

## **P.R.P.C. – Piano di recupero – del Centro storico di Cordovado**

Approvato con deliberazione C.C. 04.08.2004, n. 44 (in vigore dal 28.10.2004)

# NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

### Testo coordinato con le varianti:

- N. 1 - Delib. C.C. 10.05.2006, n. 19 (Artt. 11, 14, 16 lett. e)
- N. 3 - Delib. C.C. 17.04.2009, n. 21 (Artt. 6, 18, 19)
- N. 4 - Delib. G.C. 05.03.2010, n. 31 (Artt. 1, 5.4, 7) -- **ADOZIONE**

## 1) **Oggetto delle norme**

Le presenti norme tecniche hanno per oggetto la disciplina dell'attività edilizia nell'ambito del territorio del Comune di Cordovado compreso all'interno del perimetro del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale d'iniziativa pubblica denominato "P.R.P.C. del Centro Storico di Cordovado".

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

Pertanto nell'ambito del territorio sopraindicato le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale e quelle di Regolamento Edilizio sono integrate dalle presenti norme.

Il P.R.P.C. del Centro Storico di Cordovado è stato redatto in ottemperanza alle indicazioni delle seguenti leggi:

- Legge Statale n. 1150 del 17.08.1942
- Legge Statale n. 457 del 05.08.1978
- Legge Regionale n. 1 del 16.01.1978
- Legge Regionale n. 18 del 29.04.1986
- Legge Regionale n. 52 del 19.11.1991 e successive modifiche ed integrazioni

In virtù di ciò il Piano presenta anche i contenuti di Piano di Recupero così come definiti dall'art. 28 e seguenti della L. 5.8.1978 n. 457, dall'art. 7 e seguenti della L.R. 29.4.1986 n. 18, dall'art. 50 della L.R. 19.11.1991 n. 52, **L.R. 23.02.2007, n. 5 e della L.R. 11.11.2009, n. 19. (4)**

**(4)** Integrato con Variante n. 4, adottata con delib. G.C. n. 31/2010

## 2) **Elaborati di Piano**

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

– ELABORATI A CARATTERE GENERALE

**A)** Elaborati grafici:

- tav. 1 – Organizzazione degli spazi pubblici
- tav. 2 – Tavola degli elementi vincolati

**B)** Elaborati descrittivi:

- Relazione illustrativa generale
- Norme tecniche d'attuazione
- Abaco degli elementi architettonici
- Asseverazioni ed attestazioni

– PROGETTO DELLE AREE DI COORDINAMENTO (1-21)

**A)** Elaborati grafici di progetto:

- 3P - Involuppi edilizi
- 4P - Unità minime d'intervento; categorie d'intervento; modalità e tempi d'intervento; destinazioni d'uso
- 5P - Superfici inedificate; viabilità; reti tecnologiche; sezioni stradali

**B)** Elaborati descrittivi:

- Relazione illustrativa

### 3) Modalità d'intervento

Ai fini della determinazione dei tipi di intervento edilizio ed urbanistico, il Piano individua le seguenti categorie d'intervento:

- A1 - Restauro
- A2a - Conservazione tipologica
- A2b - Risanamento conservativo
- A3 - Ristrutturazione edilizia
- A4 - Ristrutturazione urbanistica
- A5 - Edifici e/o parti di edifici da demolire
- A6a - Nuova costruzione
- A6b - Ampliamento, sopraelevazione e completamento dell'edificazione
- A7 - Aree libere inedificabili.

Le presenti categorie d'intervento sono descritte al successivo art. 5, con le ulteriori specificazioni di cui all'art. 7.

Ai fini della determinazione delle caratteristiche e dei principali indici e parametri urbanistici e edilizi, il Piano fornisce anche indicazioni relativamente alle:

- Aree per servizi ed attrezzature collettive
- Caratteristiche di strade e piazze
- Reti tecnologiche.

Ai fini del completamento delle indicazioni relative ai tipi di intervento edilizio ed urbanistico e dell'armonizzazione di tali indicazioni con quelle relative agli usi del suolo e degli edifici, il Piano fornisce ulteriori informazioni relative alle destinazioni d'uso ed al numero dei piani degli edifici nonché alle destinazioni d'uso delle aree verdi, alle aree pavimentate, ai percorsi pedonali e veicolari, alle alberature, ai manufatti da conservare.

#### 4) Significato dei principali termini

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si definiscono i seguenti termini:

- Consolidamento: per consolidamento si intende l'esecuzione di interventi statici tendenti al rafforzamento e riparazione delle parti strutturali degli edifici, senza alterazione delle caratteristiche dell'impianto tipologico dell'organismo edilizio; rientrano nel consolidamento anche le operazioni di eliminazione delle superfetazioni e degli elementi aggiunti estranei all'organismo stesso.
- Risanamento: per risanamento si intende l'operazione di conservazione degli elementi costruttivi nella loro integrità, con interventi che mirino al mantenimento dei caratteri originari dell'edificio anche mediante eliminazione di parti incongruenti e di superfetazioni.
- Ripristino: con il termine ripristino si identifica l'operazione di conservazione della più ampia porzione possibile degli elementi nella loro integrità originaria, con limitati interventi di sostituzione delle porzioni eseguite con le stesse tecnologie e materiali dell'esistente elemento; l'operazione di ripristino comprende altresì la possibilità di completamento ed integrazione degli originali incompiuti o danneggiati.
- Sostituzione o rifacimento: con il termine sostituzione o rifacimento viene identificata l'operazione di riproposizione degli elementi costruttivi tenendo inalterate dimensioni, forme, disegno e materiali degli elementi originari.
- Rinnovo: con rinnovo viene intesa l'operazione di realizzazione di nuovi elementi costruttivi in aggiunta o in sostituzione degli originali, e realizzati con forme e materiali diversi.
- Manutenzione ordinaria: consiste nell'esecuzione delle opere di risanamento, ripristino, sostituzione e rinnovo delle finiture degli edifici e delle opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; le opere di manutenzione ordinaria non potranno in alcun modo interessare le parti strutturali degli edifici, né comportare la realizzazione di manufatti accessori esterni ad essi.  
A titolo esemplificativo si considerano compresi tra le opere di ordinaria manutenzione i seguenti interventi:
  - ripristino degli intonaci e delle tinteggiature interne ed esterne degli edifici;
  - ripristino degli infissi, attuato senza alcuna modificazione della forometria;
  - ripristino di solai interpiano e di copertura;
  - ripristino delle pavimentazioni;
  - ripristino e/o sostituzione di parte dei manti di copertura degli edifici.
- Manutenzione straordinaria: concerne l'esecuzione di opere e modifiche necessarie per ripristinare, rinnovare e sostituire le finiture degli edifici, nonché per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, sempre che non interessino le parti strutturali degli edifici e non comportino la realizzazione di manufatti accessori esterni ad essi.  
Sono interventi di straordinaria manutenzione le seguenti operazioni:
  - interventi che non comportino modifiche della sagoma, né aumento di unità immobiliari, né riorganizzazione totale dell'edificio, né modifica alle destinazioni d'uso;
  - sostituzione di solai interpiano anche con modifica della quota d'imposta, ma senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;

- sostituzione dei solai di copertura e delle mantellate relative con cambiamento del tipo di materiale, sagoma e quota, dovuta quest'ultima ad esigenze tecniche e senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;
  - opere che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile ed alla sicurezza sismica;
  - opere che rispettino le originarie caratteristiche costruttive nel caso di immobili compresi in zona "A";
  - opere che consistano nella sostituzione totale dell'intonacatura e del rivestimento esterno degli edifici;
  - opere che consistano nella sostituzione di serramenti esterni anche con il cambiamento del tipo di materiale e della colorazione;
  - opere che consistano nell'integrazione e realizzazione di servizi igienico-sanitari e nella realizzazione di nuovi impianti tecnologici;
  - opere che consistano nella realizzazione di verande, bussole o simili a chiusura totale o parziale di poggiali, terrazzini ed ingressi;
  - interventi finalizzati ad obiettivi di risparmio energetico e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche, sempre che queste siano consentite dallo strumento urbanistico generale.
- Indici urbanistici e edilizi, distanze ed altezze: per l'identificazione dei parametri urbanistici e edilizi viene fatto riferimento alle definizioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di Cordovado, approvato con Delibera Consiliare n. 64 del 30.10.1997.

## 5) Categorie operative d'intervento

All'interno del Piano di Recupero l'attività edilizia è normata per ciascun edificio, dalle categorie d'intervento di cui agli articoli seguenti e dalle prescrizioni grafiche e parametriche contenute nelle tavole di progetto.

### 5.1) Restauro (A1):

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

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

Sono assoggettati alla categoria operativa del restauro e risanamento conservativo gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 490 del 29 ottobre 1999 e quelli ad essi assimilabili per caratteristiche architettoniche.

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

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

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

Le parti alterate da superfetazioni o da modifiche dovranno essere ripristinate conservando e valorizzando le caratteristiche formali originarie.

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

- Strutture verticali esterne: è prescritto il risanamento dei paramenti murari mediante un insieme sistematico di opere finalizzate alla salvaguardia della consistenza e forma originarie.
- Strutture verticali interne: è consentito il ripristino delle strutture murarie interne originarie e di quelle con esse compatibili, senza possibilità di apertura di nuovi fori.
- Strutture orizzontali: è consentito il ripristino dei solai esistenti, salvaguardando eventuali controsoffitti cassettonati e/o altri elementi decorativi; non sono ammesse variazioni della quota d'imposta dei solai.
- Orditura del tetto: è consentito il ripristino delle strutture esistenti, senza possibilità di modifica della conformazione del tetto e salvaguardando il disegno originario, con eliminazione di ogni elemento aggiunto.
- Manto di copertura: è consentito il ripristino del manto in cotto esistente, adottando la tecnica della ripassatura con elementi di recupero. E' consentita la sostituzione dei canali inferiori con elementi in cotto nuovi di forma analoga agli esistenti.
- Facciate sulla pubblica via: è consentito il risanamento dell'originaria configurazione, eliminando ogni superfetazione ed aggiunta che ne impedisca la lettura in senso architettonico, procedendo alla valorizzazione dei caratteri formali della facciata.
- Facciate interne : sono consentite le stesse operazioni delle facciate principali sulla pubblica via.
- Elementi decorativi e di finitura: è imposta la conservazione di tutti gli elementi formali, decorativi e di finitura originari, con interventi rivolti al consolidamento degli stessi senza la possibilità di integrare o sostituire parti obsolete o mancanti. In particolare i comignoli aventi valore artistico e tutti gli elementi lapidei, i contorni in malta, i marcapiani, i fregi e le decorazioni dovranno essere consolidati. E' consentita la demolizione ed il rifacimento degli intonaci, adottando tecnologie tradizionali e compatibili con quelle adottate originariamente nell'edificio, ove il consolidamento dell'intonaco e delle pitture originarie non siano possibili

- Sistema distributivo: per il grave deterioramento. Gli infissi interni potranno essere sostituiti ove il loro carattere formale non sia da ritenersi di valore, mentre per quelli esterni è ammesso il ripristino. è fatto obbligo di mantenere e ripristinare l'impianto distributivo originario; sono consentite limitate sistemazioni e modifiche interne per la dotazione di adeguate attrezzature igienico sanitarie solo quando esse non alterino le caratteristiche degli ambienti di importanza storica, documentativa e/o architettonica.

Negli edifici assoggettati alla categoria operativa del "Restauro" (A1) non sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, così come definiti all'art. 4 delle presenti norme, qualora tali interventi eccedano la tipologia delle opere ammesse dalla Categoria Operativa in questione. In tali edifici è in ogni caso ammessa l'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria.

## 5.2) Conservazione tipologica (A2a):

La categoria operativa della conservazione tipologica comprende edifici non vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/1999 ma che, in quanto appartenenti a complessi urbanistici di particolare valore storico-culturale, rappresentano significativi esempi da salvaguardare.

Nella conservazione tipologica degli edifici sono ammessi interventi mirati alla salvaguardia degli organismi edilizi, attuata con l'esecuzione di un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi stessi, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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

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

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

Le parti alterate da superfetazioni o da modifiche dovranno essere ripristinate conservando e valorizzando le caratteristiche formali originarie.

