;
- b) consistenti nella sostituzione di uno o alcuni solai interpiano, senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;
- c) consistenti nel rifacimento totale dell'intonacatura e del rivestimento esterno degli edifici;
- d) consistenti nella sostituzione di serramenti esterni;
- e) consistenti nello spostamento, apertura o soppressione di fori esterni;
- f) consistenti nella sostituzione di solai di copertura anche con cambiamento di tipo di materiale, sagoma e quota, dovuta quest'ultima a esigenze tecniche e senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;
- g) consistenti nella realizzazione di nuovi impianti tecnologici, anche se attuati all'interno di edifici pubblici o di interesse statale;
- h) consistenti nella realizzazione di verande, bussole o simili a chiusura totale o parziale di poggiali e terrazzi a protezione di ingressi;
- i) consistenti in altri interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche.

Nei casi in cui l'intervento di Manutenzione Straordinaria diventa particolarmente consistente, come sostituzione di alcuni solai, o interessi facciate per le quali sono previsti precisi tipi di intervento, sarà obbligatorio rispettare tutte le prescrizioni contenute nelle schede tecniche e negli elaborati progettuali di P.R.P.C. – Piano di Recupero.

Art.13 INTERVENTI DI RESTAURO (RS)

Si configura quale intervento di Restauro l'insieme sistematico di opere riguardanti un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso, finalizzati ad assicurarne la funzionalità salvaguardando

e valorizzando i particolari valori artistici, storici o monumentali, in esso presenti o desumibili dallo studio filologico contenuto nel progetto.

Tale intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Art.14 INTERVENTI DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA (CT)

Si configura quale intervento di Conservazione Tipologica l'insieme sistematico di opere riguardanti un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso appartenente a complessi urbanistici di interesse storico – culturale o documentale, finalizzato ad assicurare la funzionalità, la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici previsti dalla normativa urbanistica generale o particolareggiata.

Tale intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

E' possibile aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici oggetto di interventi di Conservazione Tipologica.

Art.15 INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)

Si configura quale intervento di Risanamento Conservativo l'insieme sistematico di opere volte a risanare e conservare un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso nel rispetto della sua distribuzione e funzionalità interna, purché non riguardino edifici sui quali, per le loro caratteristiche, si debba operare con gli interventi di cui agli artt. 13 e 14 delle presenti N.T.A.

Tale intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio che non rientrino tra gli interventi di Manutenzione Straordinaria di cui all'Art. 11.

E' possibile aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici oggetto di interventi di Risanamento Conservativo.

Art.16 INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (D)

Sono interventi di Demolizione senza Ricostruzione quelli realizzati sugli immobili contrastanti con le caratteristiche ambientali del centro storico che costituiscono motivo di degrado, in particolare le Superfetazioni ed i volumi non recuperati ai sensi della Legge 471/1985 e della Legge 724/1994.

Il diritto al riutilizzo della volumetria demolita non decade durante l'arco di validità del presente piano.

Qualora il proprietario intenda intervenire sull'edificio principale secondo le previsioni di piano (esclusi gli Interventi di Manutenzione Ordinaria), dovrà obbligatoriamente procedere, in modo contestuale

anche su tutte le costruzioni soggette a demolizione senza ricostruzione ricadenti nell'area di proprietà, indipendentemente dalla possibilità di riutilizzo del volume demolito.

Art.17 INTERVENTI POCO RILEVANTI (PR)

Sono principalmente da considerarsi Interventi Poco Rilevanti

- a) la realizzazione di chioschi per la vendita, somministrazione, lavorazione di beni di consumo;
- b) le pertinenze di edifici esistenti;
- c) l'occupazione del suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- d) le demolizioni, i reinterri e gli scavi che non interessino la coltivazione di cave e che non siano preordinati alla realizzazione d'interventi di rilevanza urbanistica;
- e) la realizzazione di cappelle, edicole e monumenti funerari;
- f) la realizzazione di manufatti per l'esercizio di servizi pubblici e per l'arredo urbano;
- g) il collocamento, la modifica o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili;
- h) la collocazione di cartelli o affissi pubblicitari, di segnali indicatori, di monumenti;
- i) la collocazione di tende relative a locali d'affari ed esercizi pubblici;
- l) le linee elettriche con tensione inferiore a 1.000 volt e relative opere accessorie;
- m) gli scavi per la posa di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente;
- n) le opere per il raccordo di nuovi utenti alle reti dei servizi centralizzati esistenti;
- o) la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti;
- p) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- q) le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- r) le opere sportive che non creano volumetria;
- s) parcheggi di pertinenza dell'unità immobiliare, interrati o seminterrati, realizzati nell'area di pertinenza urbanistica della stessa, di cui all'articolo 88, o in altra area avente la stessa destinazione di zona, purché la distanza non superi il raggio di cinquecento metri; il legame pertinenziale è definito in un atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere nei registri immobiliari.

CAPO III

DESTINAZIONI D'USO

Art.18 DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso prevalenti sono classificate ai sensi dell'art.73 della L.R. 52/1991 e successive modifiche ed integrazioni e sono distinte in:

DESTINAZIONI D'USO UNITA' IMMOBILIARI

- a) residenziali (compresi gli spazi di pertinenza, accessori quali cantine, ripostigli, ecc.) nonché le attrezzature di uso comune;
- b) artigianale di servizio complementare alla residenza (sarti, parrucchieri, idraulici, tappezzeri, panetteria, rosticceria, calzolaio, ecc.);
- c) alberghiera e ricettivo – complementare;
- d) direzionale, distinta nelle attività amministrative o professionali quali banche, studi, uffici, ambulatori medici, sedi di enti di associazioni, sindacati, ecc. Sono comprese anche le attività assistenziali. Educative e scolastiche.
- e) commerciale al minuto, distinta in esercizi con vendita al dettaglio con SV inferiore a mq.400
- f) opera pubblica;
- g) opera d'interesse pubblico destinate a finalità di carattere generale sotto l'aspetto economico e culturale indipendentemente dai soggetti pubblici o privati che le realizzano e le gestiscono, comprendenti gli uffici amministrativi, i centri civici, i centri di assistenza pubblica, i centri di servizio per gli anziani e giovani, gli edifici per il culto e complementari al culto, gli edifici per lo sport e lo svago e destinazione compatibili

DESTINAZIONI D'USO AREE NON EDIFICATE

- h) Verde di rispetto monumentale distinto nelle aree a ridosso o di pertinenza delle mura della fortezza e nell'area di pertinenza del castello;
- i) Verde pubblico e attrezzato distinto nelle aree destinate a verde pubblico, a nucleo elementare di verde e verde di quartiere;
- j) verde privato distinto nelle aree libere da costruzioni, sistemate a prato o giardino, di pertinenza d'edifici esistenti;
- k) aree di pertinenza degli edifici distinta nelle aree destinate a parcheggio privato ed a servizio delle attività economiche;
- l) viabilità comprendente tutti i percorsi pedonali, le aree pedonali o ciclabili pubbliche e la viabilità veicolare;

Il P.R.P.C. – Piano di Recupero indica nei specifici elaborati (tavole di Progetto o Schede Tecniche) la destinazioni d'uso Ammesse per ogni singolo elemento costituente la singola U.M.I. – C.I.U.. Ogni scheda Tecnica indicherà sia la Destinazione d'Uso Prevalente.

Art.19 DETERMINAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

Le destinazioni d'uso in atto delle unità immobiliari sono quelle stabilite dalla licenza o concessione edilizia ovvero dall'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti che comprovino la destinazione d'uso attuale in atto da oltre un biennio.

Art.20 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

Si ha mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edili, quando si modifica l'uso in atto di un'unità immobiliare per più del 25 per cento della superficie utile dell'unità stessa o per più di 50 metri quadrati. Si ha parimenti mutamento di destinazione d'uso anche quando i limiti di cui al comma 1 vengono superati in più interventi successivi. Non è mai ammessa la destinazione d'uso agricola neanche per quegli edifici che presentino già al momento dell'intervento la suddetta destinazione. Non è altresì consentita la destinazione o l'inserimento di attività artigianali di servizio inquinanti, rumorose o ritenute non idonee dal punto di vista igienico-sanitario.

In deroga alle previsioni indicate nelle Schede Tecniche e negli elaborati grafici, per gli immobili compresi nel P.R.P.C. sono sempre ammesse, purché compatibili con gli aspetti storico-architettonici dell'edificio, le seguenti destinazioni d'uso:

- b) artigianale di servizio complementare alla residenza (sarti, parrucchieri, idraulici, tappezzeri, panetteria, rosticceria, calzolaio, ecc.);
- c) alberghiera e ricettivo – complementare;
- d) direzionale, distinta nelle attività amministrative o professionali quali banche, studi, uffici, ambulatori medici, sedi di enti di associazioni, sindacati, ecc. Sono comprese anche le attività assistenziali. Educative e scolastiche.
- e) commerciale al minuto, distinta in esercizi con vendita al dettaglio con SV inferiore a mq.400

La suddetta deroga, limitatamente al punto d), non trova applicazione per i piani terra degli edifici prospicienti Piazza Unità.

Per tutti gli edifici prospicienti Piazza Unità, indipendentemente dalla tipologia di intervento (CAPOII NTA), è comunque possibile aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici.

Nell'obiettivo di salvaguardare ed incrementare la funzione abitativa nell'area oggetto di piano, ogni trasformazione di destinazioni diverse in destinazioni d'uso abitativo è sempre ammessa e incentivata ove sussistano o vengano attuate le condizioni igienico-sanitarie previste dai regolamenti vigenti e nel rispetto delle prescrizioni del P.R.P.C.

Il PRPC indica nei suoi elaborati di Progetto solo la destinazione d'uso sia per i Piani Terra degli Edifici che per gli Spazi Scoperti; per tutti gli altri piani sono ammesse solo le destinazioni d'uso indicate nello Stato di Fatto, oltre a quanto indicato nel secondo comma del presente articolo.

CAPO IV

REGIME AUTORIZZATO

Art.21 NORME GENERALI

L'attività urbanistica ed edilizia, nell'ambito dell'applicazione del regime autorizzativo, va valutata considerando separatamente le sue due componenti:

- a) le trasformazioni fisiche attuate attraverso interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia;
- b) le modifiche di destinazione d'uso.

Ogni attività di cui al comma 1, nel caso comprenda entrambe le componenti o diverse categorie d'intervento, è assoggettata al regime più rigoroso tra quelli previsti per le singole componenti o categorie d'intervento.

Per la classificazione degli interventi di Restauro (RS), di Conservazione Tipologica (CT), di Risanamento Conservativo (RC) e di Ristrutturazione Edilizia (RE), di cui, rispettivamente, va valutata la trasformazione fisica progettata a prescindere dalla destinazione d'uso.

Art.22 CONCESSIONE EDILIZIA

Sono soggetti al rilascio della concessione edilizia gli interventi aventi rilevanza urbanistica di cui al Capo Secondo delle presenti N.T.A.

Sono soggette a denuncia di inizio attività le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

In variante alla concessione edilizia si può dar corso alla realizzazione di lavori che, oltre a rispettare i requisiti indicati al comma 2, rispondano alle seguenti condizioni:

- a) non comportino aumento del numero delle unità immobiliari;
- b) non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'immobile e alla sicurezza sismica;
- c) non comportino la modifica del numero dei piani né la modifica della tipologia dei solai di copertura;
- d) rispettino le originali caratteristiche costruttive.

La variante alla concessione edilizia, concernente i lavori di cui al comma 3, è soggetta a denuncia di inizio attività da presentare prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Le disposizioni di cui ai commi 3 e 4 non trovano applicazione per le parti di immobili vincolate ai sensi del titolo I del decreto legislativo 490/1999.

Le disposizioni di cui ai commi 3, quattro e cinque trovano applicazione anche per i progetti soggetti ad autorizzazione edilizia ed a denuncia di inizio attività.

Art. 23 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione edilizia gli interventi di rilevanza edilizia, di cui al capo II, i seguenti interventi:

di Manutenzione Straordinaria (art.12 delle presenti N.T.A.),

di Restauro (art.13),

di Conservazione Tipologica (art.14),

di Risanamento Conservativo (art.15),

di Demolizione senza Ricostruzione (art.16),

Interventi Poco Rilevanti (art.17)

E' altresì soggetto al rilascio dell'autorizzazione edilizia da parte del Sindaco il mutamento di destinazione d'uso in diversa categoria, secondo l'elencazione contenuta nell'articolo 18, nelle aree nelle quali il PRGC ne prescrive l'obbligatorietà'.

Art. 24 OPERE COMUNALI

Per la realizzazione delle opere pubbliche di competenza comunale la deliberazione del competente organo comunale di approvazione del progetto definitivo sostituisce i provvedimenti di concessione e di autorizzazione edilizia, nonché' la denuncia di inizio attività'. I relativi progetti vanno corredati da una relazione a firma del progettista che attesti la conformità' del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché' l'esistenza dei nulla osta di conformità' alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Per le opere di cui al presente articolo l'atto di collaudo finale o il certificato di regolare esecuzione sostituiscono il certificato di abitabilità' o di agibilità'.

Art.25 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA – PIANO ATTUATIVO

Sono soggetti all'approvazione di Piano Attuativo – P.R.P.C. gli interventi aventi rilevanza urbanistica di cui al Capo Secondo delle presenti N.T.A.:

Interventi di Ristrutturazione Edilizia con Demolizione e Ricostruzione (RR)

Sono altresì soggetti all'approvazione di Piano Attuativo i progetti Speciali di cui al Capo VII delle presenti N.T.A.

