

COMUNE DI PORDENONE

ALLEGATO

B

L.1150/42 L.457/78
L.R.18/86
L.R. 5/07 e s.m.i.

VARIANTE N°5 al Piano di Recupero n°14
di LARGO SAN GIORGIO: modifiche
puntuali U.M.I. n.2 e U.M.I.n.1

DATA:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SETTORE 6 – PIANIFICAZIONE - EDILIZIA - ATTIVITA'
ECONOMICHE
U.O.C. URBANISTICA

Responsabile del
procedimento
Responsabili del Progetto
Collaboratori al Progetto:

Geom. Sergio Sist
Ing. Marco Toneguzzi
Arch. Fabiana Castellan
Geom. Laura Falomo

INDICE

ART. 1	Oggetto delle norme	pag. 3
ART. 2	Elementi costitutivi del Piano di Recupero	pag. 3
ART. 3	Modalita' d'intervento	pag. 4
ART. 4	Categorie d'intervento	pag. 4
4.1	Conservazione tipologica	pag. 4
4.2	Ristrutturazione edilizia	pag. 5
4.3	Demolizione senza ricostruzione	pag. 5
4.4	Manutenzione straordinaria	pag. 5
4.5	Nuova costruzione	pag. 6
4.6	Ampliamenti e/o sopraelevazione	pag. 6
4.7	Interventi edilizi di conservazione di elementi significativi	pag. 6
ART. 5	Modalita' per l'interpretazione della normativa grafica nelle tavole di progetto	pag. 6
5.1	Categorie d'intervento	pag. 6
5.2	Inviluppo edilizio limite e inviluppo edilizio limite di ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione	pag. 6
5.3	Allineamento obbligatorio/<i>Allineamento obbligatorio ai piani terra primo e secondo</i>	pag. 7
5.4	Ristrutturazione obbligatoria di fronti edilizi esistenti	pag. 7
5.5	Restauro conservativo di facciata	pag. 7
ART. 6	Distanze	pag. 8
6.1	Distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale	pag. 8
6.2	Distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprieta' non prospicienti strade aperte al pubblico transito	pag. 8
ART. 7	Unita' minime d'intervento	pag. 8
7.1	Interventi edilizi all'interno delle unita' minime d'intervento	pag. 8
7.2	Modalita' d'intervento	pag. 8
7.3	Prescrizioni particolari per l'attuazione delle U.M.I.	pag. 9
7.4	Prescrizioni particolari per l'UMI n. 1	pag. 9
7.5	Prescrizioni particolari per l'UMI n. 2	pag. 9
7.6	Prescrizioni particolari per le UMI n. 3, 4, 5 e 6	pag. 9
7.7	Prescrizioni particolari per l'UMI n. 8	pag. 10
ART. 8	Destinazioni d'uso	pag. 11
8.1	Classificazione delle destinazioni d'uso	pag. 11
8.2	Destinazioni d'uso consentite	pag. 11
8.3	Parcheggi interrati	pag. 11
ART. 9	Aree inedificabili	pag. 12
9.1	Sistemazione aree inedificabili pubbliche	pag. 12

9.2	Sistemazione delle aree inedificabili di proprieta' privata	pag. 13
ART. 10	Norme per la presentazione dei progetti edilizi: documentazione obbligatoria	pag. 14
ART. 11	Prescrizioni particolari di carattere geologico ed idraulico	pag. 14
ART. 12	Coperture	pag. 14

Art. 1 Oggetto delle norme

La Variante n. 5 al Piano di Recupero n. 14 di Largo S. Giorgio è stata redatta in ottemperanza ai disposti delle seguenti leggi:

- Legge Statale n. 1150 del 17.08.1942;
- Legge Statale n. 457 del 07.08.1978;
- Legge Regionale n. 18 del 29.04.1986;
- ~~- Legge Regionale n. 52 del 19.11.1991 e successive modifiche ed integrazioni;~~
- Legge Regionale n. 5 del 23.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni;**
- Regolamento di attuazione della L.R.n.5 – Parte I Urbanistica in vigore dal 20.03.2008;**
- D.P.R. n.380 del 06.06.2001;**
- Decreto Legislativo (Nuovo Codice della strada) n. 285 del 30.04.1992 e s.m.i.;
- Decreto Ministeriale del 16.01.1996.
- Decreto Ministeriale del 14.09.2005 (**Norme Tecniche per le costruzioni**) **in vigore da marzo 2007**
- Regolamento Edilizio**