In relazione agli elementi costitutivi dell'edificio, nell'ambito della conservazione tipologica sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

- Strutture verticali esterne: è ammesso il ripristino delle strutture murarie originarie.
- Strutture verticali interne: è consentito il ripristino delle strutture murarie interne originarie e di quelle con esse compatibili.
- Strutture orizzontali: prescrive il ripristino delle strutture orizzontali solo nel caso di volte, o di altri solai in legno a vista meritevoli di salvaguardia. Negli altri casi è ammessa la sostituzione ripristinando le originarie quote di calpestio con possibilità di lievi traslazioni.
- Orditura del tetto: è consentita la sostituzione dell'orditura del tetto, salvaguardando il disegno originario della stessa, con eliminazione di ogni elemento aggiunto. E' vietata la realizzazione di volumi tecnici oltre la sagoma della copertura.
- Manto di copertura: è ammessa la sostituzione del manto di copertura esistente solo allorquando sia prevista l'utilizzazione di elementi discontinui curvi in laterizio (coppi); almeno il 50% del manto superiore dovrà essere costituito da elementi di recupero.
- Facciate sulla pubblica via: è consentito il ripristino dell'originaria configurazione, ottenuto mediante eliminazione di ogni superfetazione ed aggiunta; è altresì consentita la modifica dei fori di facciata, ma limitatamente al caso in cui ciò sia reso indispensabile dall'intento di ripristinare la forometria originaria o di ricostruire una regola forometrica generale di facciata.
- Facciate interne: è consentito il ripristino dell'originaria configurazione, ottenuto mediante eliminazione di ogni superfetazione ed aggiunta; è altresì consentita la modifica dei fori di facciata, alle seguenti condizioni:

- qualora ciò sia reso indispensabile dall'intento di ripristinare la forometria originaria o di ricostruire una regola forometrica generale di facciata;
- qualora ciò sia reso necessario dall'intento di migliorare le condizioni igieniche dell'edificio.

Le operazioni suddette non debbono tuttavia comportare la distruzione di particolari architettonici di rilevante importanza.

In ogni caso occorre agire con criteri analoghi a quelli della facciata principale.

- Elementi decorativi: è richiesto il ripristino degli elementi formali decorativi e di finitura originari. In particolare tutti gli elementi lapidei esistenti dovranno essere salvaguardati e/o consolidati. E' consentita la demolizione ed il rifacimento degli intonaci, adottando tecnologie tradizionali e compatibili con quelle adottate originariamente nell'edificio, ove il consolidamento dell'intonaco e delle pitture originarie non siano possibili per il grave deterioramento. Gli infissi interni ed esterni potranno essere sostituiti ove il loro carattere formale non sia da ritenersi di valore.
- Sistema distributivo: è fatto obbligo di mantenere e ripristinare l'impianto distributivo originario; sono consentite limitate sistemazioni e modifiche interne per la dotazione di adeguate attrezzature igienico sanitarie solo quando esse non alterino le caratteristiche degli ambienti di importanza storica, documentativa e/o architettonica.

Negli edifici assoggettati alla categoria operativa della "Conservazione tipologica" (A2a) non sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, così come definiti all'art. 4 delle presenti norme, qualora tali interventi eccedano la tipologia delle opere ammesse dalla Categoria Operativa in questione. In tali edifici è in ogni caso ammessa l'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria.

### 5.3) Risanamento conservativo (A2b):

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.

Allorquando l'indicazione del Risanamento conservativo riguarda edifici già adibiti a stalla o ad analoghe strutture rurali, gli interventi da realizzare dovranno tendere alla salvaguardia degli elementi costitutivi degli edifici stessi (pilastri, muri in sasso, coperture con struttura in legno, ecc.), preferibilmente lasciandoli "in vista".

In funzione degli elementi costitutivi dell'edificio, nell'ambito del Risanamento conservativo sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

- Strutture verticali esterne: è ammesso il ripristino delle strutture verticali esterne.
- Strutture verticali interne: è ammessa la modifica delle strutture verticali interne, non appartenenti all'impianto originario e la sostituzione di quelle caratterizzanti la tipologia dell'edificio.
- Strutture orizzontali: è ammessa la modifica delle strutture orizzontali, eventualmente accompagnata da lievi traslazioni delle quote dei solai; vanno comunque salvaguardati eventuali solai pregevoli o volte. Non è comunque consentito aumentare il numero dei piani, salvo che ciò non sia ammesso dagli elaborati grafici.
- Orditura del tetto: è consentita la sostituzione dell'orditura del tetto, salvaguardando il disegno originario dello stesso, con eliminazione di ogni elemento aggiunto e con il divieto di realizzare volumi tecnici oltre la sagoma del tetto.
- Manto di copertura: è ammessa la sostituzione del manto di copertura esistente solo allorquando sia prevista l'utilizzazione di elementi discontinui curvi in laterizio (coppi); almeno il 50% del manto superiore dovrà essere costituito da elementi di recupero.
- Facciate sulla pubblica via: è di norma prescritto il ripristino dell'originaria configurazione di facciata, ottenuta mediante eliminazione di ogni superfetazione ed aggiunta; sono ammesse lievi integrazioni volumetriche solo nel caso in cui siano previste

- negli elaborati grafici; qualora i caratteri della stessa facciata risultino particolarmente compromessi e ciò sia indicato negli elaborati grafici di Piano, sono consentiti interventi di sostituzione tendenti a ricreare la forometria originaria o a ricostituire una regola forometrica generale di facciata.
- Facciate interne: è prescritta la conservazione della facciata, con eventuali modifiche legate a lievi integrazioni volumetriche richieste da esigenze igienico-sanitarie o prescritte negli elaborati grafici; è ammesso lo spostamento e l'integrazione delle aperture, purché sia ripristinata una regola forometrica generale di facciata.
  - Elementi decorativi e di finitura: è consentita la sostituzione degli elementi formali, decorativi e di finitura esistenti, qualora gli stessi non rivestano particolare carattere storico-artistico nel qual caso dovranno essere consolidati e salvaguardati. E' consentita la demolizione ed il rifacimento degli intonaci, purché ciò non comporti la demolizione o l'occultamento di elementi decorativi o pittorici e fatto salvo il divieto di intonacare superfici esterne esistenti a faccia vista o di applicare rivestimenti esterni diversi dall'intonaco civile. Gli infissi esterni ed interni potranno essere sostituiti ove il loro carattere formale non sia da ritenersi di pregio.
  - Sistema distributivo: è consentita la modifica dell'impianto distributivo e del numero delle unità immobiliari con inserimento di elementi edilizi ed impianti tecnologici che comunque non comportino alterazione della morfologia né dei superstiti elementi di pregio dell'edificio. E' comunque fatto obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che contrastino con l'assetto tipologico dell'edificio.

Negli edifici assoggettati alla categoria operativa del "Risanamento Conservativo" (A2b) non sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, così come definiti all'art. 4 delle presenti norme, qualora tali interventi eccedano la tipologia delle opere ammesse dalla Categoria Operativa in questione. In tali edifici è in ogni caso ammessa l'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria.

I progetti relativi agli interventi da eseguirsi nelle U.M.I. nn. 13 e 14 dell'area di coordinamento n. 8 (Palazzo Beccaris-Nonis e relative pertinenze) devono ottenere il preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici, Artistici e Storici.

#### **5.4) Ristrutturazione edilizia (A3):**

Per ristrutturazione edilizia viene intesa l'esecuzione di interventi 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.

Tali interventi comprendono:

- la riorganizzazione interna dell'edificio sia in termini di utilizzo delle superfici che dei volumi;
- la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio che non rientrino tra gli interventi di manutenzione straordinaria.

Rientrano fra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli rivolti all'aumento del numero delle unità immobiliari e la demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle volumetrie esistenti o di previsione, dei singoli edifici.

Nel caso di edifici demoliti dato lo stato di pericolo ed a seguito di emanazione di provvedimenti emessi dalla pubblica autorità è ammesso il recupero della volumetria demolita purché sia stato preventivamente redatto un dettagliato rilievo grafico e fotografico degli immobili stessi; tali elaborati, che debbono essere inviati all'Amministrazione Comunale prima della demolizione, costituiscono documenti essenziali ai fini del riconoscimento del patrimonio da recuperare.

Il recupero volumetrico degli edifici di cui sopra, così come definito nel presente articolo, decade qualora il progetto non venga presentato alla Amministrazione Comunale entro 5 anni dall'avvenuta demolizione; successivamente l'intervento rimane comunque ammesso, in quanto previsto dagli elaborati di Piano, ma verrà assimilato, ai fini della contribuzione degli oneri concessori, alla nuova costruzione.

**In caso di edifici crollati senza l'emanazione dei provvedimenti di cui al comma precedente, è ammesso il recupero formale del fabbricato purché sia documentato all'Amministrazione Comunale con l'iscrizione nel Catasto con le relative planimetrie, ed ancora con elaborati grafici di precedenti progettazioni, fotografie, o**

**qualsiasi altro documento atto ad attestare le sue dimensioni planivolumetriche e caratteristiche costruttive.**

(4)

E' comunque fatto salvo il rispetto delle sagome limite, dei parametri volumetrici e di tutte le ulteriori indicazioni e prescrizioni grafiche e normative impartite dal Piano Particolareggiato.

In tale categoria sono inclusi edifici che, pur costituenti il tessuto edilizio storico, non rivestono interesse ai fini di una salvaguardia dei contenuti ambientali; sono altresì inclusi quegli edifici di recente edificazione o ristrutturazione, che costituiscono elementi anomali dal punto di vista formale o tipologico. Per tali edifici il Piano ammette opere di ridefinizione progettuale, anche con modifiche planovolumetriche e con possibilità di recupero volumetrico, secondo le sagome previste dal P.R.P.C..

Nella ristrutturazione edilizia degli edifici dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- Volume (V): non superiore al volume esistente o previsto per ogni singola U.M.I. e riportato nelle tabelle contenute nella relazione illustrativa dell'area di coordinamento; qualora l'intervento di ristrutturazione edilizia sia inserito all'interno di interventi di Nuova costruzione (A6a) e Ampliamento, sopraelevazione, completamento dell'edificazione (A6b) e fatto salvo che ciò non sia espressamente vietato dagli elaborati di piano, è ammessa la riconfigurazione volumetrica delle parti da ristrutturare secondo gli andamenti e le sagome dei fabbricati di progetto.
- Altezza dei fabbricati: non superiore a quella degli edifici circostanti computati senza tenere conto di eventuali sovrastrutture prive di valore architettonico; in ogni caso l'altezza massima dovrà essere inferiore a:
  - ml 3,00 per gli edifici ad un piano
  - ml. 6,00 per gli edifici a due piani
  - ml 8,50 per gli edifici a tre piani
  - ml 11,00 per gli edifici a quattro piani.
- Numero dei piani: conforme a quello indicato nelle tavole di Piano; al di sopra del livello massimo indicato negli elaborati di Piano è consentito ricavare solo soffitte non praticabili, prive di aerazione ed illuminazione diretta;
- Distanza dalle strade (DS): a filo strada, quanto non diversamente indicato negli elaborati grafici;
- Distanza dai confini (DC): l'edificazione dovrà avvenire secondo le modalità riportate negli elaborati grafici, tenendo comunque conto delle seguenti indicazioni:
  - gli edifici potranno di norma essere localizzati lungo i confini di proprietà senza necessità di convenzione con i proprietari dei terreni limitrofi, fatto salvo quanto stabilito dal successivo art. 12 lett. a);
  - se non è prevista la localizzazione a confine i fabbricati dovranno mantenere da esso una distanza di rispetto di ml. 5,00.
- Distanza tra fabbricati: l'edificazione dovrà avvenire secondo le modalità riportate negli elaborati grafici, tenendo comunque conto delle seguenti indicazioni:
  - gli edifici dovranno di norma essere edificati in aderenza tra di loro;
  - in caso contrario la distanza minima assoluta da rispettare tra due edifici dovrà essere almeno pari all'altezza del maggiore di essi, con un minimo assoluto di ml. 10,00;
  - costituiscono eccezione a tale regola i fabbricati destinati ad uso accessorio della residenza aventi altezza inferiore a ml. 3,00 i quali potranno rispettare la distanza minima di ml. 5,00.
- Parcheggi privati: 1 mq. ogni 10 mc. del volume fuori terra complessivo, con un minimo di 1 posto macchina ogni unità immobiliare ad uso residenziale, terziario o produttivo di progetto; nella superficie a parcheggio potrà essere computata anche l'area di manovra.

- Facciate sulla pubblica via: è ammessa la modifica dei caratteri architettonici di facciata. L'intervento dovrà di norma tendere alla ricostituzione di una regola forometrica da rapportare a quella degli edifici contigui ed ottenuta mediante l'applicazione di un rapporto tra vuoti e pieni ricavato da esempi significativi presenti nell'area del Centro Storico.
- Facciata interna: è ammessa la modifica della facciata, con eventuali lievi integrazioni volumetriche richieste da esigenze igienico-sanitarie o prescritte negli elaborati grafici; è ammesso lo spostamento e l'integrazione delle aperture, purché sia ripristinata una regola forometrica generale di facciata.
- Elementi decorativi e di finitura: è ammessa la modifica di eventuali elementi decorativi e di finitura purché ciò non comporti il depauperamento di quelli aventi valore documentativo o di testimonianza.