In allegato viene allegato schema di Convenzione che deve essere stipulata fra l'Amministrazione Comunale e la Ditta proponente il P.R.P.C. inerente il Comparto d'Intervento Unitario.

Art.26 COMUNICAZIONE EDILIZIA

Sono soggetti alla presentazione della comunicazione edilizia tutti gli interventi di rilevanza edilizia di cui al Capo Secondo delle presenti N.T.A. per i quali non sussistano le condizioni per opere secondo i regimi autorizzativi previsti nel presente Capo.

CAPO V

STRUMENTI ATTUATIVI

Art.27 PREMESSE

Al fine di favorire l'attuazione degli interventi previsti, il P.R.P.C. – Piano di Recupero individua due livelli di ambito che sono distinti per:

- Dimensione planimetrica del lotto;
- Caratteristiche architettoniche ed ambientali dei manufatti;
- Grado di protezione degli edifici compresi;
- Complessità degli stessi interventi previsti;
- Rapporto con il contesto urbano con cui confrontano;
- Temporizzazione degli interventi;

Le Unità Minime ed i Comparti d'Intervento Unitari sono individuati nella Tav.P2 degli elaborati di progetto; i progetti Speciali sono individuati nella Tav. P1.

Nel concetto di flessibilità dei limiti definiti nella tav.P1, si chiarisce che i perimetri delle UMI, CIU e PS possono essere modificati nella misura massima di ml.0.50 rispetto a quanto indicato, solo il nuovo sito sia corrispondente al limite delle ppcc definite catastalmente e comprese all'interno delle suddette UMI, CIU, PS.

Art.28 UNITA' MINIME D'INTERVENTO

Le Unità Minime d'Intervento possono comprendere sia i singoli edifici che parti dello complesso edificato per i quali non si possa prescindere da un intervento unitario.

Tutti i progetti devono essere estesi a tutta l'area individuata nella tavola, con le categorie d'intervento previste negli elaborati grafici e nelle Schede Tecniche di riferimento.

Qualora l'intervento edilizio richiesto non riguardi la totalità dell'edificio o degli edifici ricadenti nella U.M.I. il richiedente dovrà produrre indicazioni sufficienti a dimostrare la fattibilità di quanto richiesto; gli interventi non dovranno compromettere quelli attribuiti alle restanti unità immobiliari comprese nella stessa U.M.I., potranno alterare le facciate prospicienti i stradali se adeguatamente motivati, nel rispetto delle norme per le facciate e gli interventi previsti al CAPO VII e al CAPO IX delle NTA del P.R.P.C.

Qualora necessaria potrà essere prevista la sottoscrizione di un apposito atto d'obbligo, da parte della proprietà per garantire l'unitarietà dell'U.M.I.

Nel caso in cui il progetto edilizio proposto interessi solo parte della U.M.I. sono ammessi i seguenti tipi di interventi:

- a.- Per gli edifici con Grado di Protezione 1, 2, e 5
- Manutenzione Ordinaria (MO)
- Manutenzione Straordinaria (MS)
- Restauro (RS)

b.- Per gli edifici con Grado di Protezione 3 e 4

Manutenzione Ordinaria (MO)

Manutenzione Straordinaria (MS)

Restauro (RS)

Conservazione Tipologica (CT)

c.- Per gli edifici con Grado di Protezione 6

Manutenzione Ordinaria (MO)

Manutenzione Straordinaria (MS) comma 1 (..... le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché' per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unita' immobiliari.)

Restauro (RS)

In qualsiasi momento l'Amministrazione Comunale, anche sulla base delle richieste dei privati, può procedere all'individuazione di nuove aree U.M.I., all'interno del perimetro del P.R.P.C. che verranno inserite mediante normale procedure di variante.

E' possibile accorpate più Unità Minime di Intervento adiacenti; in questo caso il progetto dovrà essere unitario, comprendere tutte le Unità Minime interessate e rispettare le previsioni di Piano indicate.

Art.29 COMPARTI D'INTERVENTO UNITARIO

I Comparti d'Intervento Unitario (C.I.U.) sono evidenziati nella tavola P1 e comprendono aree ed edifici per i quali gli interventi non possono prescindere da un progetto unitario.

Comprendono aree che per le situazioni oggettive necessitano di un intervento globale che interessi più proprietà e più complessi edilizi dei quali non è possibile intervenire attraverso singole Unità Minime d'Intervento (U.M.I.).

E' ammessa la realizzazione degli Interventi previsti all'interno dei C.I.U. previa presentazione di un progetto generale.

In tale caso il concessionario dovrà convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale ed offrire garanzie per l'esecuzione degli interventi previsti.

All'interno del C.I.U. possono essere previsti interventi che comprendano singoli edifici o parti del complesso edificato. Il limite minimo per questi interventi viene fissato nelle singole proprietà comprese nel C.I.U.

Nel caso in cui il progetto edilizio proposto interessi solo parte della U.M.I. sono ammessi i seguenti tipi di interventi:

a.- Per gli edifici con Grado di Protezione 1, 2, 5 e 6

Manutenzione Ordinaria (MO)

Restauro (RS)

b.- Per gli edifici con Grado di Protezione 3 e 4

Manutenzione Ordinaria (MO)

Manutenzione Straordinaria (MS)

Restauro (RS)

Conservazione Tipologica (CT)

CAPO VI

ELABORATI PROGETTUALI RELATIVI AGLI INTERVENTI EDILIZI

Art.30 REDAZIONE PROGETTI – CONCESSIONE EDILIZIA

In generale tutti gli elaborati grafici dovranno essere redatti ponendo attenzione a descrivere in modo chiaro ed univoco lo stato di fatto dell'immobile e del sito, descrivendo esaustivamente le tipologie ed i materiali degli edifici esistenti, nonché il loro rapporto con le opere eseguite. Dovrà essere descritta la modalità di esecuzione dei lavori ed eventuali opere accessorie come ad esempio, pavimentazione esterna, impiantistica, ecc. costituendo ciò parte integrante del progetto; dovranno essere utilizzati materiali e tecniche compatibili con le caratteristiche storiche della zona.

Ad integrazione di quanto previsto dal P.R.G.C. vigente e dalla normativa di riferimento, tutti i progetti per i quali è prevista il rilascio della Concessione Edilizia dovranno essere correlati dai seguenti elaborati:

1. Estratto di mappa con individuazione delle particelle interessate dall'intervento;
2. Estratto di proprietà o altro atto equivalente;
3. Scheda Tecnica;
4. Rilievo del lotto in scala 1:200 (scala minima) con l'individuazione delle essenze arboree e dei percorsi pedonali/veicolari e di tutto quanto faccia parte delle aree non edificate esistenti;
5. Rilievo esistente di tutto l'immobile in scala 1:50 comprensivo di:
 - A) piante di tutti i piani compresa la copertura con indicate le destinazioni d'uso, la superficie utile per ogni singolo vano e dell'intero complesso edilizio e la descrizione dei materiali impiegati;
 - B) sezioni in numero adeguato ad individuare l'organismo edilizio nel suo sviluppo verticale nonché le altezze interne dei singoli piani ed il riferimento alla quota 0.00 di riferimento;
 - C) prospetti di tutti i fronti/facciate dell'edificio interessato dell'intervento comprensivi di parte degli edifici limitrofi;
6. Rilievo dei particolari architettonici in scala 1:20, con indicati i materiali ed i sistemi costruttivi;
7. Rilievo fotografico comprendente l'intero edificio con particolare cura delle facciate ed i particolari architettonici interessati dall'intervento;
8. Planimetria generale di progetto in scala 1:200 (scala minima) con l'individuazione delle essenze arboree e dei percorsi pedonali e carrabili e di tutto quanto faccia parte delle aree non edificate esistenti; in generale dovranno essere indicati in maniera esaustiva tutti gli elementi utili a chiarire il progetto nel suo complesso;
9. Planimetria generale di progetto in scala 1:200 (scala minima) con l'indicazione delle future proprietà in caso di riordino;
10. Schema delle eventuali fasi di attuazione del progetto (solo per i C.I.U.);
11. Planovolumetrico o assonometria con evidenziato l'inserimento dell'intervento nel contesto urbano;

12. Progetto in scala 1:50 comprensivo di:
 - A) piante di tutti i piani compresa la copertura con indicate le destinazioni d'uso, la superficie utile per ogni singolo vano e dell'intero complesso edilizio nonché la descrizione dei materiali impiegati, del rapporto superficie utile/superficie finestrata;
 - B) sezioni in numero adeguato ad individuare l'organismo edilizio nel suo sviluppo verticale nonché le altezze interne dei singoli piani ed il riferimento alla quota 0.00 di riferimento;
 - C) prospetti di tutti i fronti/facciate dell'edificio interessato dell'intervento comprensivi di parte degli edifici limitrofi;
13. Particolari architettonici in scala 1:20;
14. Ricostruzione fotografica o elaborato equivalente (Render, ecc.) atta a dimostrare il corretto inserimento dell'intervento nel tessuto edilizio esistente;
15. Relazione tecnica con le indicazioni dei modi di realizzazione, dei materiali, delle tinte e delle finiture previste;

Art.31 REDAZIONE PROGETTI – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

In generale tutti gli elaborati grafici dovranno essere redatti ponendo attenzione a descrivere in modo chiaro ed univoco lo stato di fatto dell'immobile e del sito, descrivendo esaurientemente le tipologie ed i materiali degli edifici esistenti, nonché il loro rapporto con le opere eseguite. Dovrà essere descritta la modalità di esecuzione dei lavori ed eventuali opere accessorie come ad esempio, pavimentazione esterna, impiantistica, ecc. costituendo ciò parte integrante del progetto; dovranno essere utilizzati materiali e tecniche compatibili con le caratteristiche storiche della zona

Ad integrazione di quanto previsto dal P.R.G.C. vigente e dalla normativa di riferimento, tutti i progetti per i quali è prevista il rilascio della Autorizzazione Edilizia dovranno essere correlati dai seguenti elaborati:

1. Estratto di mappa con individuazione delle particelle interessate dall'intervento;
2. Estratto di proprietà o altro atto equivalente;
3. Scheda Tecnica;
4. Rilievo del lotto in scala 1:200 (scala minima) con l'individuazione delle essenze arboree e dei percorsi pedonali/veicolari e di tutto faccia parte delle aree non edificate esistenti;
5. Rilievo esistente di tutto l'immobile in scala 1:50 comprensivo di:
 - A) piante di tutti i piani compresa la copertura con indicate le destinazioni d'uso, la superficie utile per ogni singolo vano e dell'intero complesso edilizio nonché la descrizione dei materiali impiegati;
 - B) sezioni in numero adeguato ad individuare l'organismo edilizio nel suo sviluppo verticale nonché le altezze interne dei singoli piani ed il riferimento alla quota 0.00 a cui il progetto fa riferimento;
 - C) prospetti di tutti i fronti/facciate dell'edificio interessato dell'intervento comprensivi di parte degli edifici limitrofi;

6. Rilievo dei particolari architettonici in scala 1:20, con indicati i materiali ed i sistemi costruttivi;
7. Rilievo fotografico comprendente l'intero edificio con particolare cura delle facciate ed i particolari architettonici interessati dall'intervento;
8. Planimetria generale di progetto in scala 1:200 (scala minima) con l'individuazione delle essenze arboree e dei percorsi pedonali e carrabili e di tutto faccia parte delle aree non edificate esistenti; in generale dovranno essere indicati in maniera esaustiva tutti gli elementi utili a chiarire il progetto nel suo complesso;
9. Planimetria generale di progetto in scala 1:200 (scala minima) con l'indicazione delle future proprietà in caso di riordino;
10. Progetto in scala 1:50 comprensivo di:
 - A) piante di tutti i piani compresa la copertura con indicate le destinazioni d'uso, la superficie utile per ogni singolo vano e dell'intero complesso edilizio nonché la descrizione dei materiali impiegati, del rapporto superficie utile/superficie finestrata;
 - B) sezioni in numero adeguato ad individuare l'organismo edilizio nel suo nuovo sviluppo verticale nonché le altezze interne dei singoli piani ed il riferimento alla quota 0.00 a cui il progetto fa riferimento;
 - C) prospetti di tutti i fronti/facciate dell'edificio interessato dell'intervento comprensivi di parte degli edifici limitrofi;
11. Particolari architettonici in scala 1:20;
12. Ricostruzione fotografica o elaborato equivalente (Render, ecc.) atta a dimostrare il corretto inserimento dell'intervento nel tessuto edilizio esistente;
13. Relazione tecnica con le indicazioni dei modi di realizzazione, dei materiali, delle tinte e delle finiture previste;

Art.32 REDAZIONE PROGETTO – PIANO ATTUATIVO

Ad integrazione di quanto previsto dalla normativa vigente (L.R. 19.11.1991 n. 52 e successive modifiche ed integrazioni) tutti i progetti dovranno essere correlati anche da un rilievo fotografico comprendente tutte le parti dell'area e degli edifici interessati dall'intervento con particolare cura dei particolari artistici ed architettonici interessati dall'intervento.

Art.33 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Nell'ambito di tutta l'area oggetto del P.R.P.C. – Piano di Recupero deve essere tutelata in modo speciale il verde. A tal fine, in tutti i progetti per Concessione o Autorizzazione, gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno essere rilevati ed indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. Gli interventi edilizi dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali e la base del tronco (colletto), osservando Possibilmente la distanza minima di ml. 5.00 tra tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.)