Art. 2 Elementi costitutivi del piano di recupero

Sono elementi costitutivi della Variante al Piano di Recupero gli elaborati e le tavole di seguito elencate:

ELABORATI DI PROGETTO:

Tav. P.2 - Viabilità e spazi pubblici	sc. 1:500
Tav. P.3 - Uso degli spazi conseguenti agli interventi e relativi dati dimensionali	sc. 1:500
Tav. P.4 - Inviluppo edilizio	sc. 1:500
Tav. P.5 - Categorie d'intervento e unità minime d'intervento	sc. 1:500
Tav. P.6 - Destinazione d'uso ai vari piani	sc. 1:500
Tav. P.7.1- Prospetti su via G. Marconi e via F. Cavallotti	sc. 1:200
Tav. P.7.2- Prospetti su vicolo della Torricella	sc. 1:200
Tav. P.7.3- Prospetti su vicolo degli Operai	sc. 1:200
Tav. P.8.1- Reti tecnologiche	sc. 1:500
Tav. P.8.2- Reti tecnologiche	sc. 1:500
Tav. P.9 - Individuazione degli interventi di rilevante E preminente interesse pubblico	sc. 1:500
Tav. P.10 - Modalità e tempi di attuazione	sc. 1:500
Tav. P.11- Individuazione delle aree e degli edifici assoggettati ad esproprio	sc. 1:500

ELABORATI DI PIANO

A - Relazione tecnica

B - Norme tecniche di attuazione

C - Asseverazione - Osservanza delle indicazioni del P.R.G.C.
(art.42, 2° comma, L.R.52/91 — ART.10 L.R. 19/92)

D - Asseverazione - Compatibilità fra le previsioni degli strumenti attuativi
e le condizioni geologiche del territorio
(art. 10 L.R. 27/88 - art. 4 comma 2° L.R. 15 /92)

E - Applicazione del D.P.R. 357/97 art.5 comma 6

F – Verifica di assoggettabilità ai sensi della Direttiva 2001/42/CE della Comunità Europea - L.R. 06.05.2005 n.11 - D.Lgs. 03.04.2006 n.152 – D.Lgs. 16.01.2008 n.4.

Art. 3 Modalità d'intervento

All'interno del Piano di Recupero n. 14 l'attività edilizia è normata per ciascun edificio da una delle categorie d'intervento di cui ai punti che seguono e dalle prescrizioni grafiche e parametriche contenute nelle tavole di progetto.

Art. 4 Categorie d'intervento

4.1 Conservazione tipologica

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

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

Negli interventi vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate (sia su spazi pubblici che privati), dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti nonché degli elementi superstiti dell'apparato decorativo: è vietata l'integrazione delle parti mancanti dall'apparato decorativo con interventi mimetici;
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte e/o pregevoli solai in legno);
- c) conservazione dei collegamenti originari verticali od orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate, nella posizione e nella forma;
- e) conservazione delle aperture originarie superstiti al piano terra per gli accessi all'edificio ed ai negozi; divieto di ampliamento delle aperture esistenti originarie;
- f) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. Qualora le superfetazioni costituiscano volume, questo potrà essere riproposto con la stessa sagoma e nella stessa posizione, ma adottando tecnologie costruttive e materiali che consentano la completa leggibilità del manufatto originario. Nel caso in cui gli elementi dell'apparato decorativo (di cui al precedente punto a) e/o delle strutture orizzontali siano stati distrutti o asportati in epoca recente, è fatto divieto di inserimento di elementi mimetici.

Sono inoltre consentiti:

- g) l'utilizzo di soffitte e sottotetti con divieto di alterazione (anche parziale) dei profili altimetrici originari;
- h) l'inserimento di scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non alterino la morfologia, la tipologia e le strutture originarie dell'edificio; sono tassativamente vietati i volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- i) lo spostamento e l'integrazione delle aperture esclusivamente su facciate interne non prospettanti su spazi pubblici che non abbiano caratteri architettonici definiti;
- l) la traslazione di solai privi di carattere architettonico.

4.2 Ristrutturazione edilizia

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare, nel rispetto delle volumetrie preesistenti, gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente ed in particolare finalizzati:

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti.