I progetti relativi agli interventi da eseguirsi nelle U.M.I. nn. 13 e 14 dell'area di coordinamento n. 8 (Palazzo Beccaris-Nonis e relative pertinenze) devono ottenere il preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici, Artistici e Storici.

(4) Integrato con Variante n. 4, adottata con delib. G.C. n. 31/2010

### 5.5) Ristrutturazione urbanistica (A4):

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

Il piano perimetra le aree sulle quali insistono complessi edilizi da modificare o sostituire e prevede per tali ambiti interventi rivolti a conferire un nuovo assetto edilizio ed infrastrutturale.

In considerazione dell'entità della trasformazione e del tipo di infrastrutturazione da realizzare, l'attuazione di tali ambiti è subordinata alla predisposizione di un "progetto unitario", avente i contenuti di cui al successivi artt. 18, 19, 20, ed esterno a tutto l'ambito perimetrato e predisposto su incarico dell'Amministrazione Comunale. La realizzazione delle opere potrà avvenire per stralci funzionali corrispondenti alle U.M.I. individuate dal P.R.P.C., previa stipula di una convenzione con il Comune in cui sia disciplinata la cessione delle aree per spazi pubblici, la realizzazione delle opere a cura dei privati a scomputo totale o parziale degli oneri di cui alla L. 28.1.1977 n. 10, i termini temporali e le garanzie finanziarie stabilite per l'esecuzione ed ultimazione delle opere.

Nella esecuzione degli interventi in parola dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- Volume (V): inferiore a quello previsto per ogni singola U.M.I. e riportato nelle tabelle contenute nella relazione illustrativa dell'area di coordinamento.
- Superficie coperta (SC): inferiore a quella derivante dalla moltiplicazione della lunghezza per la profondità del corpo di fabbrica comparenti nelle tavole di Piano.
- Altezza dei fabbricati (H): inferiore a quella degli edifici circostanti, computati senza tenere conto di eventuali sovrastrutture prive di valore architettonico; in ogni caso l'altezza massima dovrà essere inferiore a:
  - ml 3,00 per gli edifici ad un piano
  - ml. 6,00 per gli edifici a due piani
  - ml 8,50 per gli edifici a tre piani
  - ml 11,00 per gli edifici a quattro piani.
- Numero dei piani: conforme a quello indicato nelle tavole di Piano; al di sopra del livello massimo indicato negli elaborati di Piano è consentito ricavare solo soffitte non praticabili, prive di aerazione ed illuminazione diretta.
- Distanza dalla strada (DS): a filo strada, quando non diversamente indicato negli elaborati grafici;
- Distanza dai confini (DC): l'edificazione dovrà avvenire secondo le modalità riportate negli elaborati grafici, tenendo comunque conto delle seguenti indicazioni:
  - gli edifici potranno di norma essere localizzati lungo i confini di proprietà senza necessità di convenzione con i proprietari dei terreni limitrofi, fatto salvo quanto stabilito dal successivo art. 12 lett. a);

- se non localizzati a confine i fabbricati dovranno mantenere da esso una distanza di rispetto di ml. 5,00.
- Distanza tra fabbricati: l'edificazione dovrà avvenire secondo le modalità riportate negli elaborati grafici, tenendo comunque conto delle seguenti indicazioni:
  - gli edifici dovranno di norma essere edificati in aderenza tra di loro;
  - in caso contrario la distanza minima assoluta da rispettare tra due edifici dovrà essere almeno pari all'altezza del maggiore di essi, con un minimo assoluto di ml. 10,00;
  - costituiscono eccezione a tale regola i fabbricati destinati ad uso accessorio della residenza aventi altezza inferiore a ml. 3,00, i quali potranno rispettare la distanza minima di ml. 5,00.
- Parcheggi privati: 1 mq. ogni 10 mc. del volume fuori terra complessivo, con un minimo di 1 posto macchina ogni unità immobiliare ad uso residenziale, terziario o produttivo di progetto; nella superficie a parcheggio potrà essere computata anche l'area di manovra.

Nella progettazione dovrà essere tenuta presente la problematica culturale dell'inserimento in ambiente storicamente consolidato sotto l'aspetto formale, con esclusione di scelte di tipo mimetico.

Se non diversamente previsto dagli elaborati di P.R.P.C., negli edifici esistenti all'interno di ambiti assoggettati alla categoria operativa della ristrutturazione urbanistica sono ammesse unicamente opere di manutenzione ordinaria.

#### **5.6) Edifici e/o parti di edifici da demolire (A5):**

Nelle planimetrie di Piano sono individuati edifici o porzioni di edifici la cui permanenza è giudicata incompatibile con l'assetto urbanistico e edilizio del territorio; per tali manufatti è prevista la demolizione, senza possibilità di ricostruzione o recupero o trasporto del volume.

Il terreno reso libero sarà utilizzato e/o sistemato secondo le indicazioni contenute negli elaborati del Piano.

Negli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

#### **5.7) Nuova costruzione (A6a):**

L'edificazione di nuovi volumi è prevista su aree attualmente inedificate o rese libere dalla demolizione di preesistenti edifici.

L'edificazione dovrà avvenire in conformità alle indicazioni dimensionali riportate negli elaborati grafici di Piano, tenendo conto delle definizioni riportate al successivo art. 7 in particolare alle lettere b), c), d).

Nella esecuzione degli interventi in parola dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- Volume (V): inferiore a quello previsto per ogni singola U.M.I. e riportato nelle tabelle contenute nella relazione illustrativa dell'area di coordinamento.
- Superficie coperta (SC): inferiore a quella derivante dalla moltiplicazione della lunghezza per la profondità del corpo di fabbrica componenti nelle tavole di Piano.
- Altezza dei fabbricati (H): inferiore a quella degli edifici circostanti, computati senza tenere conto di eventuali sovrastrutture prive di valore architettonico; in ogni caso l'altezza massima dovrà essere inferiore a:
  - ml 3,00 per gli edifici ad un piano
  - ml. 6,00 per gli edifici a due piani
  - ml 8,50 per gli edifici a tre piani
  - ml 11,00 per gli edifici a quattro piani.
- Numero dei piani: conforme a quello indicato nelle tavole di Piano; al di sopra del livello massimo indicato negli elaborati di Piano è consentito ricavare solo soffitte non praticabili, prive di aerazione ed illuminazione diretta.
- Distanza dalle strade (DS): a filo strada, quando non diversamente indicato negli elaborati grafici;
- Distanza dai confini (DC): l'edificazione dovrà avvenire secondo le modalità riportate negli elaborati grafici, tenendo comunque conto delle seguenti indicazioni:

- gli edifici potranno di norma essere localizzati lungo i confini di proprietà senza necessità di convenzione con i proprietari dei terreni limitrofi, fatto salvo quanto stabilito dal successivo art. 12 lett. a);
  - se non localizzati a confine i fabbricati dovranno mantenere da esso una distanza di rispetto di ml. 5,00;
- Distanza tra fabbricati: l'edificazione dovrà avvenire secondo le modalità riportate negli elaborati grafici, tenendo comunque conto delle seguenti indicazioni:
- gli edifici dovranno di norma essere edificati in aderenza tra di loro;
  - in caso contrario la distanza minima assoluta da rispettare tra due edifici dovrà essere almeno pari all'altezza del maggiore di essi, con un minimo assoluto di ml. 10,00;
  - costituiscono eccezione a tale regola i fabbricati destinati ad uso accessorio della residenza aventi altezza inferiore a ml. 3,00, i quali dovranno rispettare la distanza minima di ml. 5,00.
- Parcheggi privati: 1 mq. ogni 10 mc. del volume fuori terra complessivo, con un minimo di 1 posto macchina ogni unità immobiliare ad uso residenziale, terziario o produttivo di progetto; nella superficie a parcheggio potrà essere computata anche l'area di manovra.

Nella progettazione dovrà essere tenuta presente la problematica culturale dell'inserimento in ambiente storicamente consolidato sotto l'aspetto formale, con esclusione di scelte di tipo mimetico.

### **5.8) Ampliamento, sopraelevazione, completamento dell'edificazione (A6b):**

La categoria operativa dell'ampliamento, sopraelevazione e completamento dell'edificazione riguarda la previsione di addizioni planovolumetriche ad edifici esistenti suggerite da esigenze funzionali e/o di carattere formale.

Nella esecuzione degli interventi in parola dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- Volume (V): inferiore a quello previsto per ogni singola U.M.I. e riportato nelle tabelle contenute nella relazione illustrativa dell'area di coordinamento.
- Superficie coperta (SC): inferiore a quella derivante dalla moltiplicazione della lunghezza per la profondità del corpo di fabbrica comparenti nelle tavole di Piano.
- Altezza dei fabbricati (H): inferiore a quella degli edifici circostanti, computati senza tenere conto di eventuali sovrastrutture prive di valore architettonico; in ogni caso l'altezza massima dovrà essere inferiore a:
  - ml 3,00 per gli edifici ad un piano
  - ml. 6,00 per gli edifici a due piani
  - ml 8,50 per gli edifici a tre piani
  - ml 11,00 per gli edifici a quattro piani.
- Numero dei piani: conforme a quello indicato nelle tavole di Piano; al di sopra del livello massimo indicato negli elaborati di Piano è consentito ricavare solo soffitte non praticabili, prive di aerazione ed illuminazione diretta.
- Distanza dalle strade (DS): a filo strada, quando non diversamente indicato negli elaborati grafici;
- Distanza dai confini (DC): l'edificazione dovrà avvenire secondo le modalità riportate negli elaborati grafici, tenendo comunque conto delle seguenti indicazioni:
  - gli edifici potranno di norma essere localizzati lungo i confini di proprietà senza necessità di convenzione con i proprietari dei terreni limitrofi, fatto salvo quanto stabilito dal successivo art. 12 lett. a);
  - se non localizzati a confine i fabbricati dovranno mantenere da esso una distanza di rispetto di ml. 5,00;

- Distanza tra fabbricati: l'edificazione dovrà avvenire secondo le modalità riportate negli elaborati grafici, tenendo comunque conto delle indicazioni:
  - gli edifici dovranno di norma essere edificati in aderenza tra di loro;
  - in caso contrario la distanza minima assoluta da rispettare tra due edifici dovrà essere almeno pari all'altezza del maggiore di essi, con un minimo assoluto di ml. 10,00;
  - costituiscono eccezione a tale regola i fabbricati destinati ad uso accessorio della residenza aventi altezza inferiore a ml. 3,00, i quali dovranno rispettare la distanza minima di ml. 5,00.
- Parcheggi privati: 1 mq. ogni 10 mc. del volume fuori terra complessivo, con un minimo di 1 posto macchina ogni unità immobiliare ad uso residenziale, terziario o produttivo di progetto; nella superficie a parcheggio potrà essere computata anche l'area di manovra.

Nella progettazione dovrà essere tenuta presente la problematica culturale dell'inserimento in ambiente storicamente consolidato sotto l'aspetto formale, con esclusione di scelte di tipo mimetico.

### **5.9) Aree libere inedificabili (A7):**

Sono le aree per le quali il Piano non prevede un utilizzo edificatorio, nonché quelle di pertinenza degli edifici esistenti ed in progetto, così come risultanti in conseguenza dell'attuazione degli interventi previsti dal Piano stesso. Esse sono riportate nella tavola 5P di P.R.P.C..

Si distinguono:

a) le aree ad orto, giardino e cortile:

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

Per tali aree è prevista la sistemazione ad orto, a giardino od a cortile.

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

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

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

Sono in ogni caso vietati gli sbancamenti ed i riporti di terra ed ogni modifica sostanziale dell'andamento del terreno: gli edifici dovranno adattarsi alle curve di livello senza che vengano praticati spianamenti o che le costruzioni debbano poggiare su pilastri.

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

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

b) le aree a verde pubblico e/o di pertinenza ai servizi ed attrezzature collettive:

sono le aree destinate a verde pubblico, di norma associate a servizi ed attrezzature collettive di cui rappresentano necessaria pertinenza e corollario.

Per le suddette l'utilizzo dovrà essere definito in sede di progetto unitario del servizio o dell'attrezzatura, secondo quanto disposto nel successivo art. 6 lett. a); la sistemazione di tali aree, pertanto, dovrà essere strettamente correlata a tali servizi ed attrezzature.

In linea generale la sistemazione dovrà tendere alla salvaguardia delle alberature d'alto fusto esistenti ed alla valorizzazione dei contenuti ambientali presenti; è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e veicolari, impianti ed attrezzature per lo svago purché siano funzionali alla sistemazione proposta.

Come per le aree di cui al precedente punto a), anche nelle aree destinate a verde pubblico è vietata l'esecuzione di sbancamenti e/o riporti atti ad alterare in maniera sostanziale l'andamento del terreno;

c) le aree per la viabilità pedonale e veicolare e per il parcheggio:

le aree destinate alla viabilità veicolare e pedonale e quelle per il parcheggio costituiscono elemento essenziale riservato all'assolvimento delle necessità infrastrutturali del Centro Storico.