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto elaborato.

Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in numero variabile da una a tre secondo le specie poste a dimora su un'area prossima all'interno del lotto nel modo e con le caratteristiche di seguito specificate:

- a) indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a orto;
- b) indicazione di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzione, arredi fissi, ecc.)
- c) indicazione della denominazione dell'essenza, che andranno scelti tra le essenze autoctone;

La nuova alberatura, salvo diversa indicazione nelle tavole di progetto dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati opportunamente collegati fra loro ed inseriti nel contesto ambientale.

CAPO VII

PROGETTI SPECIALI

Art.34 DEFINIZIONE

I progetti speciali evidenziati nella tav. P2 (Unità Minime d'Intervento) individuano le aree che necessitano di progetti unitari globali di carattere urbanistico, che saranno attuati assoggettandoli ad ulteriori livelli di pianificazione particolareggiata di iniziativa pubblica o privata. I progetti dovranno essere redatti secondo quanto indicato nel CAPO VI delle presenti N.T.A.

In attesa della attuazione dei progetti generali che definiranno i dettagli tecnico, funzionali e normativi, per le aree soggette a Progetti Speciali, sui beni inseriti all'interno delle Aree destinate a Progetti Speciali, siano essi di proprietà privata che pubblica, potranno essere eseguiti solo interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS e Restauro (RS). Comunque dovrà essere presentata adeguata documentazione che dimostri la corrispondenza degli interventi alle finalità indicate in ciascun Progetto Speciale (PS); questi andranno correlati oltre da quanto previsto negli artt. 30 e 31 delle presenti N.T.A., anche dai Nulla Osta/pareri dell'Ufficio Tecnico del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali e di qualsiasi altro Ente preposto al controllo.

Non sono ammessi aumenti alle volumetrie esistenti né il recupero di quelle per le quali si prevede la Demolizione senza Ricostruzione; inoltre non è ammesso aumento della Superficie Coperta esistente.

Nelle aree soggette a Progetti Speciali in cui i lavori siano già iniziati nonché per i “progetti approvati” dagli Enti competenti, è ammessa la possibilità di continuare l'applicazione delle Norme previgenti. In particolare per i “progetti approvati” si intendono i progetti preliminari così come definito dall'art.8 della L.R. 14/2002.

PS1 - PALAZZO “FONDAZIONE MACCARI” E “MONTE DI PIETÀ”

Il progetto comprende un'area di proprietà comunale interclusa dalle vie della Campagnola, Calle Maccari e via Dante Alighieri; è composta da due edifici con le relative aree di pertinenza e annessi, e dovrà prevedere un nuovo assetto dei percorsi pedonali e delle aree di sosta pedonale con particolare riguardo alla valorizzazione degli edifici e della corte interna del Palazzo “Monte di Pietà”.

Il PS1 si divide in due unità componenti:

PS1A comprendente l'edificio “Fondazione Maccari”

PS1B comprendente l'edificio “Monte di Pietà”

Il progetto dovrà valorizzare i due edifici principali e mentre potrà essere prevista anche una ridefinizione planovolumetrica degli edifici accessori, per i quali si rimanda al progetto la ridefinizione planovolumetrica.

PS2 – EX AREA “DE POLLO”

Il progetto comprende l'area a destinazione a verde pubblico – servizi ed attrezzature pubbliche, posta immediatamente a ridosso delle mura del castello.

L'intervento dovrà provvedere, oltre alla sistemazione dell'area attraverso la piantumazione di essenze arboree, percorsi pedonali di collegamento con la viabilità pedonale sia essa integrata nelle mura sia essa interna alle vie del Centro città, il tutto opportunamente integrato e collegato.

PS3 – CALLE VIE INTERNE

~~Il progetto dovrà prevedere la ripavimentazione e l'uso esclusivo pedonale delle Calle Corona, Calle Maccari, via Mocenigo, via della Serenissima e della Calle dei Macellai.~~

~~L'intervento dovrà prevedere un corretto rapporto tra la viabilità veicolare indispensabile per i residenti e la nuova funzione pedonale di progetto, valorizzando gli aspetti storici ed architettonici esistenti; dovrà essere temporizzata la pedonalizzazione della stessa viabilità riportando tale mutazione di traffico con adeguati spazi esterni da dedicare a parcheggi sia stanziali che di altro tipo. Il progetto inoltre dovrà valutare per via Battisti, via Ciotti, via Dante, via Bergamas, via della Campagnola, via della Torre le possibilità di diminuire l'accessibilità veicolare alle vie interne aumentando la superficie da destinare a percorsi pedonali, al fine di una valorizzazione delle stesse con opportune soluzioni (pavimentazioni, piantumazione, arredi, segnaletica, illuminazione, ecc.), predisponendo nuove aree, anche esterne ma a ridosso del Centro Storico, da destinare a parcheggio per i residenti e per i visitatori.~~

~~Per le vie principali dovranno essere valutate le possibilità di destinare spazi da destinare a servizio dei locali di tipo ricettivo e/o commerciali siano essi di tipo temporaneo; siano esse strutture coperte chiuse o aperte.~~

PS4 – CASTELLO

L'area comprende tutto il castello, gli annessi, e tutte le aree di pertinenza così come individuato nella tav. P3. Il progetto dovrà prevedere il recupero di tutto il manufatto con l'inserimento in quota proporzionale di servizi di interesse pubblico, di attività di commerciali e di accoglienza. Al fine di consentire il riuso completo di tutta la struttura si potranno insediare limitate quota di residenza. Dovranno essere valutate e progettati percorsi di collegamento sia con l'area pedonale delle vie di cui al PS3, sia con i nuovi parcheggi che saranno realizzati esternamente all'area della Fortezza

Palazzo del Capitano: per questo edificio si dovrà prevedere interventi che salvaguardino il complesso attraverso un insieme sistematico di opere che possano essere comprese nell'intervento di Conservazione Tipologica; dovranno essere previste opere che permettano di fornire un'adeguata testimonianza dei successivi interventi eseguiti sul manufatto. Eventuali particolari architettonici emergenti in fase di rilievo dovranno essere adeguatamente recuperati e valorizzati con specifici interventi.

Caserma e Chiesa Arciducale: complesso di edifici per i quali dovranno essere previste opere comprese nell'intervento di Risanamento Conservativo; dovranno essere eliminati tutti quegli interventi realizzati che siano in contrasto con l'impianto originario. Il progetto, inoltre, dovrà prevedere mirati interventi volti al recupero e valorizzazione di eventuali particolari architettonici emergenti in fase di rilievo.

Vecchio Arsenale: edificio per il quale dovranno essere previste opere comprese nell'intervento di Risanamento Conservativo. Il progetto, inoltre, dovrà prevedere mirati interventi volti al recupero e valorizzazione di eventuali particolari architettonici emergenti in fase di rilievo.

Altri edifici: per tutti quei manufatti opere eseguiti nel corso della storia dell'Area del Castello, compresa all'interno del limite indicato nelle Tavole di Progetto, dovranno essere esaminate e valutate le possibilità di un recupero totale o parziale; tali recuperi potranno essere effettuati solamente se non pregiudicheranno la lettura complessiva del sito. Pertanto eventuali interventi di Manutenzione Straordinaria e/o Ristrutturazione Edilizia (senza Demolizione e Ricostruzione) potranno essere previsti solo se inseriti in un progetto generale; non potranno quindi essere effettuati tali interventi se non all'interno del Progetto Unitario.

PS5 – GIARDINO “PATUNA”

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di percorsi pedonali ed aree di sosta pedonale attrezzate per collegare via della Torre con via Mocenigo ed utilizzare così il giardino a verde pubblico nelle ore diurne, al fine di aumentare il richiamo turistico di tutta l'area anche con l'inserimento della recuperata polveriera veneta adiacente.

Dovranno essere demoliti tutti gli edifici presenti ed in contrasto con l'originario impianto del Giardino.

Dovranno essere valutate e progettati percorsi di collegamento sia con l'area pedonale delle vie di cui al PS3, sia con i nuovi parcheggi che saranno realizzati esternamente all'area della Fortezza

PS6 – MURA

Il Progetto dovrà prevedere il recupero di tutte quelle parti di mura della città Vecchia escluse quelle della Fortezza, per le quali dovranno essere realizzate opere di recupero, valorizzazione e consolidamento con l'eliminazione di interventi eseguiti in contrasto con l'opera stessa.

Il progetto dovrà valutare la possibilità di realizzare un percorso pubblico alla quota superiore, previa demolizione delle opere eseguite anche in epoche successive al periodo di edificazione della struttura di difesa e con essa in contrasto; dovrà essere prevista un'area pedonale pubblica lungo il perimetro esterno delle mura stesse; tali interventi avranno l'obiettivo di valorizzare, sia per la tipologia che per la qualità dello stesso, il collegamento delle mura già recuperate con Largo Porta Nuova e la nuova area prospiciente la Porta stessa. Gli interventi dovranno permettere la lettura dell'antico sito delle mura e quindi ad esso rapportarsi attraverso opere di minimo impatto e rispettose del sito con il quale dovrà confrontarsi.

Dovrà essere recuperato l'edificio, originariamente destinato a macello, con interventi finalizzati al recupero filologico, con particolare attenzione agli originari rapporti funzionali architettonici fra lo stesso manufatto e il contesto con il quale si relaziona (area esterna, canali, ecc.); dovranno essere recuperate le testimonianze culturali e le evidenze architettoniche presenti.

Nel caso in cui non vengano eseguiti gli interventi direttamente dall'Amministrazione Comunale per aree private comprese nei limiti di questo Progetto Speciale, dovranno essere predisposte specifiche tecniche alle quali il privato dovrà adeguarsi per il recupero delle stesse.

PS7 – CHIESA DI SANTA ADDOLORATA, PALAZZO COASSINI E ANNESSI

L'area individuata nella tavola P3 come Progetto Speciale PS7 è posta a confine con le mura est della Fortezza e al suo interno comprende una serie di edifici di diverso valore architettonico:

- a. la Chiesa di Santa Addolorata,
- b. il Palazzo Coassini,
- c. la sala auditorium,
- d. gli annessi,
- e. le aree di pertinenza.

Dovranno essere individuati gli interventi più idonei al fine di recuperare gli edifici di valore storico - monumentale quali la Chiesa di Santa Addolorata e del Palazzo Coassini. Per le altre presenze dovranno essere previsti interventi di Ristrutturazione Edilizia, mentre gli immobili in contrasto dovranno essere oggetto di Demolizione senza Ricostruzione.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella riprogettazione degli immobili quali l'auditorium e gli annessi allo stesso e il loro rapporto con gli edifici della Chiesa di Santa Addolorata e del Palazzo Coassini con i quali si confrontano; potranno essere proposti soluzioni che prevedano una diversa volumetria sempre che questa sia correttamente rapportata con gli edifici principali (Chiesa di Santa Addolorata e Palazzo Coassini); per ogni singolo edificio non potranno essere previsti aumenti in altezza.

In generale dovranno essere eliminate tutte le opere in contrasto con l'organismo originario quali superfetazioni, ampliamenti, verande, o opere di qualsiasi genere ritenute incongrue.

Dovrà essere ridefinito il rapporto funzionale e dell'area scoperta dell'oratorio con le mura delle Fortezza, per poter riqualificare quello che originariamente era destinato a "retro". Dovranno essere ridefiniti le perimetrazioni della stessa area compresa la demolizione di recinzioni o di altre opere in contrasto per permettere la rilettura degli spazi aperti e della loro continuità.

Al fine di consentire il riuso completo di tutta la struttura potrà essere previsto l'insediamento di limitate quota di residenza, comunque con superfici non superiori allo stato di fatto, stabilite secondo quanto previsto dall'art.19 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, oltre alle destinazioni d'uso originarie all'interno delle preesistenze storiche.

CAPO VIII

PATRIMONIO EDILIZIO

Art.35 PREMESSA

L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopracitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificio stesso.

Per gli edifici a cui non è stato assegnato il grado di protezione sono di fatto inseriti nella Grado di Protezione 6 e per questi edifici sono sempre ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) o Restauro (RS).

Per tutti gli edifici sono sempre ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) o Restauro (RS).

I gradi di protezione, con l'esclusione dell'1 e 6, potranno essere variati di un grado, con deliberazione del Consiglio Comunale e previa presentazione di un'analisi storico ambientale che giustifichi la variazione. La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino assieme alla stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e la ricostruzione di singole parti se necessario. Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbano essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.

Gli interventi dovranno attenersi alla normativa specifica predisposta per i singoli gradi di protezione.

I nuovi volumi possono essere utilizzati (fatti salvi gli edifici con grado di protezione 5) solo se collegati funzionalmente ad edifici esistenti, per soddisfare carenze igienico-sanitarie, statiche o di riordino architettonico ed ambientale.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e competenze previste dalle L.S. n.1089 del 1/6/1939 e n.1497 del 29/6/1939 e successive modificazioni ed integrazioni.

I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico critica esauriente.

In misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato ad ogni edificio, come precedentemente chiarito, uno dei seguenti gradi di protezione:

GRADO DI PROTEZIONE 1

Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna.

Riguarda edifici e strutture murarie, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive costituiscono un determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.

Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfettativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi Superfettazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.

E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente collocate o demolite ma sulle eventuali demolizioni di sopraelevazione e di superfettazione non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo.