Il caso limite per la classificazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia comprende la sostituzione di tutti i solai e della copertura - svuotamento dell'edificio - e lo spostamento e/o sostituzione con pilastri di parte dei setti murari portanti interni.

A meno che non sussistano le condizioni di cui ai punti C.9.8.1 e C.9.8.4 del D.M. 16.01.1996 (G.U. 5.2.1996) gli interventi che prevedono oltre lo svuotamento anche la sostituzione di tutti i setti murari interni non possono essere classificati come ristrutturazione edilizia.

La sostituzione anche di uno solo degli elementi murari perimetrali non può essere classificata come ristrutturazione edilizia.

In presenza delle condizioni di cui ai punti C.9.8.1 e C.9.8.4, il caso limite per la classificazione dell'intervento come ristrutturazione edilizia comprende:

- lo svuotamento dell'edificio e la sostituzione di tutti i setti murari interni
oppure

- lo svuotamento dell'edificio e la sostituzione di parte dei setti murari interni.

L'organismo edilizio risultante dall'intervento di ristrutturazione dovrà avere un volume emergente dal terreno non superiore a quello dell'edificio preesistente, intendendosi per volume emergente quello definito dagli estradossi delle murature perimetrali e della copertura.

Non è ammessa la demolizione con ricostruzione.

4.3 Demolizione senza ricostruzione

Riguarda edifici o parti di edifici per i quali è prescritta la demolizione senza ricostruzione o per l'attuazione del P.R.G.C. e del P.R. o perché la presenza dei volumi in questione non è compatibile per motivi storico-ambientali e/o igienici.

Rientrano in questa categoria edifici o parti di edifici per i quali è prescritta la demolizione senza ricostruzione su aree a destinazione pubblica o di uso pubblico per l'attuazione del P.R.G.C. e del P.R. (viabilità, aree pubbliche, ecc.).

4.4 Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

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

- a) interne agli edifici che non comportino la riorganizzazione totale dell'edificio né aumento del numero delle unità immobiliari;
- b) consistenti nella sostituzione di uno o alcuni solai interpiano, senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;
- c) consistenti nel rifacimento totale dell'intonacatura e del rivestimento esterno degli edifici;
- d) consistenti nella sostituzione di serramenti esterni;
- e) consistenti nello spostamento, apertura o soppressione di fori esterni;
- f) consistenti nella sostituzione di solai di copertura anche con cambiamento di tipo di materiale, sagoma e quota, dovuta quest'ultima ad esigenze tecniche e senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;
- g) consistenti nella realizzazione di nuovi impianti tecnologici, anche se attuati all'interno di edifici pubblici o di interesse statale, e per le opere necessarie per la messa in sicurezza sismica;
- h) consistenti nella realizzazione di verande, bussole o simili a chiusura totale o parziale di poggiali e terrazzi a protezione di ingressi;
- i) consistenti in altri interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche, entro i limiti del 3% del volume esistente, e comunque entro 120 mc max.

Tali interventi possono essere eseguiti anche in quegli edifici compresi nelle U.M.I. di cui si prevede la demolizione senza ricostruzione (categoria A.5 art. 4.6) ai sensi del comma 3, art. 41 della L.R.52/91 nelle more dell'attuazione delle U.M.I. da attivarsi in base all'art. 7 delle presenti N.T.A..

4.5 Nuova costruzione

Per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorga su un'area risultante da demolizione.

Nella progettazione dovrà essere tenuta presente la problematica culturale dell'inserimento dell'ambiente particolare, con esclusione di scelte di tipo mimetico.

Le nuove edificazioni sono concesse entro i limiti della sagoma dell'edificio individuata nel Piano e nel numero dei piani indicato nella tav. P.4 "Inviluppo edilizio". E' consentito l'utilizzo della volumetria corrispondente al sottotetto, oltre il numero dei piani prescritto, qualora sia possibile ottenere altezze minime e requisiti igienico-sanitari conformi alle leggi vigenti e nel rispetto dei limiti di volumetria e altezza consentite.

4.6 Ampliamento e/o sopraelevazione

Per ampliamento e/o sopraelevazione si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire un fabbricato esistente in termini di volume e/o di superficie.