Le loro caratteristiche dimensionali sono definite nel successivo art. 8, mentre la sistemazione dovrà avvenire in conformità alle indicazioni contenute nella tav. 5P di P.R.P.C..

Per quanto riguarda gli ambiti identificati con "Aree Progetto", la loro sistemazione dovrà essere attuata in conformità a quanto previsto nel successivo art. 18; su tali Aree la realizzazione delle sistemazioni, degli impianti, delle attrezzature e delle volumetrie dovrà essere strettamente funzionale al loro utilizzo.

## 6) Destinazioni d'uso del suolo e degli edifici

Le tavole di Piano indicano le destinazioni d'uso consentite per le aree e gli edifici compresi nel perimetro di Piano. Le indicazioni sono fornite per ciascun piano ed hanno carattere prescrittivo; fatta salva l'applicazione dell'art. 75 della L.R. 52/1991, sono consentite destinazioni d'uso diverse solamente nei seguenti casi:

- se sia richiesta una destinazione d'uso produttiva (PA) in sostituzione di destinazione d'uso terziaria (T) e viceversa;
- se sia richiesta una destinazione d'uso residenziale in sostituzione di altra prescritta per attività terziaria (T) o produttiva (PA).

Il piano prevede le seguenti classificazioni:

### a) Zone di uso pubblico e di interesse generale, sono le aree per:

- **La viabilità, il parcheggio ed il verde pubblico.**  
Le planimetrie di Piano indicano le aree da riservare a sede della viabilità veicolare, al sistema dei percorsi pedonali, al parcheggio ed al verde.  
L'attuazione del Piano per quanto riguarda le opere sopra descritte è, di norma, demandata alla Amministrazione Comunale; tuttavia è possibile l'affidamento tramite convenzione all'operatore privato.  
All'interno di tali aree è consentito, in sede di progetto esecutivo di intervento, apportare modifiche alle soluzioni di Piano purché siano mantenuti i criteri di impostazione generale e siano rispettati i valori necessari all'assolvimento degli standard.
- **I servizi e le attrezzature collettive.**  
Le planimetrie di Piano individuano le aree e gli edifici da riservare all'utilizzazione collettiva e di servizio; il tipo di attrezzatura è indicato tramite le simbologie sotto riportate:  
AS - Aree destinate all'asilo nido, alla scuola materna, alla scuola elementare ed alla scuola media inferiore;  
**AS/CC – Aree destinate ad attività scolastiche, parascolastiche, culturali ed alla vita associativa;**  
**(3)**  
CH - Aree destinate al culto ed alle attività parrocchiali;  
P - Parcheggi di P.R.G.C..

L'attuazione del Piano in tali zone è di norma riservata alla Pubblica Amministrazione e/o agli Enti istituzionalmente competenti; l'intervento dovrà essere preceduto da un progetto complessivo di ciascuna "area servizi" redatto tenendo conto delle problematiche specifiche di ciascun servizio o attrezzatura e dei rapporti di esse con il contesto (cfr. art. 18); il progetto della sistemazione delle aree a verde, dovrà formare parte integrante con quello edilizio; con lo stesso progetto è consentito apportare modificazioni alle soluzioni di Piano purché siano mantenuti i criteri d'impostazione generale e siano rispettati i valori necessari all'assolvimento degli standard. Per l'attuazione degli interventi sulle aree a verde pubblico valgono le disposizioni del precedente art. 5.9 lett. b).

### b) Zone con prevalente destinazione residenziale, terziaria e produttiva e sono le aree per:

- **La residenza (R)**  
In tale destinazione sono compresi i locali di abitazione, i locali accessori e le aree libere di pertinenza degli edifici e legate a tale destinazione d'uso.
- **Le attività terziarie (T)**  
In tale destinazione sono comprese le attività commerciali al minuto ed all'ingrosso, le attività alberghiere e ricettivo-complementari e le attività direzionali.
- **Le attività produttive (PA)**  
In tale destinazione sono comprese le attività artigianali e di servizio; tali funzioni sono ammesse a condizione che non siano rumorose e non diano origine all'emissione di rifiuti liquidi, solidi e gassosi di carattere nocivo ed inquinante.
- **Il verde privato e le aree destinate ad orti, giardini, cortili**  
Il verde privato riguarda parchi e giardini privati, individuati nel P.R.G., che per le finalità assunte dal Piano sono assoggettati a salvaguardia e mantengono un uso privato.  
Le aree destinate ad orti, giardino e cortile, corrispondono alle aree inedificabili di P.R.P.C. di pertinenza degli edifici residenziali o a destinazione mista.  
Per dette aree valgono le disposizioni di cui al precedente art. 5.9 lett. a).

**(3)** Integrato con Variante n. 3, approvata con delib. C.C. n. 21/09

## 7) Specificazione degli ulteriori contenuti del Piano

Gli elaborati di Piano contengono altresì le seguenti ulteriori disposizioni:

a) Unità Minime d'Intervento (U.M.I.)

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

Tali U.M.I. si riferiscono di norma ad un sistema edilizio elementare, il più delle volte coincidente con la proprietà, rappresentato da un edificio esistente o di progetto e dalla relativa area di pertinenza; esse sono indicate nella tav. 4P di P.R.P.C..

Qualora in sede di attuazione del P.P. si riscontri l'U.M.I. discordante nei grafici con gli atti prodotti dal soggetto operatore, si terrà conto della effettiva proprietà sugli immobili, fermo restando che gli atti dimostrativi il titolo sugli stessi siano di data antecedente all'adozione del Piano.

In presenza delle Categorie Operative "Nuova costruzione" e "Ampliamento, sopraelevazione e completamento dell'edificazione" è ammessa la realizzazione per stralci degli interventi previsti dal Piano. In tali casi i singoli stralci dovranno riguardare una quantità volumetricamente significativa e rilevante rispetto al complessivo stabilito dal P.R.P.C. per l'U.M.I. interessata ed essere estesi, in senso trasversale, a tutta la profondità del corpo di fabbrica, in modo che l'intervento complessivo possa essere eventualmente letto come aggiunta successiva di cellule modulari.

Per le altre categorie operative, è ammessa la redazione di un progetto riferito anche a singoli edifici o parti di essi come indicati negli elaborati grafici del P.P..

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

b) Allineamento obbligatorio (o filo fisso)

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

Possono altresì essere consentiti modesti arretramenti rispetto a detto "filo fisso", da valutarsi caso per caso e rivolti unicamente alla valorizzazione dell'edificio progettato, o all'adattamento dello stesso nel contesto dell'edificio esistente, in quest'ultimo caso con particolare riguardo alla salvaguardia del transito veicolare e pedonale.

c) Inviluppo edificato confermato

Con l'indicazione di inviluppo dell'edificio confermato si individuano i limiti planoaltimetrici dell'edificio esistente, per i quali è prevista la riconferma. Sopra l'indicazione di tale limite altimetrico è consentito ricavare solo soffitte non praticabili, prive di illuminazione ed areazione diretta.

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

Si intende la traccia sul terreno del perimetro dell'area effettivamente destinata all'edificazione nel contesto del lotto edilizio, oppure il limite massimo ammissibile nel caso di interventi edilizi di rideterminazione altimetrica di facciate di edifici situate in fregio alla pubblica viabilità. Al di sopra del limite altimetrico indicato è consentito ricavare solo soffitte praticabili prive di illuminazione ed aerazione diretta. Nei lati in cui compare questa indicazione il fabbricato può disporsi liberamente rispetto a detto fronte.

**L'indicazione grafica della linea di inviluppo limite di nuova costruzione o ampliamento, sopraelevazione e completamento dell'edificazione, indica l'ingombro massimo dell'edificio in tutte le sue parti, con esclusione sugli edifici esistenti dello strato di coibentazione; nel senso verticale essa indica l'altezza massima del prospetto come definita alla successiva lett. i). (4)**

e) Edifici e/o parti di edifici da demolire

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

f) Portici e sottoportici pubblici o di uso pubblico

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

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

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

- g) Portici, sottoportici e logge private  
Tale indicazione riguarda la realizzazione o la conservazione, negli interventi edilizi, di portici, sottoportici, tettoie o loggiati di proprietà ed uso privati, ma indispensabili in rapporto alle necessità infrastrutturali, distributive e formali del C.S. di Cordovado.  
L'indicazione non ha natura prescrittiva, ma indicativa di un'intenzione tipologica e funzionale da verificare in sede di progetto edilizio.
- h) Percorsi pubblici di connessione  
Negli elaborati di Piano sono indicati percorsi pubblici ritenuti necessari per la connessione funzionale fra le aree e gli spazi pubblici non in diretto collegamento.  
L'indicazione stabilisce la necessità che nell'esecuzione degli interventi relativi alle singole U.M.I. ed in particolare nelle sistemazioni esterne, sia garantita la realizzazione e la successiva fruizione pubblica di collegamento. In tal senso a cura del Concessionario, all'atto del rilascio della Concessione Edilizia dovrà essere costituita regolare servitù di uso pubblico.
- i) Elementi dimensionali degli edifici  
Gli elementi dimensionali degli edifici individuano:  
- in pianta la profondità massima che il corpo edilizio può assumere;  
- in prospetto l'altezza massima a cui può essere collocato l'intradosso del solaio di copertura; tale dimensione deve essere misurata dal piano di calpestio esterno (marciapiede) al punto di intersezione tra il piano della facciata e l'intradosso del solaio di copertura.
- l) Conservazione di facciata e/o parte di essa  
L'indicazione riguarda la conservazione di facciate ritenute testimonianza dell'assetto insediativo storicamente consolidato, per le quali pare opportuna un'operazione di salvaguardia.  
Con tale indicazione si intende il vincolo, durante l'opera di trasformazione dell'edificio, di procedere alla esecuzione degli interventi necessari a conservare la facciata, mediante eliminazione delle superfetazioni e degli elementi estranei all'organismo edilizio, ripristino delle parti mancanti o manomesse e realizzazione di quelle opere necessarie a rimettere in piena luce la facciata stessa; in tali interventi è prescritto l'utilizzo dei materiali e delle tecniche di cui al seguente art. 16.  
In tutti gli edifici sono consentite piccole modificazioni delle aperture allo scopo di ripristinare la forometria originaria o di ricostruire una regola forometrica generale di facciata.  
E' consentita altresì, su motivato parere espresso di volta in volta dalla Commissione Edilizia Comunale o dagli Enti sovraordinati nel caso di interventi su immobili assoggettati a Restauro, la formazione di piccoli aggetti atti a ricavare balconcini sporgenti non più di 60 cm dal filo del fabbricato e non più di 30 cm ai lati della porta-finestra cui sono relazionati.
- m) Riqualificazione di facciata e/o parti di essa  
L'indicazione riguarda la necessità di modificare quelle parti delle facciate degli edifici, e quei materiali di finitura delle stesse giudicate incoerenti con l'insieme dei caratteri formali dell'area.  
Con tale indicazione si intende il vincolo, durante l'opera di trasformazione dell'edificio, di procedere alla modifica e/o sostituzione degli elementi formali anomali individuati negli elaborati di piano (fori di vetrine al p.t., fori o serramenti di porte e finestre, elementi di cornice o di coronamento, ballatoi esterni, ecc.); tali modifiche dovranno tendere alla ricostruzione di una regola forometrica generale, mentre per quanto riguarda materiali e tecniche di finitura dovranno essere adottate quelle prescritte all'art. 16 delle presenti norme.  
E' consentita, su motivato parere espresso di volta in volta dalla Commissione Edilizia Comunale o dagli Enti sovraordinati nel caso di interventi su immobili assoggettati a Restauro, la formazione di piccoli aggetti atti a ricavare balconcini sporgenti non più di 60 cm dal filo del fabbricato e non più di 30 cm ai lati della porta-finestra cui sono relazionati.
- n) Modifica dei caratteri architettonici  
Tale indicazione riguarda la necessità di procedere alla modifica dei caratteri architettonici di edifici in contrasto con l'insieme dei valori formali presenti nell'area.  
Con tale indicazione si intende il vincolo, durante l'opera di trasformazione dell'edificio, di procedere ad una completa ridefinizione dei caratteri architettonici dello stesso.  
La ridefinizione dovrà essere attuata facendo riferimento, dopo approfondita analisi storico-stilistica, ad esempi significativi presenti sull'area, mentre per le tecniche ed i materiali di finitura dovrà essere fatto ricorso a quelli descritti al successivo art. 16.
- o) Salvaguardia e/o risanamento di muri di recinzione e di elementi architettonici e decorativi  
Il Piano provvede ad individuare tratti di muri di recinzione il cui mantenimento è ritenuto necessario per la salvaguardia dei valori ambientali dell'area, nonché elementi architettonici e/o decorativi isolati.  
Per tali elementi è prescritta la salvaguardia e/o il risanamento, con l'adozione di tecniche conservative.  
Per eventuali ulteriori elementi di valore presenti nell'area e non individuati negli elaborati di Piano dovranno essere attuate analoghe misure di salvaguardia.
- p) Opere di urbanizzazione primaria e reti tecnologiche  
Il Piano riporta le ipotesi previsionali relative alla realizzazione delle infrastrutture tecnologiche a rete all'interno dell'area perimetrata. Le indicazioni debbono intendersi date in linea di massima.
- q) Manufatti ed impianti tecnologici

Il Piano individua manufatti ed impianti tecnologici esistenti di cui è previsto il mantenimento e la riqualificazione.