L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte ed altre opere di difesa dell'aggregato nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede dunque la conservazione integrale, la ricostruzione e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici

Gli interventi ammessi per questo grado di protezione sono:

RESTAURO (RS)

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

GRADO DI PROTEZIONE 2

Edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza investire la totalità dei fabbricati stessi;

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) conservazioni e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale ed orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) potranno essere modificate le quote d'imposta dei solai per una misura massima di cm.30;
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- f) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- g) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto a giardino;

- h) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
- i) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- j) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- k) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale;
- l) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce, del tipo ai silicati o silossaniche o finite in cocciopesto; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;

obbligo di eliminare le Superfettazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze

Gli interventi ammessi sono:

CONSERVAZIONE TIPOLOGICA (CT)

RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)

RESTAURO (RS)

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

GRADO DI PROTEZIONE 3

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e di cui interessa conservare la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna architettonicamente caratterizzanti. L'intervento dovrà tendere alla conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.

In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;
- c) i solai possono subire modifiche nelle quota d'imposta per un massimo di cm.30;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

- e) conservazione e ripristino della aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto a giardino;
- g) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezze;
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti;
- i) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture;
- j) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale;
- k) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
- l) obbligo di eliminare le Superfettazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Sono ammessi i seguenti interventi:

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

CONSERVAZIONE TIPOLOGICA (CT)

RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)

RESTAURO (RS)

GRADO DI PROTEZIONE 4

Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo, ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico. L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.

Non sono ammesse pure sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.

E' inoltre fatto obbligo di ripristinare gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:

- a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestata dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di altro tipo o materiale;
- c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici con termini di grado di protezione superiore;
- d) serramenti ed infissi esterni: dovranno essere solo in legno con finitura naturale o verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle.
- e) opere in ferro: si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente, o con vernice a smalto, anche con finitura al ferromicaceo, con colori armonizzati alle colorazioni adottate per le facciate;
- f) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluta divieto di utilizzare travertini ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;
- g) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

Sono ammessi i seguenti interventi:

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

CONSERVAZIONE TIPOLOGICA (CT)

RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)

RESTAURO (RS)

GRADO DI PROTEZIONE 5

Riguarda L'intervento di parziale a totale demolizione e ricostruzione che, sulla base di una specifica analisi storica (lottizzazione seriale, analogie tipologiche o altri documenti) testimoniantе un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione omogenea a quella originaria o trattandosi di totale demolizione e ricostruzione realizzi un intervento compatibile con il tessuto circostante senza aumenti di volume, salvo specifica precisione dello strumento Attuativo o del Piano Regolatore Generale.

Per gli edifici di grado di protezione 5 con destinazione d'uso per servizi pubblici è possibile l'ampliamento anche se non indicato nelle tavole di progetto e qualora indicato, anche in misura diversa.

L'intervento dovrà rispettare le prescrizioni costruttive indicate nelle presenti N.T.A.. al Capo VIII (INTERVENTI) per quanto riguarda le parti da riedificare.

Sono ammessi i seguenti interventi:

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (RR)
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)
MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)
DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (DE)

GRADO DI PROTEZIONE 6

Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile o la demolizione o la ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi e perché la presenza di quelle volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

La demolizione senza ricostruzione delle Superfettazioni e sovrastrutture indicate nel P.R.P.C., è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli Interventi nelle proprietà che le includano.

Sono ammessi i seguenti interventi:

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (RR)
DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (DE)

Gli interventi di qualsiasi tipo, sui prospetti di tutti gli edifici dovranno rispettare sia le previsioni d'insieme contenute nelle tav. P1, P2, P3, P4, P5, P6 ecc. che quelle di dettaglio contenute nelle Schede Tecniche. In caso di contrasto saranno prevalenti le Norme ed indicazione previste nelle Schede Tecniche. Anche l'inserimento di elementi accessori sulle facciate (tende, insegne, cartellonistica, ecc.) sono subordinate al rilascio dell'Autorizzazione da parte dei Servizi Tecnici Comunali.

Art.36 DEROGHE

Per tutti gli interventi che comportino miglioramenti dal punto di vista igienico – sanitario, in mancanza del raggiungimento del parametro minimo previsto, è ammessa la deroga alle presenti N.T.A. per quanto riguarda i parametri di illuminazione, aerazione ed altezza dei singoli ambienti così come previsto dalla normativa vigente.

Inoltre è ammessa per esigenze igienico sanitarie la realizzazione di volumi di mc.30 per ogni singola unità Immobiliare a destinazione residenziale esistenti per un massimo di mc.90 per U.M.I. e mc.150 per C.I.U.

Queste volumetrie potranno essere realizzate solo con la condizione dell'una Tantum" e se previste all'interno del progetto globale della UMI – C.I.U.

Potranno essere realizzate solo ove indicato dalla tavola P.2, come ampliamenti e relativo aumento della superficie coperta o come aumento in altezza di edifici esistenti. La tav. P.2 (TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI) indica ove questi volumi dovranno essere ubicati.

Per quanto riguarda gli aspetti formali questi volumi dovranno integrarsi con la tipologia del fabbricato a cui fanno riferimento e secondo le Norme di cui all'art.38 delle presenti N.T.A..

Per gli edifici le cui Destinazioni d'Uso indicate nel P.R.P.C. Piano di Recupero siano comprese nei comma f) e g) dell'art.18 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione è possibile, per esigenze di carattere igienico – sanitario, di aerazione ed altezza dei singoli ambienti così come previsto dalla normativa vigente

in mancanza del raggiungimento del parametro minimo previsto, l'aumento della volumetria esistente per una quota pari al 10% dello stato di fatto; per il calcolo dello stato di fatto non devono essere considerati i volumi inseriti nel Grado di Protezione 6. Tale aumento dovrà tenere in considerazione tutte le indicazioni di Piano e di eventuali pareri degli organi competenti.

CAPO IX

INTERVENTI

Art.37 PREMESSA

Le prescrizioni del presente Capo si riferiscono alle categorie d'intervento di cui al Capo III delle presenti N.T.A. del P.R.P.C. – Piano di Recupero.

Per ogni categoria vengono prescritte delle norme specifiche che dovranno essere seguite, fatto salvo quanto prescritto nelle Schede Tecniche che comunque prevalgono, quando in contrasto, con le seguenti norme.

Le seguenti norme prescrizioni valgono per tutti gli interventi di Rilevanza Edilizia e di Rilevanza Urbanistica, come meglio evidenziato nelle stesse.

Art.38 CARATTERI COSTRUTTIVI

1. COPERTURE E TETTI

Il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi tradizionali, recuperati o nuovi antichizzati, per i canali è consentito l'uso di coppi nuovi.

Sono ammessi materiali diversi solo per particolari e motivate esigenze tecniche-funzionali; comunque la superficie coperta con questi materiali non potrà essere superiore al 10% della superficie totale del singolo edificio.

E' altresì possibile utilizzare materiali diversi dai coppi tradizionali solo per edifici di valore specifico (campanili, torrette, ecc.).

Le pendenze delle coperture dovranno essere comprese fra il 30% e il 40%.

Pendenze diverse sono consentite solo per edifici esistenti di valore specifico (campanili, torrette, ecc.), e per i volumi tecnici.

La struttura di copertura dovrà essere in legno con particolare riguardo agli sporti di linda che dovranno essere conservati nella forma e nella dimensione esistente.

E' ammesso l'uso del laterizio o di materiali diversi solamente quando non venga pregiudicato l'aspetto architettonico ed artistico dell'immobile

Negli interventi di demolizione e ricostruzione della copertura e/o del manto di copertura valgono le prescrizioni di cui ai commi precedenti.

2. LUCERNARI ED ABBAINI

La copertura di ogni singolo edificio viene inteso come quinta facciata, pertanto la realizzazione di eventuali abbaini e lucernari sarà subordinata al rispetto dello schema compositivo della facciata alla quale fa riferimento e con la quale si rapporta architettonicamente. I lucernari dovranno essere compresi fra le travature portanti secondarie delle coperture e solamente verso gli spazi interni.

Tale operazione non è consentita verso gli spazi pubblici.

3. COMIGNOLI

Devono essere in mattoni liscciati a malta (di diverse forme o dimensioni), dello stesso colore della facciata e presentare eventuale tettuccio in coppi. Eventuali forme diverse di comignoli dovranno essere realizzate previa indagine dimostrante preesistenze.

4. GRONDAIE

Le grondaie devono essere realizzate in rame, eventualmente sagomato, secondo i disegno della tradizione locale. Le grondaie, per quanto possibile dovranno essere di forma semicircolare; sono vietate le grondaie ed i pluviali di forma quadrata.

5. FACCIATE

Le facciate sono raggruppate in due categorie principali:

FACCIATE PRINCIPALI – FRONTI STRADA

Per facciate principali – fronti strada si intendono tutti i prospetti degli immobili che si affacciano sulle vie principale, sulle calli, sulle vie secondarie.

Lo schema compositivo esistente, al momento del rilievo, dovrà essere mantenuto in toto, fatti salvi gli interventi indicati per ogni gradi di vincolo.

IN generale, dovranno essere eliminati tutti gli elementi estranei all'organismo edilizio quali i rivestimenti ceramici o similari, ecc.; dovranno essere sempre mantenuti e restaurati tutte le decorazioni ed i particolari artistici e decorativi esistenti anche se non evidenziati nelle tavole di progetto. Lo stesso tipo di intervento dovrà essere realizzato per tutti quei particolari che dovessero emergere durante i lavori.

Le tavole di progetto individuano in maniera univoca gli assi compositivi delle facciate per le quali sono previsti interventi di ricomposizione dello schema. Qualsiasi intervento (tinteggiatura, Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, ecc.) inerente le facciate potrà essere autorizzato ed eseguito previa presentazione di un progetto unitario generale comprendente tutta la facciata interessata delimitata secondo il perimetro dell'UMI rispettoso delle indicazione delle schede tecniche nonché degli elaborati di progetto.

E' vietato l'uso di rivestimenti di facciata ceramici o in cemento faccia – vista. Le finiture saranno in intonaco, pietra o materiali tradizionali (es. cocchiopesto)

Tutti i serramenti per finestre e aperture con carattere espositivo dovranno essere posizionate a filo muro, evitando portici o vani impropri interni al filo esterno della facciata.

Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE), eventuali integrazioni (spostamento ed allargamenti dei fori finestre, realizzazioni di logge, terrazze, ecc.) dovranno essere motivate e rispondenti alle caratteristiche tipologiche, architettoniche ed artistiche dell'edificio.

Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) e Ristrutturazione con Demolizione e Ricostruzione (RR) sono ammesse solo aperture con rapporto h/l maggiore di 1 (uno).

Potranno essere realizzate aperture con rapporto h/l minore di 1(uno) nei seguenti casi:

- a) quando sono di integrazione con facciate preesistenti; in questo caso dovrà essere dimostrata la corretta integrazione con la situazione dello stato di fatto;

- b) al Piano Terra quando corrispondenti a vetrine; in questo caso le aperture non dovranno alterare lo schema compositivo della facciata, (es.: apertura che comprenda due assi verticali o orizzontali determinanti dello schema compositivo della facciata, ecc.)
- c) corrispondenti al sottotetto; in questo caso la larghezza non dovrà essere superiore alla misura delle aperture dei piani inferiori a cui si riferiscono nello schema compositivo;

Per i colori si rimanda alla norma specifica

Per le Facciate Principali – Fronti Strada sono previsti i seguenti tipi di intervento:

A1 FACCIATE CON VINCOLO 1:

Sono comprese in questa categoria tutte quelle facciate che presentino caratteristiche artistiche, storico e architettoniche tali che debbano essere conservate in toto.

E' ammesso il mantenimento totale delle caratteristiche, finiture, decorazioni, schema compositivo, ecc. compresi materiali attraverso un insieme sistematico di opere che ne prevedano la conservazioni (consolidamento statico, ripristino filologico, Restauro, ecc.). Il progetto dovrà prevedere adeguate analisi dell'esistente con evidenziazione analitica di tutti gli aspetti storico-architettonico della facciata. Dovranno essere recuperati restaurati e rivalutati con opportuni interventi tutti quegli elementi o particolari di valore storico architettonico e culturale che siano emersi durante la fase del rilievo o durante i lavori in corso d'opera.

A2 FACCIATE CON VINCOLO 2:

Sono comprese in questa categoria tutte quelle facciate che presentino quote delle stesse con particolari caratteristiche artistiche, storico e architettoniche tali che debbano essere oggetto di interventi di ripristino, integrazione e ricostruzione; sono altresì comprese tutte quelle facciate che per interventi successivi abbiano modificato in parte il loro impianto costruttivo.

Sono ammessi interventi di ricostruzione attraverso un insieme sistematico di opere dello schema compositivo originario della facciata a cui il progetto dovrà far riferimento, di integrazione quando parte della facciata presenta elementi architettonici, artistici o storici che necessitano di essere conservate e parti che devono essere ridisegnate su uno schema compositivo rilevabile dallo stato di fatto. Sono ammessi limitate modifiche dimensionali delle facciate e allo schema compositivo rilevato; tali interventi potranno essere effettuati ove indicati anche Tavole di Progetto o Schede tecniche; ciò però non dovrà alterare in modo sostanziale le proporzioni e gli equilibri formali della facciata.

Nel rispetto dei parametri urbanistici, (volumetria esistente o in deroga) potranno essere previsti aumenti delle altezze facciate per una misura massima di cm.30. Tali aumenti non potranno essere sommati a quelli eventualmente indicati nelle tavole e/o schede tecniche.

A3 FACCIATE CON VINCOLO 3

Sono comprese in questa categoria tutte quelle facciate pur collocandosi all'interno del tessuto edilizio esistente con particolare impatto non particolari caratteristiche artistiche, storico e architettoniche; sono altresì comprese tutte quelle facciate di edifici di recente costruzione o che per interventi successivi abbiano modificato in modo sostanziale e irrecuperabile il loro impianto costruttivo.

Sono ammessi interventi di ricostruzione totale dello schema compositivo attraverso un insieme sistematico di opere che potranno portare ad un risultato diverso da quello originario. Eventuali quote che presentino particolari architettonici, artistici e storici di rilievo dovranno essere recuperate con adeguati interventi di restauro e Ripristino. I nuovi schemi compositivi proposti dovranno tenere come riferimento gli schemi compositivi rilevabili in edifici compresi nel Centro Storico.

Sono ammessi modifiche dimensionali delle facciate, ove indicate anche dalle Norme/Tavole di Progetto o Schede tecniche; ciò però non dovrà alterare in modo sostanziale le proporzioni e gli equilibri formali della facciata.

Nel rispetto dei parametri urbanistici, (volumetria esistente o in deroga) potranno essere previsti aumenti delle altezze facciate per una misura massima di cm.30. Tali aumenti non potranno essere sommati a quelli eventualmente indicati nelle tavole e/o schede tecniche.

A4 FACCIATE SENZA VINCOLI O IN CONTRASTO

Sono comprese tutte quelle facciate interne ed esterne che non sono inserite nelle categorie precedenti. Dovranno essere eseguiti interventi di ridefinizione totale delle attraverso un insieme sistematico di opere che porteranno ad una facciata totalmente diversa dal precedente.

Nella definizione dello schema compositivo della facciata, il progetto dovrà tenere in considerazione schemi compositivi presenti nell'area circostante, dagli edifici limitrofi.

Nel rispetto dei parametri urbanistici, (volumetria esistente o in deroga) potranno essere previsti aumenti delle altezze facciate per una misura massima di cm.30. Tali aumenti non potranno essere sommati a quelli eventualmente indicati nelle tavole e/o schede tecniche.

FACCIATE INTERNE

Per facciata interna si intendono tutti i prospetti degli immobili che non si affacciano né sulle vie principali né sulle calli o altre vie interne.

Per queste facciate è ammessa la realizzazione di aperture, anche in difformità dello schema compositivo esistente, ove, per esigenze igienico-sanitarie, di recupero e di conferma di vani ad uso abitativo si debbano realizzare nuove finestre o aperture.

Qualsiasi intervento (tinteggiatura, Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, ecc.) inerente le facciate potrà essere autorizzato ed eseguito previa presentazione di un progetto unitario generale comprendente tutta la facciata interessata delimitata secondo il perimetro dell'UMI rispettoso delle indicazioni delle schede tecniche nonché degli elaborati di progetto.

Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) sono consentiti interventi di integrazione, spostamento ed allargamenti dei fori finestra, realizzazione di balconi, logge, terrazze, androni, portici che dovranno essere realizzate conformemente alle caratteristiche tipologiche, architettoniche ed artistiche dell'edificio.

In caso di Interventi di Ristrutturazione Edilizia con Demolizione e Ricostruzione (RR) lo schema compositivo dovrà recuperare le indicazioni contenute nel piano per gli altri interventi compresi nel U.M.I. – C.I.U., o in mancanza di queste dovrà attenersi allo stato di fatto rilevabile per gli edifici limitrofi. Negli

interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE), eventuali integrazioni (spostamento ed allargamenti dei fori finestre, realizzazioni di logge, terrazze, ecc.) dovranno essere motivate e rispondenti alle caratteristiche tipologiche, architettoniche ed artistiche dell'edificio.

Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) e Ristrutturazione con Demolizione e Ricostruzione (RR) sono ammesse solo aperture con rapporto h/l maggiore di 1 (uno).

Potranno essere realizzate aperture con rapporto h/l minore di 1(uno) nei seguenti casi:

- a) quando sono di integrazione con facciate preesistenti; in questo caso dovrà essere dimostrata la corretta integrazione con la situazione dello stato di fatto;
- b) al Piano Terra quando corrispondenti a vetrine; in questo caso le aperture non dovranno alterare lo schema compositivo della facciata;
- c) corrispondenti al sottotetto; in questo caso la larghezza non dovrà essere superiore alla misura delle aperture dei piani inferiori a cui si riferiscono nello schema compositivo;

Per i colori si rimanda alla norma specifica

6. LINDE E MARCAPIANI

Le linde ed i marcapiani, ove presenti, dovranno essere mantenuti nelle forme e nelle dimensioni esistenti e nella loro eventuale demolizione e ricostruzione dovranno essere realizzati con materiali e tecniche analoghe.

Le linde, nei casi d'inserimento fra edifici esistenti, dovranno essere realizzate o con orditura principale e secondaria in legno e soprastanti pannelle, manto di copertura in coppi o con cornicioni sagomati in intonaco con grondaia posta all'interno dello stesso; sui fronti interni le linde potranno essere realizzate anche con tavolato in vista soprastante l'orditura.

La sporgenza di linda non potrà superare i ml. 1.20 dalla facciata; nel caso di esistenza di sporgenze di linda con misura superiore a ml. 1.20 queste potranno essere recuperate mantenendo l'originaria dimensione, sempre che questa non sia in contrasto con l'originaria tipologia costruttiva dell'edificio.

7. PIANI, ERTE, ARCHITRAVI E ZOCOLATURE

Piane, architravi ed erte alle finestre, porte e portoni, ove previsti devono avere uno spessore minimo di cm.6, incorniciare tutti i lati delle aperture e realizzati in pietra naturale o artificiale finita a tagli di sega, martellinata o bocciardata, ma comunque non lucidata.

Le zocolature devono essere realizzate in pietra locale bocciardata o a taglio di sega e possono essere trattate in diverse modanature. Sono consentite zocolature in pietra artificiale.

Piane, architravi, erte e zocolature possono essere semplicemente sagomate nello spessore dell'intonaco e finite al rustico.

Le aperture dovranno essere mantenute nelle dimensioni, forme, finiture (piani, erte ed architravi in pietra, intonaco o evidenziati con colore, ecc.) originali, fatto salvo quando in contrasto con l'organismo o quando previsto dalle Schede Tecniche.

In caso di ripristini di fori o di riaperture, le finiture devono avere lo stesso spessore di quelli esistenti e realizzati nello stesso materiale.

8. TERRAZZE E LOGGE

Le terrazze e le logge esistenti dovranno essere mantenute nelle dimensioni, nelle forme e nelle finiture; quelle in palese contrasto con l'organismo edilizio originario dovranno essere demolite.

Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) e Ristrutturazione Edilizia con Demolizione e Ricostruzione (RR), sulle facciate principali è ammessa la realizzazione di balconi limitati in larghezza alla dimensione dell'apertura architettonica corrispondente e sporgenti dalla parete non più di cm.60.

E' consentita la riproposizione di poggiali con una superficie unitaria inferiore a mq.2.00; su ogni facciata non possono essere realizzati più di due elementi a sbalzo.

Non è consentita la realizzazione di terrazze rivolte verso le vie principali.

Sulle facciate interne è ammessa la realizzazione di ballatoi o corpi scala esterni, che comunque non potranno sporgere oltre ml.1.50 dalla facciata, al fine di ottemperare a quanto prescritto dal DM 236/89

9. SERRAMENTI

Esternamente i serramenti dovranno riprendere sia i sistemi di apertura esistenti che le finiture e tipologie originarie; dovranno essere eliminate tutte le incongruenze rilevate al momento del rilievo nonché quanto indicato nelle specifiche schede tecniche. I serramenti dovranno essere realizzati in legno, nelle finiture naturali o verniciati; si potranno utilizzare materiali diversi solamente per gli edifici di recente edificazione.

Al piano terra, lungo il filo stradale, per le finestre, dovranno essere previsti, se necessari, oscuranti a libro, che dovranno aprirsi entro lo spessore del muro; è ammessa altresì la posa di inferriate collocate internamente o esternamente allo spessore murario, solo se viene dimostrata la preesistenza con adeguata documentazione.

E' vietato l'uso di oscuranti di tipo a persiana o similari.

Le piane, le architravi e le erte delle finestre, ove previste, dovranno avere uno spessore minimo di cm.6, incorniciare tutti i lati delle aperture e dovranno essere realizzate in pietra naturale o bocciardata, ma comunque non lucidata.

La posa in opera di serramenti sarà vincolata al rilascio del Nulla Osta della Commissione Edilizia Comunale, previo il parere della Soprintendenza dei BB.CC.AA. del Friuli Venezia Giulia, come previsto nel testo normativo relativamente alla scelta dei COLORI.

10. SOLAI

In generale la sostituzione dei solai dovrà ricalcare il posizionamento dei solai esistenti, fatto salvo le indicazioni definite per ogni singolo grado di protezione ed eventuali prescrizioni nelle Schede Tecniche.

Dovranno essere riproposte sia la struttura che la tipologia costruttiva originarie rilevate privilegiando i solai in legno od alleggeriti; dovrà essere garantito il massimo rispetto degli assetti storici esistenti, eliminando tutti quegli elementi in contrasto con l'originale impianto architettonico.

Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) e Ristrutturazione Edilizia con Demolizione e Ricostruzione (RR) i solai dovranno ricalcare per quanto possibile il posizionamento dei solai esistenti fatto

salvo un variazione della quota d'imposta nella misura massima di cm.30. Questa variazione può essere cumulata per ogni singolo solaio interessato dall'intervento.

Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) e Ristrutturazione Edilizia con Demolizione e Ricostruzione (RR), per gli edifici non sottoposto a vincoli ambientali, la struttura dei solai La struttura dovrà essere possibilmente di tipo alleggerito (Legno, lamiera grecata, ecc.). Nel caso di motivata e dimostrata impossibilità tecnico-costruttiva di realizzare solai di tipo alleggerito (Legno, lamiera grecata, ecc.), potranno essere previste strutture di diversa tipologia; dovrà essere comunque rispettato quanto previsto per ogni singolo grado di protezione ed eventuali prescrizioni nelle Schede Tecniche.

Sarà consentito per i solai di copertura, fermo restando la quota dell'intradosso interno esistente, interventi d'innalzamento finalizzati al conseguimento del risparmio energetico definito dalla Legge 10/1991.

11. MURATURE PERIMETRALI

Le murature perimetrali e la muratura interna principale (spina) dovranno esser per quanto possibile tutelate e/o ripristinate al fine di garantire una lettura della maglia originaria della struttura portante. Si dovrà evitare il ricorso sistematico a pilastrature o a sistemi di telai o simili per la loro demolizione.

Al fine di consentire uno sviluppo armonico degli interventi tesi all'adeguamento delle normative vigenti ed alle direttive igienico-sanitarie, è consentita la demolizione delle partiture divisorie interne, l'apertura e la chiusura di porte.

Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) e Ristrutturazione Edilizia con Demolizione e Ricostruzione (RR) è obbligo privilegiare il ricorso alla muratura portante perimetrale, al fine di conservare una maglia strutturale riconducibile alla struttura originaria dell'edificio.

12. COLORI

In attesa della redazione di un Piano Colore che determini in maniera dettagliata metodologie, tipologie e variabili di tinte per ogni singolo immobile compreso nel perimetro del P.R.P.C. – Piano di Recupero, valgono le seguenti indicazioni.

Per le facciate, le tinte dovranno essere a calce, a tempera lavabile, ai silicati o finite in cocciopesto, nei toni esistenti o che eventualmente dovessero essere ritrovati durante il corso dei lavori.

I diversi elementi architettonici e decorativi delle facciate vincolate dovranno, per quanto possibile, essere consolidati e conservati nella loro attuale consistenza fisica, in modo da mantenere gli edifici il massimo grado d'autenticità. Quanto non sarà possibile conservare, verrà ricostruito nelle forme originarie, senza modifiche o semplificazioni, prendendo a modello i vari elementi (bozze, cornici, frontoni ecc.) che tuttora esistono in larga misura e consentono quindi di restituire i valori estetici.

Per rendere possibile quanto al punto precedente, si avrà cura di lasciare intatti, durante i lavori di demolizione, campioni ben visibili e completi d'ogni particolare delle due facciate, i quali permettono, insieme alla documentazione fotografica, un ripristino scrupolosamente fedele. Si procurerà, per quanto possibile, di liberare le facciate da elementi estranei ed antiestetici (cartelli, cavi, isolatori ecc.).

Per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia con Demolizione e Ricostruzione (RR) e per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) i nuovi colori dovranno tenere in debita considerazione le preesistenti degli edifici limitrofi.

In ogni caso dovrà essere ottenuto apposito Nulla Osta d'Autorizzazione della Commissione edilizia o d'altro Soggetto indicato dall'Amministrazione, previo il parere della Soprintendenza dei BB.CC.AA. del Friuli Venezia Giulia.

Le eventuali nuove tinte dovranno essere rispettose del periodo di costruzione dell'edificio e non in contrasto con quelle degli edifici limitrofi esistenti, comunque dovranno essere autorizzate previa presentazione, all'Ufficio Tecnico Comunale, delle campionature finale. Queste dovranno essere di dimensioni adeguate (cm.60 x 60) per una corretta valutazione e dovranno presentare anche tutte le varianti di tinte eventualmente progettate per particolari costruttivi (erte, marcapiani, cornicioni, ecc.)