- r) Alberature  
L'indicazione riguarda il vincolo alla conservazione o alla piantumazione di alberature lungo le strade e le aree a parcheggio; il posizionamento delle alberature di nuovo impianto potrà subire modificazioni non sostanziali nella fase esecutiva, quando sarà pure definita la natura delle essenze relative; per quest'ultime dovrà comunque ed in ogni caso trattarsi di essenze autoctone a foglia caduca.
- s) Limite "aree progetto" (ap)  
L'indicazione riguarda l'individuazione del perimetro delle aree assoggettate a progetto unitario di cui all'art. 19; la suddetta perimetrazione ha carattere indicativo.  
L'attuazione di dette opere dovrà avvenire in conformità all'indicazione del successivo art. 18.
- t) Limite "aree servizi di P.R.G.C."  
L'indicazione riguarda l'individuazione del perimetro delle aree per servizi pubblici previste dal P.R.G.C. e ricadenti all'interno dell'ambito perimetrato dal P.R.P.C.; la suddetta perimetrazione ha carattere indicativo.  
L'attuazione di dette opere dovrà avvenire in conformità alle indicazioni del successivo art. 18.
- u) Aree a parcheggi di P.R.P.C.  
L'indicazione riguarda l'individuazione delle aree a parcheggio pubblico individuate nel P.R.P.C. ai fini del soddisfacimento dello standard di parcheggi pubblici fissato dalle N.T.A. di P.R.G.C..

(4) Integrato con Variante n. 4, adottata con delib. G.C. n. 31/2010

## 8) Dimensionamento della viabilità

Ai fini del dimensionamento viabilistico vengono fissati i seguenti moduli di corsia:

-	Modulo per corsia autoveicolare	mt.	3,00
-	Modulo per corsia ciclabile	mt.	1,80
-	Modulo per corsia di sosta in linea	mt.	2,50
-	Modulo per corsia di sosta in batteria	mt.	4,50
-	Modulo per corsia pedonale	mt.	0,60

In casi particolari, ove sia opportuno mantenere gli allineamenti degli edifici preesistenti, sono ammessi moduli per corsia autoveicolare da ml. 2,75.

I marciapiedi saranno costituiti di norma da almeno tre moduli (con un minimo di mt. 1,50) di corsia pedonale per entrambi i lati della strada.

In casi particolari, ove sia opportuno mantenere gli allineamenti preesistenti, è consentita la realizzazione, su uno dei lati della strada, di un solo marciapiede costituito da uno o due moduli di corsia.

Le strade la cui larghezza totale sia minore di 7,50 ml. saranno sistemate e regolate a senso unico di circolazione.

## **9) Norme in materia di superamento delle barriere architettoniche**

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

In particolare gli interventi da realizzare sia sulle strutture pubbliche che negli edifici privati dovranno risultare conformi alle norme tecniche contenute nel D.M. 14.6.1989 n. 236 e nel D.P.R. 27.07.1996 n. 503.

## **10) Recinzione delle aree verdi e passi carrabili**

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

In particolare, laddove il Piano non individua la necessità della conservazione delle mura di cinta della proprietà, le aree verdi dovranno essere recintate preferibilmente con muretti in sasso o pietra a vista, mattoni intonacati, calcestruzzo intonacato, blocchi di cemento intonacati, dell'altezza massima di cm 150. Tali muretti, nel caso abbiano altezza inferiore, potranno essere sormontati da rete metallica sostenuta da paletti in ferro o da semplice grata in tondino di ferro sagomato e verniciato, per un'altezza massima complessiva di ml 1,50; in tal caso la recinzione dovrà essere completata con una barriera di verde costituita da siepe di arbusti.

Per l'individuazione dei tipi di recinzione ammessa, si rimanda all'abaco degli elementi architettonici.

La realizzazione dei passi carrai dovrà uniformarsi alle prescrizioni di cui all'art. 22 del Codice della Strada approvato con Decreto legislativo 30.4.1992 n. 285 ed agli artt. 44 e 46 del relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495.

## 11) Distanze minime dai confini di proprietà e tra fabbricati

In linea generale, qualora ciò sia indicato negli elaborati di Piano, gli edifici debbono costruirsi sul limite di proprietà, a formare fronti continui, senza necessità di accordo tra confinanti, salvo i casi di cui al successivo art. 12 lett. a).

Allorquando invece il Piano prevede la realizzazione degli edifici con distacchi tra di loro e/o dai confini, valgono le seguenti prescrizioni:

- la distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza della fronte dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di ml. 10.00; gli edifici ad uso accessorio della residenza di altezza inferiore a ml. 3.00 sono esclusi dal computo e possono quindi derogare da tali disposizioni; gli stessi dovranno peraltro rispettare la distanza minima di ml. 5.00;
- la distanza minima dai confini del lotto di proprietà dovrà essere pari alla metà dell'altezza della porzione di edificio prospiciente i confini stessi con un minimo ~~assoluto~~ di ml. 5.00. (2)

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del Piano la cui altezza non consenta il rispetto integrale della distanza minima tra fabbricati, come sopra riportato, potranno essere consentiti interventi edificatori nel solo rispetto delle distanze dai confini del lotto di proprietà, fatto salvo il fatto che la distanza minima tra gli edifici dovrà essere almeno pari a quella dell'edificio più alto.

(2) Soppresso con Variante n. 1, approvata con delib. C.C. n. 19/2006

## **12) Costruzioni a confine**

Il P.R.P.C. consente in molti casi la costruzione o il recupero di volumi edilizi e di paramenti murari posti a confine tra proprietà diverse; in questi casi, in generale, non è consentito aprire fori di finestra o di porta che diano sull'altrui proprietà, a meno che:

- a) non sussista accordo tra i confinanti reso esplicito da una dichiarazione sottoscritta e registrata, da produrre all'Amministrazione Comunale prima del rilascio della Concessione Edilizia;
- b) non vi sia un diritto acquisito da mantenere nell'opera di recupero; in tal caso, poiché l'opera di recupero può prevedere una diversa posizione dei fori di facciata o di porta, vale il principio secondo cui per "diritto acquisito" si intende la possibilità di mantenere un'eguale quantità di superficie dei fori rispettivamente di finestre e porte anche se diversamente distribuite.  
Per diritto acquisito si intende anche nel caso di modifica di destinazione d'uso dell'immobile da recuperare.
- c) non si tratti di luci, nel qual caso valgono le disposizioni del Codice Civile.

### **13) Distanza dai corsi d'acqua**

La distanza minima degli edifici dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda del Rio di Cordovado, comprendente Roggia dei Canedi e Roggia Ligugnana, corso d'acqua pubblico, incluso nell'elenco redatto ai sensi del Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed Impianti elettrici approvato con R.D. 2.12.1933 n. 1775, è di ml. 10.

Negli altri casi, non trattandosi di acque pubbliche, si applica la norma riguardante il distacco degli edifici dai confini di proprietà con riferimento all'asse del corso d'acqua interessato.

## 14) Altezze minime e requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione

Le altezze minime e massime tra pavimento e soffitto nei vani degli edifici a destinazione residenziale sono, di norma, quelle stabilite dalla L.R. 23.8.1985 n. 44 e successive modifiche ed integrazioni.

Negli edifici per i quali sono prescritti gli interventi di cui alle categorie "Restauro" (A1), "Conservazione tipologica" (A2a), "Risanamento conservativo" (A2b), "Ristrutturazione edilizia" (A3), nel caso non sia possibile il rispetto delle altezze minime stabilite dalla normativa regionale, sono consentite le seguenti deroghe:

- a) mantenimento di altezze minime interne dei locali abitabili inferiori a ml 2,50, con un minimo inderogabile di ml 2,20 per solai piani e ml 1,50 per soffitti inclinati, a condizione che:
  - l'altezza media dei locali a falde inclinate non sia inferiore a ml 2,20;
  - con la compensazione delle altezze il volume del vano abitabile non risulti inferiore a quello determinato dalla superficie minima dello stesso moltiplicato per l'altezza di ml 2,50;
- b) altezze minime interne dei locali accessori, quali corridoi, disimpegni, bagni e simili, inferiori a ml. 2.40, con un minimo inderogabile di ml 2,00 per soffitti piani e ml 1,40 per solai inclinati; quanto sopra a condizione che nei locali a falde inclinate l'altezza media risulti non inferiore a ml. 2,00;
- c) installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste dall'art. 18 della L. 27.5.1975 n. 166;
- d) installazione di servizi di cucina sistemati in nicchia, con ventilazione forzata, comunicanti direttamente con locale abitabile dotato di illuminazione naturale.
- e) mantenimento delle superfici apribili esistenti, purché le stesse non risultino inferiori ad 1/15 della superficie del pavimento.

Nei casi precisati nel presente articolo in cui l'intervento edilizio prescritto ammetta il rifacimento e/o la traslazione dei solai, debbono essere adottate tecnologie costruttive che comportino ingombri ridotti quali solai metallici collaboranti con cls., solai con travetti in legno e/o metallici a vista ecc..

~~Ad esclusione degli interventi di cui alle categorie A1, A2a e A2b, in tutti gli altri casi~~ E' consentita, per l'illuminazione e l'aerazione diretta dei locali abitabili, l'apertura sulle coperture di piccoli fori per finestre inclinate e la creazione di logge di dimensioni contenute comprese entro la sagoma dei tetti. (2)

### **Per le categorie A1**

è in ogni caso vietata l'addizione di abbaini emergenti dalle falde di copertura; resta comunque inteso che le operazioni di cui al presente comma non possono portare alla formazione di piani di utilizzo suppletivi rispetto a quelli indicati negli elaborati di P.R.P.C..

(2) Modificato con Variante n. 1, approvata con delib. C.C. n. 19/2006

## 15) Volumi interrati

Negli edifici di cui alle categorie operative "Ristrutturazione edilizia" (A3), "Ristrutturazione urbanistica" (A4), "Nuova costruzione" (A6a) e "Ampliamento, sopraelevazione e completamento dell'edificazione" (A6b) è ammesso ricavare, sotto il primo livello di utilizzo degli edifici ed anche in assenza di specifiche prescrizioni grafiche ed in eccedenza rispetto alle indicazioni volumetriche di P.R.P.C., un unico piano interrato destinato a vani accessori quali corridoi, disimpegni, servizi igienici, cantine, autorimesse, depositi ecc., alle seguenti condizioni:

- tali vani abbiano una altezza minima non inferiore a ml. 2.40 nel caso di corridoi, disimpegni, servizi igienici e ml. 2.20 nel caso di cantine, autorimesse, depositi ecc., fatte salve le disposizioni vigenti in materia di prevenzione incendi;
- siano completamente interrati;
- siano compresi entro la sagoma dell'edificio emergente dal terreno o, in caso contrario, siano ricoperti da uno strato di terreno vegetale dello spessore di almeno 30 cm., sistemato a giardino pensile; in tal caso la quota di livello del giardino pensile non potrà superare quella del piano di campagna circostante;
- le rampe di accesso agli eventuali garage non abbiano accesso diretto dalla S.S. 463 e non abbiano una pendenza superiore al 20%;
- tra la rampa e la pubblica via ci sia un tratto complanare di lunghezza non inferiore a ml. 5.

## 16) Materiali e finiture esterne

Negli interventi edilizi sugli edifici che ricadono nel presente P.R.P.C. dovranno essere preferibilmente adottati i materiali e le tecniche di lavorazione di seguito elencate:

### a) Bucature ed infissi

Nei casi in cui è consentito realizzare nuovi fori di facciata, essi dovranno inserirsi armonicamente nei rapporti compositivi del fronte interessato e, anche nel caso di nuova costruzione, rispettare le dimensioni ed i rapporti vuoto/pieno della tradizione locale, nonché tenere conto del contesto in cui il fronte va ad inserirsi. Le bucaure avranno preferibilmente forma rettangolare, con il rapporto base/altezza contenuto nelle proporzioni 1/1 - 1/1,5; i fori di facciata dell'eventuale 3° piano f.t. dovranno avere dimensioni inferiori a quelle delle restanti aperture.

E' consentita, su motivato parere espresso di volta in volta dalla Commissione Edilizia Comunale o dagli Enti sovraordinati nel caso di interventi su immobili assoggettati a Restauro, la formazione di piccoli oggetti atti a ricavare balconcini sporgenti non più di 60 cm dal filo del fabbricato e non più di 30 cm ai lati della porta-finestra cui sono relazionati.

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

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

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

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

### b) Vetrine ed inferriate

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

E' vietato l'uso dell'alluminio anodizzato.

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

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

### c) Finiture esterne e decorative

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

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

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

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

### d) Intonaci e colori

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

Nelle altre ipotesi è ammesso l'uso di finiture a tempera o di rivestimento plastico purché presenti superfici lisce e/o simili a quelle tradizionali, con esclusione del graffiato plastico.

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

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

La scelta del colore dovrà essere sottoposta a preventivo parere da parte della Commissione Edilizia Comunale, che si esprimerà in relazione a campionature predisposte in sito; il parere espresso dalla Commissione Edilizia dovrà risultare da apposito verbale.

Allorquando il Piano prescrive il "Risanamento conservativo" (A2b) di edifici già adibiti a stalla, gli interventi da realizzare dovranno tendere alla salvaguardia degli elementi costitutivi degli stessi edifici (pilastrini in mattoni, muri in sasso, copertura con struttura in legno, ecc.), preferibilmente lasciandoli "in vista".

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

- e) Coperture  
La copertura degli edifici dovrà essere eseguita, secondo la tradizione locale, a falda doppia o a padiglione ed utilizzando i valori di pendenza presenti nel centro storico, e comunque sempre da rapportare a quella degli eventuali edifici contermini.  
La linea di colmo dovrà essere parallela alla "linea di fabbrica" (o filo fisso) possibilmente al centro rispetto allo spessore del corpo di fabbrica; le falde dovranno perciò preferibilmente essere uguali e simmetriche; non sono ammessi i tetti asimmetrici, a falde sfalsate, le coperture piane e quelle rivolte verso l'interno, come è vietata l'aggiunta di volumi tecnici emergenti dalle falde di copertura.  
Per l'ispezionabilità del tetto e per l'illuminazione dei sottotetti è consentita la realizzazione di lucernari a filo di falda o di logge comprese entro la sagoma dei tetti e abbaini, purché di dimensioni contenute. ~~e con l'esclusione degli~~ Per gli edifici soggetti alle categorie operative del "Restauro - A1", "Conservazione tipologica - A2a" e "Risanamento conservativo - A2b".  
Il manto di copertura dovrà essere eseguito in elementi discontinui curvi in laterizio (coppi) e, qualora possibile e/o prescritto, dovrà essere recuperato anche parzialmente, il manto originario.  
Ove consentito dalla categoria d'intervento, la struttura della copertura potrà essere eseguita anche in laterocemento e/o acciaio, con l'esclusione dello sporto di gronda che dovrà essere realizzato con modiglioni in legno e finitura di tipo tradizionale e tavolame, oppure in muratura intonacata.  
Lo sporto di gronda, compresa la grondaia, dovrà essere contenuto tra i 70 ed i 120 cm., misurati perpendicolarmente al filo di facciata. L'intradosso dello stesso dovrà essere eseguito secondo i valori di pendenza del manto di copertura.  
E' obbligatorio il mantenimento o ripristino di eventuali cornici o fregi esistenti.  
Le grondaie dovranno avere sezione semicircolare ed essere realizzate in metallo verniciato o rame; i tubi pluviali, a sezione circolare, dovranno avere calata in metallo pesante per almeno 2 ml. da terra e terminante in apposito pozzetto interrato.
- f) Camini  
E' fatto obbligo di mantenere in loco o restaurare ogni comignolo avente pregio decorativo o più semplicemente appartenente alla tradizione locale.  
Nuovi camini potranno essere realizzati utilizzando materiali, forma e dimensioni in sintonia con l'edificio ed il tipo di copertura.
- g) Pavimentazioni esterne  
Per le pavimentazioni esterne, anche se situate in corti e giardini privati visibili dallo spazio pubblico, è preferibile l'uso di acciottolato, pietra naturale, ghiaietto, cotto o elementi autobloccanti in cls forati e carrabili.  
E' sconsigliato l'uso del porfido e delle pavimentazioni bituminose.
- h) Arredo urbano  
Il piano individua la localizzazione ed il tipo dei principali elementi di arredo urbano, demandando ulteriori specificazioni ai progetti di dettaglio.  
Nella scelta degli elementi d'arredo urbano si dovrà operare in sintonia con la filosofia di base del P.R.P.C..  
In particolare le aree destinate alla localizzazione dei contenitori per i rifiuti solidi urbani dovranno essere adeguatamente pavimentate e schermate alla vista.
- i) Insegne e tendaggi  
Nell'ambito della porzione di territorio comunale interessata dal P.R.P.C. è ammessa l'installazione di tende da sole aggettanti sullo spazio pubblico, alle seguenti condizioni:  
- che le stesse non costituiscano impedimento alla circolazione viabilistica pedonale e carraia e non ostacolino la visibilità;  
- che siano di forma semplice e di colore preferibilmente chiaro, a tinta unita e con iscrizioni il più possibile contenute sia sotto il profilo dimensionale che formale.  
E' altresì ammessa l'installazione di insegne e targhe pubblicitarie purché le stesse siano realizzate in metallo brunito.  
Le targhe professionali o simili, per le attività che fanno riferimento allo stesso accesso, devono essere preferibilmente riunite in un'unica posizione, avere tutte le stesse dimensioni ed essere realizzate con lo stesso materiale, preferibilmente lamiera d'ottone.  
Le insegne pubblicitarie dovranno preferibilmente essere apposte sulla muratura di facciata degli edifici, sotto forma di scritte con caratteri non luminosi, di colore scuro e dell'altezza massima di cm. 30.  
E' tassativamente vietata l'installazione a muro o a bandiera di insegne in materiale plastico, colorato e fluorescenti; tali insegne sono ammesse solo all'interno delle vetrine o sopra ad esse, se situate entro porticati, e di luminosità contenuta.
- l) Fabbricati accessori  
Tali edifici dovranno, di norma, essere realizzati in conformità alle caratteristiche formali del fabbricato principale, potranno tuttavia essere autorizzate anche costruzioni che utilizzano strutture e materiali di finitura diversi purché essi esprimano una propria coerenza formale.

m) Abaco degli elementi architettonici

Al P.R.P.C. è allegato, a formarne parte integrante, l'Abaco degli elementi architettonici.

Esso consiste in una raccolta di esempi tipo di risoluzioni di particolari problemi di carattere formale adottati nell'area del Centro Storico di Cordovado.

L'Abaco non ha valore prescrittivo e vincolante nella misura in cui non è esaustivo di tutti gli elementi e di tutti i tipi presenti nel Centro Storico; esso può tuttavia costituire utile guida e punto di riferimento nella progettazione degli interventi da realizzare.

Nelle operazioni di restauro e/o di ristrutturazione degli edifici, perciò, si potrà tenere conto degli elementi architettonici riportati nell'abaco, oppure di altri elementi; in quest'ultimo caso, tuttavia, si dovrà documentare attraverso l'analisi storico-stilistica ed il rilievo architettonico il senso di una scelta diversa da quella compiuta mediante gli elementi dell'abaco.

n) Impianti tecnologici

All'interno dell'ambito di PRPC la realizzazione di infrastrutture tecnologiche è ammessa nel rispetto delle esigenze di decoro del centro edificato.

In particolare:

- i cavi e le condutture degli impianti dovranno, in via prioritaria, essere interrati o posti in trincea; laddove ciò non fosse possibile dovranno essere decorosamente mascherati nei cornicioni o nei marcapiani degli edifici;
- i tubi di adduzione del gas dovranno, in via prioritaria, essere condotti sulle facciate interne degli edifici, a seguire linee di discontinuità già esistenti nelle facciate stesse (ad esempio lungo i tubi pluviali, lungo le canne fumarie, entro appositi cavedi, ecc.);
- le cassette dei contatori dei pubblici servizi, ed in particolare quelle del gas metano, andranno poste preferibilmente all'interno dei sottopassi carrai e comunque sottratte alla libera visuale; in ogni caso esse dovranno essere in metallo o PVC verniciati nella stessa tonalità dei serramenti dell'edificio; sono da evitare le cassette in lamiera zincata o in acciaio inox;
- eventuali bocchette per la presa e l'espulsione dell'aria di caldaie e radiatori a flusso bilanciato (o a "tenuta stagna") non potranno essere posizionate sulle facciate degli edifici prospicienti la pubblica via;
- nella fase di elaborazione progettuale dovranno essere preventivamente valutate e tenute in considerazione anche altre esigenze di natura impiantistica: in particolare l'ubicazione delle unità esterne degli impianti di condizionamento, l'ubicazione delle antenne paraboliche ed in generale di tutte le antenne relative agli impianti televisivi e radioamatoriali, l'ubicazione di manufatti di captazione dell'energia solare, ecc.;
- all'interno del perimetro del P.R.P.C. del Centro Storico è assolutamente vietata l'installazione di antenne relative alla gestione della telefonia mobile.

(3) Modificato con Variante n. 3, approvata con delib. C.C. n. 21/09

## **17) Interventi di rilevante e preminente interesse pubblico**

L'indicazione riguarda l'individuazione degli interventi ritenuti essenziali per il conseguimento delle finalità di Piano.

All'attuazione di tali interventi potrà provvedere l'Amministrazione Comunale, avvalendosi delle facoltà previste dall'art. 9 della L.R. 29.4.1986 n. 18 e successive modifiche ed integrazioni.

L'approvazione da parte del Consiglio Comunale dei progetti esecutivi degli interventi di preminente interesse pubblico, infatti, comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'intervento stesso e la dichiarazione di urgenza ed indifferibilità dei relativi lavori.

## 18) Attuazione del P.R.P.C. del Centro Storico di Cordovado

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

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

- 1) intervento pubblico;
- 2) intervento privato.
  - 1) L'intervento pubblico riguarda:
    - a) gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico ed in particolare:
      - i servizi e le attrezzature collettive individuate nel P.R.G.C. vigente e ricadenti nell'ambito del perimetro di P.R.P.C.;
      - la viabilità veicolare, ciclabile e pedonale, i parcheggi ed il verde pubblico di P.R.P.C.;
    - b) gli ambiti soggetti a progetto unitario e denominati "aree progetto" (ap);
    - c) gli interventi di edilizia sovvenzionata, finalizzati al recupero del patrimonio edilizio degli Enti Pubblici, anche avvalendosi dell'A.T.E.R.;
    - d) le opere di adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici a rete;
    - e) l'esecuzione di interventi d'ufficio in caso d'inerzia dei privati nell'ambito dell'U.M.I. secondo quanto previsto:
      - dall'art. 23 della L. 17.8.1942 n. 1150;
      - dall'art. 9 della L.R. 29.4.1986 n. 18;
      - dagli artt. 48 e 49 della L.R. 12.11.1991 n. 52.

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

La realizzazione delle opere può essere anche affidata ai privati mediante convenzionamento con l'Amministrazione Comunale secondo quanto di seguito stabilito.

Gli interventi relativi agli ambiti individuati come:

- aree servizi di P.R.G.C.
- "aree progetto"

devono essere definiti da un progetto unitario, secondo la perimetrazione desumibile dalla tav. 1, in scala non inferiore a 1:200 e riferite a tutto l'ambito perimetrato; tale perimetrazione ha comunque carattere indicativo e potrà essere variata dall'Amministrazione Comunale per tenere conto di particolari esigenze di ordine funzionale ed organizzativo.

Nei progetti unitari dovranno essere tenuti nella massima considerazione:

- il coordinamento dei rapporti di carattere funzionale e formale degli ambiti perimetrati con la pubblica viabilità, l'infrastrutturazione tecnologica ed il contesto architettonico ed ambientale;
- il rispetto delle indicazioni normative e dimensionali date dal presente P.R.P.C. e di quelle dettate dalla normativa tecnica specifica relativa alla destinazione d'uso prevista;
- la particolare situazione ambientale in cui si colloca l'intervento; al riguardo è da escludere il ricorso a scelte formali di carattere mimetico.

Il "progetto unitario" dovrà in ogni caso ottenere l'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Per quanto riguarda le aree perimetrare come "aree progetto" l'Amministrazione Comunale dovrà operare mediante "progetti unitari" che diano, alle singole aree di seguito elencate, adeguate risposte in termini funzionali e formali.