13. ANTENNE E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

~~Dovranno essere inserite nell'edificio e non sporgere da esso; se ciò non fosse possibile dovranno essere inserite nella facciata interna del tetto o della casa.~~

~~In caso d'assoluta impossibilità a rispettare quanto sopra prescritto, si potranno chiedere interventi in deroga, di volta in volta autorizzati, con apposito provvedimento, dalla Commissione edilizia o d'altro Soggetto indicato dall'Amministrazione, previo il parere della Soprintendenza dei BB.CC.AA. del Friuli Venezia Giulia.~~

Tutti gli impianti e attrezzature tecnologiche (antenne, paraboliche e televisive , impianti di condizionamento/riscaldamento, pannelli solari, pannelli fotovoltaici, sistemi di videosorveglianza, sirene,) debbono sempre essere progettati e realizzati in modo da attenuare l'impatto architettonico, estetico e visuale.

Gli impianti e attrezzature tecnologiche quali antenne, paraboliche e televisive , impianti di condizionamento/riscaldamento, pannelli solari e pannelli fotovoltaici, non potranno essere posizionati sulle facciate, comprese le falde di copertura, prospicienti le pubbliche strade; non potranno essere installate sugli elementi decorativi e di pregio presenti ne potranno danneggiarli e/o nasconderli.

Le antenne potranno essere installate esclusivamente sulla copertura e in modo tale che non siano visibili dalla viabilità principale; per gli edifici con più unità immobiliari sarà preferibile l'installazione di impianti con antenne paraboliche/televisive centralizzate.

Gli impianti di climatizzazione/riscaldamento non potranno sporgere dal limite di colmo dell'edificio.

I suddetti impianti dovranno essere posizionati sulle facciate interne degli edifici; in tal caso interne dovranno rispettare le seguenti direttive:

- essere opportunamente schermati su terrazze o lastrici solari,
- essere addossati o all'interno di tetti, o sotto la sporgenza di falda, o all'interno di volumi tecnici, o all'interno di parapetti in muratura e/o ringhiere;
- in assenza di vani è possibile inserire gli impianti in nicchie realizzate nelle murature, previo assenso del condominio e valutazione dell'aspetto statico ed estetico dell'intervento;

Gli impianti di produzione di energia termica/elettrica da fonti rinnovabili quali pannelli solari, pannelli fotovoltaici, ecc. dovranno essere posizionati sulle falde interne degli edifici e non potranno sporgere dal limite del colmo.

Esternamente alla sagoma dell'edificio potranno essere posizionati solo le piastre/pannelli captanti e i relativi allacciamenti; queste piastre/pannelli dovranno essere parallele alla falda sulla quale sono installate. In caso d'assoluta impossibilità a rispettare quanto sopra prescritto, si potranno chiedere interventi in deroga, di volta in volta autorizzati con apposito provvedimento dal soggetto preposto al rilascio del Nullaosta, o d'altro Soggetto indicato dall'Amministrazione, previo il parere della Soprintendenza dei BB.CC.AA. del Friuli Venezia Giulia.

14. ALLACCIAMENTI ED IMPIANTI

Gli allacciamenti ai pubblici servizi a rete dovranno essere inseriti negli edifici, compatibilmente con le norme di riferimento a cui devono sottostare, non sporgenti dalla sagoma, nella posizione che meno andrà ad intaccare il carattere architettonico e funzionale di tutto l'edificio, cercando di ottenere così, il minor impatto visivo possibile.

Gli allacciamenti ai pubblici servizi a rete non potranno essere installati sugli elementi decorativi e di pregio presenti, ne potranno danneggiarli e/o nasconderli.

Non è ammessa la collocazione di cassette zincate o in plastica o in altri materiali di colore difforme dalla zoccolatura o dalla facciata dell'edificio interessato all'intervento

15. ELEMENTI PARTICOLARI

Sugli elementi particolari individuati negli elaborati del P.R.P.C. – Piano di Recupero o che dovessero essere evidenziati in una seconda fase, come elementi puntuali (es.: pozzi, portoni, decori, insegne, ecc.) o elementi lineari (es.: muri in pietra, ecc.) si dovrà intervenire attraverso un recupero filologico ed ad un restauro sistematico e/o risanamento statico e funzionale.

Gli Elementi particolari dovranno essere evidenziati e rappresentati anche nei progetti esecutivi ad attuazione diretta.

16. SOTTOTETTI

L'utilizzo dei sottotetti è ammesso per usi accessori e/o residenziali alle seguenti condizioni:

- a) le caratteristiche di idoneità per il rilascio del Certificato di Abitabilità siano ottenibili nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui alla normativa vigente;
- b) eventuali interventi per l'adeguamento dei rapporti aero/illuminanti potranno essere attuati mediante conservazione e/o realizzazione di nuovi abbaini/lucernari nelle forme e dimensioni tradizionali e secondo quanto indicato nelle presenti N.T.A.

Nel sottotetto potranno essere ricavati alloggi autonomi, se l'accesso è garantito da un'idonea distribuzione verticale già preesistente, ovvero esser ricavati locali annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale.

Art.39 UNITA' IMMOBILIARI – AUTORIMESSE E PARCHEGGI

Negli edifici di interesse architettonico ed ambientale con grado di protezione 1 o 2, è ammesso il recupero per uso autorimessa di locali e strutture non superfettative e/o in contrasto con l'ambiente; esso sarà possibile qualora le opere da eseguirsi per tale fine siano compatibili con l'intervento di recupero complessivo.

Il parcheggio su un'area privata scoperta è sempre ammesso se non in contrasto con i vincoli di carattere ambientale da verificarsi in fase progettuale.

Le norme inerenti la realizzazione dei parcheggi si applica solo per gli interventi di:

a.- INTERVENTI DI NUOVA REALIZZAZIONE (NR)

b.- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (RR)

I parcheggi di relazione sono individuati nell'azzonamento del P.R.G.C. del Comune di Gradisca d'Isonzo.

Art.40 AREE VERDI**1. VERDE DI RISPETTO MONUMENTALE**

Le aree di rispetto monumentale sono destinate a giardino e gli interventi ammessi dovranno essere rivolti alla ricomposizione del disegno originale del sistema distributivo, attraverso adeguate integrazioni specificatamente individuate in un elaborato progettuale, con particolare riguardo alle essenze arboree esistenti.

Per quanto riguarda le aree verdi di rispetto monumentale in proprietà privata si potranno prevedere nuovi percorsi pedonali, aree di sosta attrezzate con panchine ed arredi diversi, nonché la piantumazione di essenze arboree autoctone. Tutti gli interventi eseguiti dovranno attenersi alle Norme Tecniche redatte secondo la definizione del Progetto Speciale specifico di competenza

Tali interventi dovranno essere realizzati avendo particolare cura per il rispetto delle parti monumentali e delle architetture di pregio.

2. VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Nelle aree a verde pubblico attrezzato, destinate a giardino e parco, è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e di aree di sosta pedonale attrezzate con elementi di arredo urbano quali panchine ed impianti gioco per bambini, ubicati in posizione tale da non creare interferenze visuali con le parti monumentali del centro storico.

Analoga precauzione dovrà essere adottata per la piantumazione di nuove essenze arboree.

Le zone destinate ai percorsi pedonali ed alle aree di sosta pedonale dovranno essere realizzate con pavimentazione in pietra o similari; nel rispetto di quanto previsto dalla legge per il superamento delle barriere architettoniche,

Sono escluse pavimentazioni in asfalto o similari.

3. VERDE PRIVATO

Nelle aree a verde privato non è ammessa alcuna costruzione, nemmeno di tipo prefabbricato ed i corpi di servizio esistenti devono essere demoliti.

Tali aree sono destinate a giardino e gli interventi ammessi dovranno interessare la ricomposizione del disegno originale del sistema distributivo, ove rilevabile attraverso un'indagine storico – documentale, attraverso adeguati interventi di piantumazione di nuove essenze tenendo in considerazione le essenze autoctone al fine di creare un'opportuna correlazione tra il verde e le parti monumentali del centro storico.

E' consentita la realizzazione di percorsi pedonali in pietra o sassi e muriccioli di contenimento in pietra e/o mattoni.

E' vietato l'uso di asfalto o similari.

La realizzazione di parcheggi è consentita solo a condizione che non riduca spazi preesistenti destinati a verde, impedisca l'uso di spazi liberi comuni od occulti architetture di pregio.

Tutti gli interventi da realizzarsi sono subordinati al rilascio di autorizzazione sulla base di un elaborato progettuale che li individua.

Art.41 VIABILITÀ'

1. VIABILITÀ' VEICOLARE

Nella viabilità veicolare sono compresi tutti i percorsi pedonali, le aree pedonali, le piste ciclabili, e la viabilità veicolare.

Potranno essere realizzate rettifiche di sedi stradali solamente previa presentazione di un progetto unitario che tenga conto di tutta la viabilità compresa nei limiti del P.R.P.C., potranno essere realizzati interventi sulla struttura esistente anche in lotti successivi purché non in contrasto con il progetto suddetto.

In caso di interventi di Ristrutturazione con Demolizione e Ricostruzione (RR), l'Amministrazione ha la facoltà di imporre la rettifica di allineamenti tortuosi e strozzature e di imporre arretramenti stradali per una profondità non superiore a ml. 3.00 dal limite del fabbricati o dalla recinzione esistente, o in progetto, senza che ciò non comporti una Variante al presente P.R.P.C. – Piano di Recupero.

2. CALLI

Nelle calli non è prevista la realizzazione di marciapiedi e la sede stradale destinata alla viabilità pedonale e veicolare dovrà svilupparsi su un unico piano.

Per eventuali rifacimenti e/o sostituzioni, laddove non sia possibile documentare i materiali originari, dovranno essere utilizzati materiali tradizionali autoctoni, con caratteristiche in termini di dimensioni e di finiture coerenti con la tradizione costruttiva coeva; è consentito l'uso di materiali in combinazione fra loro.

E' vietato l'uso di asfalto, porfido, cemento o blocchetti in cls o similari; non sono altresì consentiti ripristini e rifacimento di parti di pavimentazione con i sopra indicati materiali.

3. PERCORSI PEDONALI

I percorsi pedonali dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche. In ogni caso non dovranno avere larghezza inferiore a ml.1.50. Dovranno essere realizzati tenendo in considerazione i manufatti e gli interventi con cui si

relazionano privilegiando gli aspetti storico artistici e architettonici di progetto esistenti o eventualmente emergenti durante gli interventi di realizzazione.

I tracciati dei percorsi pedonali di progetti possono essere modificati e variati nella misura massima di ml.3.00 dalle indicazioni di Piano; potranno essere proposti nuovi percorsi pedonali che però dovranno essere complementari a quelle già indicati nel P.R.P.C. – Piano di recupero. Dovranno comunque essere progettati al fine di soddisfare le indicazioni di piano in merito a:

- a) Posizionamento all'interno delle U.M.I. o C.I.U. definite;
- b) Mantenere la linearità indicata nella Tavola di Progetto;
- c) Soddisfare i requisiti funzionali indicati nella Tavola di progetto o nella Scheda Tecnica.

Per eventuali rifacimenti e/o sostituzioni, laddove non sia possibile documentare i materiali originari, dovranno essere utilizzati materiali tradizionali autoctoni, con caratteristiche in termini di dimensioni e di finiture coerenti con la tradizione costruttiva coeva; è consentito l'uso di materiali in combinazione fra loro.

E' vietato l'uso di asfalto, porfido, cemento o blocchetti in cls o similari; non sono altresì consentiti ripristini e rifacimento di parti di pavimentazione con i sopra indicati materiali.

4. PARCHEGGI

Nei parcheggi sono compresi tutti gli spazi, pubblici o privati, destinati alla sosta sia di veicoli che di biciclette.

La pavimentazione sarà realizzata in pietra o in sassi; è consentito l'uso di materiali in combinazione fra loro.

E' vietato l'uso di asfalto o similari.

Art.42 RECINZIONI

Le recinzioni potranno essere realizzate in:

- a) muretti in pietra con finitura faccia-vista o con muretti intonacati;
- b) siepe;
- c) ringhiere e cancelli in ferro;

Il completamento di recinzioni esistenti in pietra o con ringhiere in ferro, dovrà essere realizzato adottando soluzioni simili sia nei materiali che nelle forme a quelle esistenti. Sono comunque vietate recinzioni in muratura in cemento faccia-vista, qualsiasi sia la tipologia costruttiva utilizzata.

Sul fronte strada i muretti di recinzione dovranno essere in pietra con finitura faccia-vista o intonacati, con un'altezza complessiva non superiore a ml.1.80.

Sui lati interni potranno essere realizzati sia muretti che dovranno essere in pietra con finitura faccia-vista o intonacati, con un'altezza complessiva non superiore a ml.1.80, o rete metallica su basamento affogato nel terreno e mascheratura di siepe di altezza complessiva non superiore a ml.1.20 oppure basamento in zoccolo di altezza non superiore a ml.0.50 con sovrastante ringhiera di altezza pari a ml.0.70 e cancelli in ferro.

Art.43 TENDE ED INSEGNE

In attesa di un regolamento specifico che determini le norme che disciplinano la specifica materia i titolari interessati al posizionamento di tende, ed insegne dovranno attenersi alle seguenti disposizioni. Qualsiasi intervento inerente tende e/o insegne potrà essere autorizzato ed eseguito previa presentazione di un progetto generale comprendente tutta la facciata interessata delimitata secondo il perimetro dell'UMI.

1. TENDE

~~Le tende parasole potranno essere realizzate solo a forma geometrica, con struttura portante fissa e rigida; posizionate solo all'interno del foro architettonico. Le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico dovranno rispettare un'altezza dal suolo in ogni punto di ml. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima dovrà distare almeno cm.50 dal filo esterno del marciapiede.~~

~~L'apposizione di tende potrà essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità.~~

Lungo le facciate prospicienti la viabilità pubblica sono ammesse solo tende al piano terra e a servizio di vetrine presenti. Possono sporgere dal piano della facciata per un massimo di m 1.50 e comunque non oltre la larghezza del marciapiede antistante la vetrina. L'altezza minima consentita è di m 2.20.

I lembi frontali potranno avere un'altezza massima di cm.30. Per lembi si intendono tutte le parti mobili verticali, con o senza pubblicità, marchi, loghi e personalizzazioni. I lembi laterali, se realizzati, dovranno avere altezza costante da terra mai inferiore a ml.1.90.

La tenda non deve mai nascondere o danneggiare gli elementi decorativi e di pregio presenti sul fronte o nel vano vetrina interessato.

Non è concesso montare la tenda sul fronte, fuori dal vano, negli edifici vincolati che presentano decorazioni di vario tipo attorno al vano stesso.

E' sempre preferibile l'installazione della tenda all'interno del vano murario che alloggia la vetrina. Ove vi siano indiscutibili e dimostrabili impedimenti di carattere funzionale e/o strutturale, la tenda può essere montata esternamente alle erte delle aperture/fori direttamente sul fronte dell'edificio; in questi casi le dimensioni delle tende/insegne non dovranno essere superiori di cm.40 a quelle delle misure esterne delle erte.

Nel caso in cui la distanza fra le erte sia inferiore a cm.100, la tenda, nei limiti e nelle caratteristiche stabilite al precedente comma, potranno coprire (proteggere) anche più aperture.

La forma della tenda dovrà rispettare il foro di riferimento nel quale viene inserita.

Sono ammesse le sole tinte unite tradizionali nell'unitarietà dei dintorni e dell'edificio alle quali sono collocate. E' ammessa la personalizzazione con marchi e loghi o scritte sempre nei limiti che il decoro e l'equilibrio cromatico impongono in ogni ambito. In relazione alle prescrizioni contenute nei commi precedenti deve comunque essere applicato il principio di uniformità e di equilibrio imposto dalla tradizione omogenea del fronte dell'unità edilizia di appartenenza.

Le tende possono essere dotate di movimento meccanico tradizionale o motorizzato semprechè questi sistemi non siano invasivi, non danneggino gli elementi decorativi.

Non sono ammesse pensiline lungo i fronti prospicienti la pubblica viabilità

2. INSEGNE

E' vietata l'applicazione alle facciate degli edifici d'insegne luminose o di qualsiasi altro elemento con struttura a bandiera; è consentita invece la posa d'insegne a sbalzo (deve considerarsi in aderenza alla facciata dell'edificio) in ferro lavorato o d'altro materiale tradizionale.

Le insegne a bandiera sono consentite solo per le attività e gli esercizi di interesse pubblico quali ospedali, farmacie, polizia, carabinieri, ecc. secondo il codice nazionale unificato.

I materiali delle insegne e delle targhe dovranno adattarsi cromaticamente alla facciata sulla quale verranno installate. Potranno essere posizionati corpi illuminanti rivolti verso le insegne semprechè questi siano di dimensioni limitate ed il tono e la temperatura delle lampade non alterino l'equilibrio cromatico della facciata e dell'ambiente urbano.

E' vietata la sovrapposizione di insegne agli elementi decorativi e architettonici delle facciate, quali cornici, lesene, bugnati, grate. ecc. E' vietata la collocazione di insegne in spazi ad un'altezza superiore al piano terra

Le targhe professionali, poste lungo il fronte strada dovranno essere in ottone, bronzo, ceramica o altro materiale tradizionale, con uno sbraccio massimo di cm.60; sono escluse targhe in materiale plastico; non potranno altresì essere posizionate su erte o altro elemento architettonico presente sulla facciata.

Nelle facciate con decorazioni modulari (bugnati, ecc.) le dimensioni delle insegne e delle targhe dovranno essere obbligatoriamente tali da non superare quelle del modulo o dell'unità minima che forma la decorazione.

Per l'apposizione di insegne e targhe in edifici vincolati è obbligatorio conseguire il nulla osta preventivo della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici.

L'insegna e la targa non più utilizzata per cessazione o trasferimento dell'attività deve essere rimossa.

CAPO X

DEFINIZIONI

Art.44 DEFINIZIONI

Al fine di una corretta ed univoca interpretazione della presente normativa ed ad integrazione di quanto previsto dalle norme d'attuazione del vigente P.R.G.C. vengono definiti i seguenti parametri:

Allineamento Orizzontale e Verticale

Definisce la linea entro la quale dovranno essere ricostruiti gli edifici; l'allineamento dovrà realizzarsi rispettando sia tutta la lunghezza che l'altezza della facciata dell'edificio.

Altezza di un Edificio

Definisce l'altezza massima consentita per ciascun fronte dell'edificio, calcolata come differenza tra la quota media dell'intradosso del solaio di copertura e la quota del punto più basso della superficie di intersezione. Al di sopra di tale altezza potranno emergere solamente le antenne televisive ed i parafulmini. I quali dovranno integrarsi il più possibile con l'assetto tipologico dell'edificio.

Altezza Utile Interna

Definisce l'altezza tra il pavimento e soffitto (nel caso di travature a vista, all'intradosso della struttura) misurata in metri in proiezione ortogonale rispetto al pavimento. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una o più pendenze o curvi, l'altezza utile interne è determinata dalla differenza fra la quota media del soffitto, intesa come media ponderale fra le diverse quote, e la quota del pavimento

Area di Pertinenza

Rappresenta l'area che viene vincolata in adiacenza e funzionalmente contigua al fabbricato.

Destinazione d'Uso Prevalente

S'intende quella Destinazione d'Uso classificata secondo l'art.18 delle presenti N.T.A. che deve essere prevista per almeno il 60% della Superficie totale lorda dell'Ente (Edificio, Spazio scoperto, ecc.)

DF

Definisce la distanza minima misurata in proiezione orizzontale e radiale tra le superfici coperte degli edifici, esclusi i corpi completamente interrati;

Distanza dai Confini di Proprietà:

Definisce la distanza minima misurata in proiezione orizzontale e radiale della superficie coperta dell'edificio dai confini di proprietà del fondo;

Distanza fra pareti di edifici antistanti:

Definisce la distanza fra una parete (finestrata o cieca) ed una parte antistante (finestrata o cieca), espressa in metri e determinata per ogni singolo piano dell'edificio misurata ortogonalmente da qualsiasi punto della parete ed il punto più vicino della parete di un edificio antistante;

Edificio o Fabbricato

S'intende qualsiasi costruzione coperta, a uno o più piani, isolata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevino, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto; che si disponga di uno o più accessi liberi sulla via nonché uno o più alloggi.

Facciata

Rappresenta la struttura o il lato dell'edificio rivolto verso l'esterno, limite dell'involucro di un edificio; composta in maniera articolata da parti cieche, parti finestrate, avancorpi, logge, terrazze o altri elementi architettonici.

Indice di Piantumazione

Rappresenta il rapporto tra il numero delle essenze arboree o arbustive sia esistenti che di nuovo impianto e l'estensione dell'area

HH

Esprime il numero dei piani fuori terra degli edifici inclusi il sottotetto

Limite di Edificazione (ml)

Individua i limiti entro i quali dovranno essere realizzati gli edifici

Numero dei Piani

Individua il numero di piani massimo realizzabile per singolo complesso edilizio

Rapporto di Copertura (mq/mq)

Rappresenta il rapporto percentuale tra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate e la superficie fondiaria

Schema Compositivo

Lo schema compositivo è originato dalla griglia determinata dall'intersezione degli assi verticali ed orizzontali dei fori della stessa facciata

Superfetazioni

Parte che è aggiunta ad un edificio, fabbricato o simile completato secondo il progetto originale, che ne guasta

Superficie coperta

È la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e delimitate dalle superfici esterne delle murature e/o strutture perimetrali, aperte o chiuse, comunque dotate di copertura, con l'esclusione di parti aggettanti aperte come balconi, sporti di linda, scale aperte o simili, fino ad un massimo di ml.1.50 misurati a partire dalle pareti e/o strutture perimetrali dell'edificio. Si computano completamente (parte eccedente e non) nel calcolo della Superficie Coperta anche le parti aggettanti aperte di cui sopra, qualora eccedano tale dimensione.

Superficie per Parcheggi (mq)

S'intende l'area misurata in mq. destinata autonomamente alla sosta ed allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché di accesso qualora esclusivamente a servizio del parcheggio stesso

Volume del Fabbricato

È determinato dalla superficie esterna delle murature e/o strutture perimetrali, moltiplicate per l'altezza. Non si computano nel calcolo i volumi tecnici.

Volume tecnico

S'intende il volume che sporge dal volume dell'edificio quali scale esterne aperte, prosecuzioni di vani scala per l'accesso alla copertura, vani extracorsa di ascensori, comignoli, strutture orizzontali aggettanti quali sporti di gronda, balconi e simili. Si considerano volumi tecnici anche i rivestimenti esterni delle murature perimetrali per il contenimento energetico, qualora riguardanti interventi su edifici esistenti.

Art.45 PARAMETRI URBANISTICI

Gli interventi devono avvenire nel rispetto delle volumetrie e della superficie coperta esistente, al netto degli edifici in contrasto e delle Superfetazioni, anche in caso di demolizione e ricostruzione.

La Distanza Minima dalle pareti finestrate dei Fabbricati dai confini deve rispettare i limiti imposti dal codice civile. Il Distacco Minimo tra i Fabbricati deve rispettare i limiti imposti dal codice civile e comunque non inferiore a quello intercorrente tra i volumi esistenti computato senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e di pregio ambientale.

Il Numero dei Piani è pari a quello dei piani fuori terra dei fabbricati esistenti, residenziali e non residenziali, inerenti all'intervento depurati dalle sovrastrutture fittizie dal punto di vista storico. Non sono consentiti aumenti del numero di piani esistenti se non espressamente indicati nelle tavole di progetto. Il Volume è pari a quello complessivo dell'edificio esistente, residenziale e non residenziale, inerente all'intervento depurato delle sovrastrutture fittizie dal punto di vista storico. La Superficie Coperta è pari a quella complessiva dell'edificio esistente, residenziale e non residenziale inerente all'intervento depurato delle sovrastrutture fittizie dal punto di vista storico. Alle sovrastrutture fittizie dal punto di vista storico ed alle Superfetazioni dovrà essere imposta la demolizione senza ricostruzione.

In caso d'interventi di Ristrutturazione con Demolizione e Ricostruzione, l'altezza massima consentita sul fronte strada è quella stabilita nella tavole P5, P6, P7 e P8.

In caso di non congruità con le previsioni di piano, valgono quelle contenute nelle Schede tecniche di rilevamento e di attuazione.

Art.46 DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non disciplinato dal presente P.R.P.G. – Piano di Recupero e per quanto non in contrasto con esso, vale quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale e dalle vigenti norme di legge.

COMUNE DI GRADISCA D'ISONZO

Provincia di Gorizia



SCHEMA DI CONVENZIONE

Per l'Attuazione di un

PIANO PARTICOLAREGGIATO COMUNALE (P.R.P.C.) PER ATTUAZIONE DI UN COMPARTO DI
INTERVENTO UNITARIO (C.I.U.)

COMUNE DI GRADISCA D'ISONZO

Provincia di Gorizia

SCHEMA DI CONVENZIONE

per l'attuazione di un

PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE (P.R.P.C.)

DI UN COMPARTO D'INTERVENTO UNITARIO (C.I.U.).

di iniziativa privata ai sensi della L.R. n. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____, in Gradisca d'Isonzo, avanti al sottoscritto dott. _____, sono personalmente comparsi i signori:

- _____ Responsabile dei Servizi Tecnici del Comune di Gradisca d'Isonzo, incaricato dal Sindaco di funzioni dirigenziali, nato a _____ il _____, domiciliato per la Sua carica presso la Sede Municipale di Gradisca d'Isonzo, in rappresentanza e per conto del Comune di Gradisca d'Isonzo - codice fiscale n.ro 80002050310, che di seguito verrà indicata come "Comune", giusta deliberazione consiliare n. _____ che in copia conforme all'originale viene allegata al presente atto sotto la lettera "A";
- _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ residente a _____ in Via _____ n. __ che interviene nel presente atto in qualità di proprietario della p.c. _____, e che d'ora in poi verrà indicato come "Ditta Proponente il P.R.P.C.".