Le "aree progetto" sono così individuate:

- ap1: piazza Cecchini
- ap2: piazza S. Caterina e via Battaglione Gemona
- ap3: via Ligugnana
- ap4: via Roma, via Bassa e piazza I. Nievo
- ap5: via Roma
- ap6: via al Tiglio, via Borgo Rivis, vicolo Peraredi
- ap7: piazza Duomo, via Duomo, via Bassa e piazza al Tiglio
- **ap8: Casa Marcuzzi (3)**

Per le U.M.I. interessate da interventi di rilevante e preminente interesse pubblico e per quelle coinvolte in "aree progetto" il proprietario potrà:

- cedere all'Amministrazione Comunale, a scomputo totale e parziale degli oneri concessori, le aree interessate dalle citate opere;
- optare, nel caso di progetto unitario già approvato dal Consiglio Comunale, tra la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree, secondo quanto previsto al punto precedente o la realizzazione a propria cura e spese delle opere nonché la loro cessione al Comune, sulla base di un'apposita convenzione da stipulare prima del rilascio della concessione edilizia che preveda lo scomputo dagli oneri concessori delle spese sostenute dal Concessionario per la loro realizzazione.

- 2) L'intervento privato riguarda:
  - a) la realizzazione delle previsioni di Piano inerenti le singole U.M.I.  
In via generale l'esecuzione degli interventi è soggetta al regime autorizzativo di cui al cap. IV della L.R. 52/1991 e successive modifiche ed integrazioni.

(3) Integrato con Variante n. 3, approvata con delib. C.C. n. 21/09

## 19) Contenuti delle "aree progetto"

I progetti unitari relativi alle "aree progetto" individuate nel precedente articolo dovranno soddisfare i seguenti contenuti urbanistici, architettonici e funzionali:

### AP1) Piazza Cecchini:

- conservazione dell'area antistante il complesso edilizio aggregato al santuario della Beata Vergine Maria, tenendo presenti le origini dell'area stessa ed i rapporti storico-visivi con l'antistante area dei prati della Madonna;
- adozione di elementi di mitigazione della presenza del distributore carburanti in rapporto alla diversa organizzazione funzionale dello spazio;
- riqualificazione dell'ex caseificio e relative pertinenze, per i quali edifici si prospettano destinazioni a spazi di carattere collettivo, residenza e relativi accessori.  
Relativamente a tali manufatti sono consentite le seguenti operazioni: Ristrutturazione edilizia (A3) dell'ex caseificio, con possibilità di incremento volumetrico "una tantum" pari a 300 mc finalizzati ad esigenze di carattere sanitario e/o funzionale; Ristrutturazione edilizia (A3) dell'edificio accessorio esistente sul lato est, con Ampliamento (A6b) fino ad una volumetria complessiva di 170 mc; demolizione senza ricostruzione (A5) del manufatto accessorio posto sul lato nord;
- creazione di adeguata area a parcheggio pubblico in fregio all'ex caseificio;
- riqualificazione del sistema viabilistico con riordino e gerarchizzazione delle percorrenze;
- studio delle connessioni fra viabilità pedonale e ciclabile e edifici e spazi pubblici; in particolare va prevista una nuova percorribilità pedonale e ciclabile sul lato ovest della strada Statale 463 dal confine comunale verso il centro edificato;
- riqualificazione del Rio di Cordovado, anche con riferimento ai rapporti ambientali dello stesso con i limitrofi prati della Madonna.

### AP2) Piazza S. Caterina e via Battaglion Gemona:

- eliminazione distributore carburanti;
- studio della viabilità veicolare in funzione della creazione di uno spazio pubblico pedonale antistante Palazzo Marzin e chiesetta S. Caterina;
- studio delle connessioni fra viabilità pedonale e ciclabile ed edifici e spazi pubblici.

### AP3) Via Ligugnana:

- studio e realizzazione dei percorsi veicolari, pedonali e ciclabili, con riferimento alle connessioni con i rimanenti spazi pubblici;
- realizzazione di un tratto di connessione della viabilità tra via Btg. Gemona e via Ligugnana;
- realizzazione di parcheggi pubblici e delle relative penetrazioni da via Ligugnana e via Btg. Gemona;
- studio e riqualificazione delle aree a verde pubblico, delle alberature, delle murature in sasso, della Roggia Ligugnana, dei corsi d'acqua ad essa correlati preesistenti e di nuova previsione.

### AP4) Via Roma, via Bassa e piazza I. Nievo:

- completamento delle sedi viarie veicolari e pedonali, con particolare riguardo ed attenzione al tratto tra la scuola materna e via Bassa;
- conservazione ambientale dello stesso tratto, con riferimento alla Roggia Ligugnana, alle alberature esistenti ed a quelle di nuovo impianto;
- studio per una più appropriata sistemazione della piazza antistante la scuola elementare e media, con spostamento dei parcheggi e salvaguardia delle alberature esistenti;
- studio della sistemazione delle intersezioni stradali;
- acquisizione degli immobili sul lato sud – ovest di via Bassa e loro demolizione, per migliorare la viabilità e definire compiutamente l'area scolastica.

### AP5) Via Roma:

- studio della viabilità veicolare e pedonale, con individuazione dei relativi sedimi anche in considerazione del ruolo di "ingresso" meridionale all'abitato attribuito a tale tratto stradale;
- studio delle connessioni tra percorsi pedonali e ciclabili ed aree e spazi pubblici e di uso pubblico;
- studio delle intersezioni stradali;
- analisi e riprogettazione di vicolo Roiale, con possibilità di aggregazione di un'area da destinare a parcheggio pubblico.

### AP6) Via al Tiglio, via Borgo Rivis, vicolo Peraredi.

- ridefinizione della viabilità veicolare e pedonale, verificando la possibilità di separazione dei relativi sedimi;
- studio delle connessioni tra percorsi pedonali e ciclabili ed aree e spazi pubblici e di uso pubblico;

- creazione di uno spazio a parcheggio lungo via al Tiglio;
- verifica della possibilità di creazione di uno spazio pedonale pubblico in prossimità dell'incrocio tra via Borgo Ravis e via al Tiglio;
- studio delle intersezioni stradali.

AP7) Piazza Duomo, via Duomo, via Bassa e piazza al Tiglio.

- conservazione dell'area compresa tra il Duomo vecchio e casa Provedoni;
- realizzazione di parcheggi pubblici nelle aree previste del Piano, laddove non già realizzati;
- studio del sistema delle intersezioni stradali;
- studio delle connessioni tra percorsi pedonali e ciclabili e aree e spazi pubblici;
- riqualificazione di piazza del Tiglio, con individuazione delle percorrenze viarie, salvaguardia dei valori ambientali ed etnografici esistenti;
- riqualificazione di via Duomo quale elemento di connessione tra piazza Duomo Vecchio e ambito del Castello;
- riqualificazione del tratto di via Bassa in corrispondenza del lato meridionale delle mura castellane, con riproposizione del sistema delle fosse.

AP8) Casa Marcuzzi.

- **Si prevede il recupero del complesso con la finalità di realizzare degli spazi dedicati alle attività scolastiche, parascolastiche, culturali ed associative. (3)**

(3) Integrato con Variante n. 3, approvata con delib. C.C. n. 21/09

## 20) Norme per la presentazione dei progetti

I contenuti dei progetti esecutivi per l'attuazione delle previsioni di P.R.P.C. del C.S. di Cordovado dovranno essere costituiti a seconda dei seguenti casi da:

- a) per gli ambiti soggetti a "progetto unitario" relativi alle "aree progetto" (ap) ed alle "aree servizi di P.R.G.C.":
- Estratti di P.R.P.C. del Centro Storico di Cordovado;
  - Planimetria di progetto in scala 1/500 con indicazione riassuntiva della proposta di intervento, con particolare riferimento a:
    - viabilità pedonale, veicolare e parcheggi;
    - servizi ed attrezzature collettive, verde pubblico;
    - sagome degli edifici di progetto con indicazione delle eventuali U.M.I.;
    - reti tecnologiche.
  - Planimetria e prospetti in scala 1/200, rilevati topograficamente e completi delle principali quote planimetriche ed altimetriche atte ad individuare l'andamento morfologico dell'area, la localizzazione e la dimensione dei fabbricati, le eventuali piantumazioni esistenti nonché gli schemi delle reti infrastrutturali.
  - Planimetria e prospetti in scala 1/200 recanti le indicazioni progettuali, con particolare riguardo a:
    - la rete viaria pedonale e veicolare, i parcheggi, gli accessi pedonali e carrabili, i sottopassi, ecc.;
    - le alberature e le aree a verde con relative sistemazioni, i tipi di pavimentazione, i principali elementi di arredo urbano, le recinzioni, ecc.;
    - le reti tecnologiche ed i relativi allacciamenti;
    - l'assetto dimensionale, distributivo e formale degli edifici da conservare e di quelli di progetto, con il riporto sugli stessi dei profili regolatori di Piano;
    - ogni altra indicazione ritenuta utile ad esplicitare ulteriormente il contenuto del progetto unitario.
  - Relazione tecnica ed illustrativa, corredata da:
    - preventivo di spesa;
    - ipotesi di programmazione degli interventi (anche con schede grafiche);
    - elementi catastali delle proprietà;
    - schede degli elementi quantitativi;
  - Documentazione fotografica.
  - Schema di convenzione.
- b) per le U.M.I. riguardanti:
- b1) edifici da assoggettare ad interventi di carattere conservativo (cat. A1, A2a, A2b, A3):
- Stralcio del P.R.P.C. nelle scale 1/200 e 1/500, da cui risultino tutti i dati ed i vincoli interessanti il lotto e l'area circostante.
  - Rilievo edilizio costituito da:
    - planimetria in scala 1/200, rilevata topograficamente e completa delle principali quote planimetriche ed altimetriche atte ad individuare l'andamento morfologico dell'area, la localizzazione e la dimensione dei fabbricati, le eventuali piantumazioni esistenti nonché gli schemi delle reti infrastrutturali;
    - pianta in scala 1/50 di tutti i piani abitabili eseguita all'altezza di mt. 1.50 dal piano del pavimento, con l'indicazione dei vani, di porte e finestre, delle scale, degli impianti fissi eventualmente presenti nei singoli vani, canne fumarie, scarichi, ecc., nonché delle coperture, con l'indicazione dei fumaioli, degli attici e delle grondaie, ove esistenti.  
Dovrà essere posta particolare attenzione nell'indicazione grafica dello spessore delle murature che dovrà essere ottenuta sempre per misurazione diretta.  
Sulle piante così descritte dovrà essere indicata la quota assoluta riferita al caposaldo per ciascun piano e per le linee di gronda; dovranno altresì essere apposte chiare e complete annotazioni circa i materiali e lo stato di conservazione degli elementi costruttivi, parte dei quali (i più significativi) andranno rilevati in scala 1/20;
    - prospetti in scala 1/50 atti ad illustrare completamente le caratteristiche dell'edificio. I prospetti saranno ottenuti con rilevamenti diretti e riferiti a piani verticali, paralleli a ciascuna delle fronti principali dell'edificio. Sui prospetti dovranno essere indicate le aperture di porte e finestre, le linee di gronda, le falde di copertura, i camini, le cornici dei fori, le eventuali strutture appartenenti a fasi diverse di costruzione dell'edificio, rilevabili a vista; dovranno essere indicati i serramenti di porte e finestre;
    - un numero adeguato di sezioni verticali in scala 1/50 atte ad illustrare per ciascun edificio la specifica composizione altimetrica, di cui almeno una interessante il vano scala. In questi disegni dovranno essere indicate le strutture verticali ed orizzontali rilevate per misura diretta.

- Per quelle sezioni che consentono visione di prospetto di parti dell'isolato, tali parti dovranno essere illustrate con le tecniche previste per i prospetti;
- documentazione fotografica ed eventuale rilievo dei principali partiti od elementi architettonici;
  - tabella di calcolo degli indici planovolumetrici riferiti allo stato di fatto;
  - relazione sullo stato di fatto statico ed igienico;
- Progetto edilizio costituito da:
- planimetria in scala 1/200 recante le indicazioni progettuali, con particolare riguardo:
    - alla rete viaria pedonale e veicolare, i parcheggi, gli accessi pedonali e carrabili, i sottopassi, ecc.;
    - alle alberature e le aree a verde con relative sistemazioni, i tipi di pavimentazione, i principali elementi di arredo urbano, le recinzioni ecc.;
    - alle reti tecnologiche ed i relativi allacciamenti;
    - all'assetto dimensionale, distributivo e formale degli edifici da conservare e di quelli di progetto, con il riporto sugli stessi dei profili regolatori di Piano;
    - ad ogni altra indicazione ritenuta utile ad esplicitare ulteriormente il contenuto del progetto;
    - alle piante, sezioni e prospetti di progetto, disegnati alla scala 1/50 dei quali risultino: destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi, aperture di porte e finestre e dimensioni dei fori, altezza netta dei piani da pavimento a soffitto, spessore dei solai compresi pavimento e intonaci.  
Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterna (muri, scale, strade, recinzioni, ecc..) i prospetti di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato.
  - relazione tecnica con eventuali elaborati aggiuntivi, illustrativa, fra l'altro, della metodologia di intervento e comprendente l'elenco delle finiture esterne.
  - tabella di calcolo degli indici planovolumetrici riferiti allo stato di progetto.
- Gli elaborati grafici comprendenti piante, sezioni e prospetti del Rilievo edilizio e Progetto edilizio, potranno essere presentati a discrezione dell'Ufficio Tecnico, anche in scala 1:100, qualora per le caratteristiche dell'intervento e dimensioni si ritengano sufficientemente completi per un corretto esame.
- b2) edifici di nuova edificazione o per i quali sono previsti interventi di ampliamento, sopraelevazione e completamento dell'edificazione:
- Stralcio del P.R.P.C. nelle scale 1/200 e 1/500 da cui risultino tutti i dati ed i vincoli interessanti il lotto e l'area circostante.
  - Planimetria dello stato di fatto in scala 1/200, rilevata topograficamente e completa delle principali quote planimetriche ed altimetriche atte ad individuare l'andamento morfologico dell'area, la localizzazione e la dimensione dei fabbricati, le eventuali piantumazioni esistenti nonché gli schemi delle reti infrastrutturali.
  - Planimetria di progetto in scala 1/200 recante le indicazioni progettuali, con particolare riguardo a:
    - la rete viaria pedonale e veicolare, i parcheggi, gli accessi pedonali e carrabili, i sottopassi, ecc.;
    - le alberature e le aree a verde con relative sistemazioni, i tipi di pavimentazione, i principali elementi di arredo urbano, le recinzioni ecc.;
    - le reti tecnologiche ed i relativi allacciamenti;
    - l'assetto dimensionale, distributivo e formale degli edifici da conservare e di quelli di progetto, con il riporto sugli stessi dei profili regolatori di Piano;
    - ogni altra indicazione ritenuta utile ad esplicitare ulteriormente il contenuto del progetto.
  - Piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1/100, dalle quali risultino:
    - destinazione dei vani e superfici di ciascuno di essi;
    - aperture di porte e finestre e dimensioni dei fori esterni.
  - Sezioni quotate in scala 1/100, dalle quali risultino:
    - altezza netta dei piani da pavimento a soffitto;
    - spessore dei solai compresi pavimento ed intonaci.
  - Altri elaborati atti a dimostrare la conformità del progetto ai tipi edilizi e/o ai tipi architettonici previsti dal Piano e relazione che illustri i riferimenti culturali assunti a modello.
  - Prospetti in scala 1/100 comprendenti anche i camini ed i volumi tecnici e contenenti le indicazioni dei materiali nonché stralcio dei prospetti degli edifici contermini.  
Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterna (muri, scale, strade, recinzioni, ecc..) i prospetti di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato.

- Particolari architettonici e costruttivi nelle scale: 1/20, 1/10 e 1/5 corredati di relazione tecnica ed illustrativa dei criteri tenuti nella progettazione complessiva e nelle scelte dei caratteri architettonici e costruttivi in particolare.
- Prospettive, assonometrie, fotomontaggi ed eventuale modello in scala almeno di 1/100 con descrizione e studio dell'ambiente stesso quale attuazione delle scelte di Piano relative all'Unità Minima d'Intervento solo nel caso siano espressamente richieste dall'Ufficio Tecnico Comunale o dalla Commissione Edilizia, per una più corretta valutazione del progetto.
- Tabella di calcolo degli indici e dei dati planovolumetrici.

## 21) Norme e disposizioni particolari

Nell'attuazione delle previsioni di P.R.P.C. del C.S. di Cordovado relative ad ambiti che presentano problematiche di tipo particolare si applicano le disposizioni seguenti:

a) *per gli ambiti inclusi in aree soggette a vincolo ai sensi del Tit. II del D.Lgs. 490/99:*

Nelle aree soggette a vincolo ai sensi del Tit. II del D.Lgs. 29.10.1999 n. 490 (ex Legge 29.06.1939 n. 1497), così come individuate nella Tav. n. 2 del P.R.P.C., tutti gli interventi da realizzare sono preventivamente assoggettati alla procedura prevista dall'art. 131 della L.R. n. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni. Pertanto, fermi restando i limiti massimi forniti dal P.R.P.C., le indicazioni e prescrizioni dello stesso debbono intendersi fornite in forma indicativa in quanto l'autorizzazione all'esecuzione delle opere resta subordinata al parere degli Enti specificatamente preposti.

Le stesse indicazioni non costituiscono pertanto pretesto per la rivendicazione di eventuali diritti.

b) *Per le Unità Minime d'Intervento nn. 8 e 9 dell'Area di Coordinamento n. 2:*

Considerata la particolare ubicazione e la sensibilità del contesto, gli interventi da realizzare nelle U.M.I. nn. 8 e 9 dell'Area di Coordinamento n. 2 debbono essere assoggettati a "Progettazione coordinata" intendendosi con questo che lo studio delle soluzioni progettuali e la presentazione degli elaborati alla Pubblica Amministrazione per le approvazioni di rito deve essere svolta in modo contestuale.

Per le modalità di presentazione dei progetti valgono le disposizioni di cui al precedente art. 20 lett. b2, con l'obbligo di presentazione di uno studio tridimensionale complessivo dell'intervento.

*Coerentemente con quanto previsto dalla Direzione Centrale della Pianificazione Territoriale della regione Friuli Venezia Giulia, con parere n. 0123/04 del 23.06.2004, la realizzazione degli interventi riferiti alle U.M.I. n. 8 e n. 9 della sopraccitata Area di Coordinamento n. 2, resta subordinato, oltre che alle indicazioni grafiche e normative di Piano, anche al rispetto delle seguenti specifiche prescrizioni:*

**1.** - *"L'edificio di nuova costruzione deve essere collocato ad una distanza minima di 20 metri dal ciglio della sponda del corso d'acqua tutelato".*

**2** - *"Per una fascia di 10 ml dal ciglio della sponda del corso d'acqua non devono essere alterate le quote attuali del terreno; tale fascia deve venire sistemata a verde contestualmente alla realizzazione delle opere edilizie; la piantumazione delle essenze ripariali lungo il Rio deve venire potenziata, in particolare verrà realizzata una macchia di alberature di alto fusto nella porzione a nord est.*

**3** - *"Devono venire rispettate le quote attuali del terreno, ovvero il livello dell'antistante porticato, nella realizzazione del sottoportico dell'edificio di nuova costruzione che consente il collegamento tra parcheggio antistante e la zona retrostante l'edificio; l'altezza del sottoportico potrà venire ridotta ad un piano e l'uso pedonale esclusivo potrà venire consentito; il passaggio carraio potrà trovare collocazione sul lato ovest del corpo di fabbrica, a confine con l'U.M.I. n. 1 dell'A.C. n. 2, diminuendo contestualmente lo sviluppo longitudinale dell'edificio. (1)*

(1) Aggiunto in sede di approvazione del P. di R. - deliberazione C.C. n. 44/2004.

## 22) Deroghe

- 1) Nell'applicazione pratica delle prescrizioni di Piano sono ammesse tolleranze dimensionali sia in difetto che in eccesso, purché siano contenute nella misura del 2,5 %; si precisa che tali tolleranze non sono aggiuntive a quelle previste dall'art. 116 della L.R. n. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni. Inoltre è ammessa, una volta tanto e per una sola volta a partire dall'entrata in vigore del P.R.P.C. ed anche in deroga alle indicazioni grafiche e normative date dal Piano ed in eccedenza rispetto ai limiti volumetrici da esso stabiliti, la realizzazione di interventi di ampliamento degli edifici esistenti purché gli stessi interventi siano contenuti nella misura massima di 50 mc. per U.M.I. e vengano utilizzati per ricavare servizi igienici, centrali termiche, disimpegni, vani scala ed altri locali da destinare unicamente al soddisfacimento di esigenze di carattere igienico-sanitario od infrastrutturale debitamente comprovate.  
Analogamente, su motivato parere espresso di volta in volta dalla Commissione Edilizia Comunale tenuto conto del contesto in cui le opere vanno ad inserirsi, è ammesso ricavare una sola volta dalla data di entrata in vigore del P.R.P.C. ed anche in eccedenza rispetto alle indicazioni grafiche e normative date dal Piano, pertinenze aperte non costituenti volumetria, purché le stesse siano contenute nella misura massima di mq 15.
- 2) E' fatto obbligo che l'intervento edilizio interessi l'intera U.M.I. così come perimetrata nel P.R.P.C.; è consentito tuttavia adeguare il perimetro delle U.M.I. agli effettivi limiti di proprietà esistenti antecedentemente alla data di adozione del presente Piano, ove sia inequivocabilmente assodato che l'adeguamento non rechi nocumento alcuno all'attuazione del P.R.P.C. sia in termini formali che realizzativi.  
Costituiscono eccezione alle disposizioni sopra riportate unicamente:
  - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che possono, ove consentiti, riguardare anche parti frazionali di U.M.I., nonché gli interventi di Restauro, Risanamento e Conservazione Tipologica, qualora siano eseguiti su unità edilizie funzionalmente e fisicamente distinte;
  - gli interventi di demolizione, che possono essere attuati anche indipendentemente alla realizzazione delle altre opere eventualmente previste nell'U.M.I.;
  - la realizzazione per stralci successivi degli interventi di ristrutturazione urbanistica (A4), nuova costruzione (A6a), ampliamento, sopraelevazione e completamento dell'edificazione (A6b); in tal caso tuttavia l'intervento dovrà essere esteso a parti significative in rapporto al complessivo previsto dal P.R.P.C. ed interessare porzioni di edificio estese a tutta la profondità del corpo di fabbrica.
- 3) E' sempre consentito il rilascio di autorizzazioni ad eseguire lavori manutentivi sugli edifici compresi nell'ambito del Piano, con l'unica eccezione della manutenzione straordinaria, qualora tali opere eccedano quelle consentite dalle rispettive Categorie d'Intervento, per gli edifici soggetti a restauro (A1), conservazione tipologica (A2a), risanamento conservativo (A2b) e demolizione (A5); tali interventi manutentivi, comunque, debbono essere orientati a perseguire le direttive specifiche di piano e sempre rispettando le sagome presenti del piano particolareggiato; le definizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria sono riportate all'art. 4 delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.
- 4) Negli edifici ricompresi all'interno del perimetro di Piano sono altresì sempre consentiti gli interventi necessari all'inserimento degli impianti tecnologici ed all'adeguamento delle strutture alle normative in materia di isolamento termico; tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali, strutturali ed ambientali dell'organismo edilizio; gli interventi finalizzati ad obiettivi di risparmio energetico possono comportare anche lievi modifiche volumetriche purché quest'ultime siano conformi alle indicazioni di P.R.P.C.; costituiscono eccezione alla presente disposizione gli edifici per i quali è prevista la demolizione.
- 5) All'interno del perimetro di P.R.P.C. è consentita la posa di cavi e condutture, preferibilmente interrato, nonché la realizzazione di manufatti ed impianti necessari per le reti tecnologiche; la concessione o l'autorizzazione edilizia riporteranno le prescrizioni e le modalità esecutive ritenute necessarie ad assicurare la massima consonanza delle opere con l'ambito di Piano.
- 6) Nel rispetto delle leggi vigenti è consentito esercitare i poteri di deroga alle presenti norme ed a quelle di Regolamento Edilizio, limitatamente agli edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse.

## Sommario

1)	Oggetto delle norme	1
2)	Elaborati di Piano	2
3)	Modalità d'intervento	3
4)	Significato dei principali termini	4
5)	Categorie operative d'intervento	6
5.1)	Restauro (A1):	6
5.2)	Conservazione tipologica (A2a):	7
5.3)	Risanamento conservativo (A2b):	8
5.4)	Ristrutturazione edilizia (A3):	9
5.5)	Ristrutturazione urbanistica (A4):	11
5.6)	Edifici e/o parti di edifici da demolire (A5):	12
5.7)	Nuova costruzione (A6a):	12
5.8)	Ampliamento, sopraelevazione, completamento dell'edificazione (A6b):	13
5.9)	Aree libere inedificabili (A7):	14
6)	Destinazioni d'uso del suolo e degli edifici	16
7)	Specificazione degli ulteriori contenuti del Piano	17
8)	Dimensionamento della viabilità	20
9)	Norme in materia di superamento delle barriere architettoniche	21
10)	Recinzione delle aree verdi e passi carrabili	22
11)	Distanze minime dai confini di proprietà e tra fabbricati	23
12)	Costruzioni a confine	24
13)	Distanza dai corsi d'acqua	25
14)	Altezze minime e requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione	26
15)	Volumi interrati	27
16)	Materiali e finiture esterne	28
17)	Interventi di rilevante e preminente interesse pubblico	31
18)	Attuazione del P.R.P.C. del Centro Storico di Cordovado	32
19)	Contenuti delle "aree progetto"	34
20)	Norme per la presentazione dei progetti	36
21)	Norme e disposizioni particolari	39
22)	Deroghe	40