PREMESSO

- a) che la "Ditta Proponente il P.R.P.C." è proprietaria del terreno/immobile identificato dalla p.c. n. _____ - F. M. _____ in P.T _____, c.t. _____ del Comune Censuario di Gradisca d'Isonzo;
- b) che l'area stessa risulta compresa nel Comparto d'Intervento Unitario (C.I.U.) individuato dal progressivo n. _____, compreso entro il perimetro del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale – Piano di Recupero CENTRO STORICO, approvato con delibera consiliare n. _____ di data _____, con una superficie territoriale di mq. _____;
- c) che per detto C.I.U., in base a quanto previsto nel Piano Regolatore Particolareggiato Comunale – Piano di Recupero CENTRO STORICO, è possibile realizzare interventi per un volume massimo complessivo di mc. _____, compreso gli interventi "Una Tantum";

- d) che il Progetto del P.R.P.C. del C.I.U. in argomento è stato presentato in data _____ a firma del Progettista _____ e costituito dai seguenti elaborati:
- 1 - Estratto di mappa con individuazione delle particelle interessate dall'intervento;
 - 2 - Estratto di proprietà o altro atto equivalente;
 - 3 - Scheda Tecnica;
 - 4 - Rilievo del lotto in scala 1:200 (scala minima) con l'individuazione delle essenze arboree e dei percorsi pedonali/veicolari e di tutto quanto faccia parte delle aree non edificate esistenti;
 - 5 - Rilievo esistente di tutti gli immobili in scala 1:200 (scala minima) comprensivo di:
 - piante di tutti i piani compresa la copertura con indicate le destinazioni d'uso nonché la descrizione dei materiali impiegati;
 - sezioni in numero adeguato ad individuare l'organismo edilizio nel suo sviluppo verticale nonché le altezze interne dei singoli piani ed il riferimento alla quota 0.00 a cui il progetto fa riferimento;
 - prospetti di tutti i fronti/facciate degli edifici interessati dell'intervento;
 - 6 - Rilievo dei particolari architettonici in scala 1:20, con indicati i materiali ed i sistemi costruttivi;
 - 7 - Rilievo fotografico comprendente l'intero C.I.U. con particolare cura delle facciate ed i particolari architettonici;
 - 8 - Planimetria generale di progetto in scala 1:200 (scala minima) con l'individuazione delle essenze arboree e dei percorsi pedonali/veicolari e di tutto quanto faccia parte delle aree non edificate esistenti; in generale dovranno essere indicati in maniera esaustiva tutti gli elementi utili a chiarire il progetto nel suo complesso;
 - 9 - Planimetria generale di progetto in scala 1:200 (scala minima) con l'indicazione delle future proprietà in caso di riordino;
 - 10 - Schema delle eventuali fasi di attuazione del progetto;
 - 11 - Planivolumetrico o assonometria con evidenziato l'inserimento del C.I.U. nel contesto urbano;
 - 12 - Progetto in scala 1:200 (scala minima) comprensivo di:
 - piante di tutti i piani compresa la copertura nonché la descrizione dei materiali impiegati;
 - sezioni in numero adeguato ad individuare l'organismo edilizio nel suo nuovo sviluppo verticale nonché le altezze interne dei singoli piani ed il riferimento alla quota 0.00 a cui il progetto fa riferimento;
 - prospetti di tutti i fronti/facciate degli edifici interessati dell'intervento comprensivi di parte degli edifici limitrofi;
 - 13 - Particolari architettonici in scala 1:20;

- 14 - Ricostruzione fotografica o elaborato equivalente (Render, ecc.) atta a dimostrare il corretto inserimento dell'intervento nel tessuto edilizio esistente;
- 15 - Relazione tecnica con le indicazioni dei modi di realizzazione, dei materiali, delle tinte e delle finiture previste;
- 16 – Schema di convenzione urbanistica;
- 17 – Asseverazione geologica;
- e) che il Progetto del P.R.P.C. del C.I.U., elaborato secondo le direttive della Legge Regionale n. 52/1991 e successive modifiche ed integrazioni, è conforme alle previsioni del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale – Piano di Recupero CENTRO STORICO, nonché di tutte le leggi vigenti;
- f) che il Progetto è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica Comunale in data _____ e dalla Commissione Edilizia Comunale in data _____;
- g) che la “Ditta Proponente il P.R.P.C.” ha accettato di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;
- h) che con delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____ è stato approvato il progetto di P.R.P.C. e con la medesima deliberazione è stato approvato lo schema di convenzione urbanistica relativo allo stesso progetto di P.R.P.C. ed autorizzato il Responsabile dei Servizi Tecnici Comunali a stipulare la presente convenzione;
- i) che deve ora provvedere alla traduzione in atto avente efficacia di atto pubblico, degli accordi presi in ordine al progetto in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati tecnici e grafici che formano parte integrante e sostanziale del presente atto pur non essendo allegati.

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, della cui identità personale e capacità giuridica sono certo, di comune accordo rinunciano alla presenza di testimoni, chiedono l'intervento di me, dott. _____, per la stipula del seguente atto di convenzione.

Pertanto si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1 - ATTUAZIONE DEL P.R.P.C..

Il presente Progetto di P.R.P.C. del C.I.U., oggetto della presente convenzione, ha validità di anni dieci dalla data della stipula della stessa e comunque fino al termine di validità del P.R.P.C. – Piano di Recupero CENTRO STORICO. Entro tale termine devono essere richieste tutte le concessioni/autorizzazioni necessarie alla sua attuazione.

La “Ditta Proponente il P.R.P.C.” si impegna per se, eredi, successori, futuri acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo ad attuare il progetto di piano attuativo sul terreno/immobile descritto in premessa, in conformità alle norme della presente Convenzione, agli elaborati del piano particolareggiato approvato e relative sue norme di attuazione, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto pur non essendo allegati.

La “Ditta Proponente il P.R.P.C.” si impegna ad assumere a proprio carico e spese l’esecuzione diretta degli allacciamenti alle pubbliche forniture nonché la realizzazione completa del verde e parcheggio a servizio della residenza e delle altre attività previste.

La “Ditta Proponente il P.R.P.C.” si impegna a richiedere, a propria cura e spese, tutte le necessarie autorizzazioni agli Enti erogatori dei pubblici servizi per l’esecuzione degli allacciamenti e si impegna a realizzarli prima dell’eventuale richiesta di abitabilità/agibilità dei singoli edifici.

La “Ditta Proponente il P.R.P.C.” si obbliga inoltre ad osservare, per le destinazioni d’uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e relative prescrizioni delle concessioni ed autorizzazioni, nonché ad assumere personalmente ogni responsabilità anche in ordine alla idoneità delle opere progettate ed alla conformità di esse a quelle approvate ed eseguite.

In conformità alle vigenti norme la “Ditta Proponente il P.R.P.C.” dovrà indicare, prima dell’avvio delle opere, il nominativo del direttore dei lavori responsabile delle medesime.

Ad ultimazione delle opere, il Direttore dei lavori ne dovrà dare comunicazione scritta all’Amministrazione Comunale e trasmetterà alla stessa Amministrazione una relazione tecnica sulle opere eseguite unitamente alla dichiarazione di regolare esecuzione delle stesse e della loro conformità ai progetti approvati.

Art. 2 - ONERI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

La “Ditta Proponente il P.R.P.C.” si impegna a pagare, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L’onere complessivo per l’urbanizzazione primaria e secondaria è determinato dall’Ufficio Tecnico Comunale in base alla deliberazione consiliare n. 154 di data 26.11.1997 approvata ai sensi del D.P.G.R. n. 0139/Pres. di data 29.04.1997.

Convenendosi, con il presente atto, che tale onere verrà acquisito dall’Amministrazione Comunale da parte dei titolari delle singole concessioni ad edificare relativa agli edifici da realizzare come previsto dal progetto di P.R.P.C..

Art. 3 - INADEMPIENZE.

In caso di inadempienza da parte della “Ditta Proponente il P.R.P.C.” di una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Responsabile dei Servizi Tecnici Comunali potrà sospendere l’esecuzione dei lavori nella zona interessata dalle inadempienze, con formale preavviso.

Art. 4 - RISOLUZIONI DI EVENTUALI CONTROVERSIE.

Ogni controversia tra le parti in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto che non si possa definire in via amichevole sarà devoluta ad un collegio arbitrale ai sensi dell'art. 806 e seguenti c.p.c., composto da tre membri di cui due nominati da ciascuna parte ed il terzo che assumerà la funzione di presidente nominato dai primi due di comune accordo entro dieci giorni dalla loro nomina, oppure, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Gorizia, su istanza anche di una sola delle parti contraenti o del suo arbitro.

Nel caso in cui una delle parti non provvedesse alla nomina del proprio arbitro entro il termine di venti giorni dalla richiesta dell'altra parte, vi provvederà su istanza della parte interessata il Presidente del Tribunale di Gorizia a norma dell'art. 810 c.p.c..

Il collegio arbitrale emetterà giudizio inappellabile senza formalità di procedura e secondo equità, quale amichevole compositore.

In ogni caso il collegio arbitrale giudicherà anche in merito all'entità e all'accollo delle spese di giudizio.

Art. 5 - TRASFERIMENTO DEL TERRENO/IMMOBILE DI PROPRIETÀ E ADESIONI ALLA CONVENZIONE.

Nel caso che la "Ditta Proponente il P.R.P.C." alieni il terreno/immobile convenzionato, la medesima si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune di Gradisca d'Isonzo e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione e, che gli acquirenti stessi restano responsabili in solido verso il Comune di Gradisca d'Isonzo all'assunzione degli oneri succitati.

La predetta circostanza dovrà risultare all'atto di alienazione unitamente all'impegno del nuovo proprietario che sarà così formulato:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Gradisca d'Isonzo dalla "Ditta Proponente il P.R.P.C." in data _____ Rep. n. ____".

Art. 6 - TRASCRIZIONI ED ONERI.

Le parti autorizzano l'Ufficio Tavolare competente a trascrivere il presente atto a peso delle realtà inserite nel perimetro del P.R.P.C. affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte con sollievo dallo stesso conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

I contraenti autorizzano l'ufficiale rogante alla presentazione di tale domanda e chiedono la notifica del decreto tavolare in un unico esemplare e all'uopo dichiarano di eleggere domicilio presso la Segreteria del Comune di Gradisca d'Isonzo, Via Ciotti n. 49.

Le spese del presente atto, presenti e conseguenti e di tutti gli atti relativi, previsti e conseguenti, sono a carico della “Ditta Proponente il P.R.P.C” ed ai suoi aventi causa.

Art. 7 - ACCETTAZIONE CONDIZIONI.

La “Ditta Proponente il P.R.P.C.” accetta le condizioni tutte indicate nella presente convenzione e di cui al relativo progetto tecnico senza riserva alcuna, impegnandosi nella rigorosa osservanza delle medesime.

Art. 8 - NORME GENERALI.

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti sia Generali che Comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica Regionale n. 52/1991 e sue successive modifiche ed integrazioni, nonché al progetto di Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.R.P.C.) del Comparto d'Intervento Unitario (C.I.U.) in tutti i suoi elaborati tecnici che sono di seguito elencati:

- 1 - Estratto di mappa con individuazione delle particelle interessate dall'intervento;
- 2 - Estratto di proprietà o altro atto equivalente;
- 3 - Scheda Tecnica;
- 4 - Rilievo del lotto in scala 1:200 (scala minima) con l'individuazione delle essenze arboree e dei percorsi pedonali/veicolari e di tutto quanto faccia parte delle aree non edificate esistenti;
- 5 - Rilievo esistente di tutti gli immobili in scala 1:200 (scala minima) comprensivo di:
 - piante di tutti i piani compresa la copertura con indicate le destinazioni d'uso nonché la descrizione dei materiali impiegati;
 - sezioni in numero adeguato ad individuare l'organismo edilizio nel suo sviluppo verticale nonché le altezze interne dei singoli piani ed il riferimento alla quota 0.00 a cui il progetto fa riferimento;
 - prospetti di tutti i fronti/facciate degli edifici interessati dell'intervento;
- 6 - Rilievo dei particolari architettonici in scala 1:20, con indicati i materiali ed i sistemi costruttivi;
- 7 - Rilievo fotografico comprendente l'intero C.I.U. con particolare cura delle facciate ed i particolari architettonici;
- 8 - Planimetria generale di progetto in scala 1:200 (scala minima) con l'individuazione delle essenze arboree e dei percorsi pedonali/veicolari e di tutto quanto faccia parte delle aree non edificate esistenti; in generale dovranno essere indicati in maniera esaustiva tutti gli elementi utili a chiarire il progetto nel suo complesso;

- 9 - Planimetria generale di progetto in scala 1:200 (scala minima) con l'indicazione delle future proprietà in caso di riordino;
- 10 - Schema delle eventuali fasi di attuazione del progetto;
- 11 - Planivolumetrico o assonometria con evidenziato l'inserimento del C.I.U. nel contesto urbano;
- 12 - Progetto in scala 1:200 (scala minima) comprensivo di:
- piante di tutti i piani compresa la copertura nonché la descrizione dei materiali impiegati;
 - sezioni in numero adeguato ad individuare l'organismo edilizio nel suo nuovo sviluppo verticale nonché le altezze interne dei singoli piani ed il riferimento alla quota 0.00 a cui il progetto fa riferimento;
 - prospetti di tutti i fronti/facciate degli edifici interessati dell'intervento comprensivi di parte degli edifici limitrofi;
- 13 - Particolari architettonici in scala 1:20;
- 14 - Ricostruzione fotografica o elaborato equivalente (Render, ecc.) atta a dimostrare il corretto inserimento dell'intervento nel tessuto edilizio esistente;
- 15 - Relazione tecnica con le indicazioni dei modi di realizzazione, dei materiali, delle tinte e delle finiture previste;
- 16 – Schema di convenzione urbanistica;
- 17 – Asseverazione geologica.

Le parti mi dispensano dal dare lettura degli allegati dichiarando di averne già piena ed esatta conoscenza.

Di questo atto, scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia su _____ intere facciate e sin qui della _____, ho dato lettura ai costituiti che lo approvano.

Gradisca d'Isonzo, _____