L'altezza della linea di gronda della parte ampliata e/o sopraelevata non potrà superare quella più elevata dell'edificio esistente e le coperture dovranno raccordarsi inserendosi coerentemente con le preesistenze. Tali interventi sono concessi entro i limiti della sagoma dell'edificio individuata nel Piano (TAV. P 4 Inviluppo edilizio).

4.7 Interventi edilizi di conservazione di elementi significativi

Sono individuati nella tavola P5 gli elementi edilizi soggetti a conservazione per la loro valenza ambientale e documentale. Riguardano murature di recinzione o di sostegno e manufatti della "vecchia diga", delle paratoie e della polla di risorgiva. Interventi ammessi sono quelli relativi al ripristino e restauro di tutte gli elementi presenti comprese le parti meccaniche.

Art.5 Modalità per l'interpretazione della normativa grafica nelle tavole di progetto

5.1 Categorie d'intervento

Le categorie d'intervento, di cui al precedente art.4, contenute nella tavola di progetto P5, hanno carattere prescrittivo.

Ogni categoria di intervento prescritta consente tutte quelle che la seguono nell'elenco sotto riportato:

ristrutturazione edilizia
manutenzione straordinaria
conservazione tipologica.

5.2 Inviluppo edilizio limite e inviluppo edilizio limite di ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione

Gli inviluppi edilizi corrispondono alla massima superficie coperta come definita all'art.18 del Regolamento edilizio, esclusi gli sporti, le terrazze e gli aggetti in genere che sporgono dall'edificio per non più di m 1.50.

Tali aggetti, con esclusione degli sporti di gronda, comportano comunque la verifica delle distanze, indipendentemente dalle loro dimensioni.

Per i palazzi di nuova edificazione prospicienti viale Marconi e via Beato Odorico, l'altezza dei portici sarà definita da quella dei portici degli edifici confinanti.

5.3 Allineamento obbligatorio/**Allineamento obbligatorio ai piani terra, primo e secondo**

In corrispondenza degli allineamenti obbligatori definiti nelle planimetrie di progetto, sono consentiti arretramenti parziali dei fronti (quali: logge, 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 dall'allineamento obbligatorio.

Non sono consentite le terrazze in aggetto.

L'individuazione grafica di allineamento obbligatorio prevale su qualsiasi contrastante disposizione normativa in tema di distanze, contenuta nelle presenti norme. Fatta salva la distanza minima di 10 m. Per tutti gli edifici per i quali è previsto l'allineamento obbligatorio (tavola P.4), si specifica che la prescrizione è riferita al limite della sagoma a terra. Per i piani superiori dei palazzi in frangia a viale Marconi, il limite dell'allineamento obbligatorio va inteso in continuità con il limite delle facciate degli edifici adiacenti.

Nella sagoma prescritta nell'U.M.I.n.1 è fissato sul fronte che si attesta su via Beato Odorico, l'allineamento obbligatorio prescritto per un numero minimo di piani pari a 3; i successivi piani dovranno arretrarsi. Non è consentita la realizzazione di terrazze a sbalzo, oltre il limite costituito dall'allineamento obbligatorio.

5.4 Ristrutturazione obbligatoria di fronti edilizi esistenti

E' definita ristrutturazione obbligatoria di fronti edilizi esistenti, con riferimento al fronte dell'edificio dell'Enel prospettante l'asilo, a quello lungo vicolo della Torricella ed a quello lungo vicolo degli Operai, ogni intervento statico atto a mantenere "in loco" il fronte in questione anche con la esecuzione delle modifiche architettoniche necessarie per realizzare la coerenza con gli altri edifici circostanti e con le esigenze distributive scaturite dagli interventi edilizi prescritti.

5.5 Restauro conservativo di facciata

Riguarda strutture murarie (vincolate o meno dalla Soprintendenza) da conservare integralmente.

L'intervento deve realizzare il ripristino dei valori e dei rapporti compositivi originari.

Ogni intervento deve essere realizzato con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Vanno eliminate le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca recente che contrastino con la comprensione storica.

Qualora parti delle facciate siano state sostituite in epoca recente con altre di nessun interesse o pregio, le stesse dovranno essere ripristinate rispettando il disegno, i materiali e le tecniche esecutive originali. In ogni caso andrà garantita la leggibilità e la riconoscibilità del nuovo inserimento e la sua non originarietà.

Qualora non sia possibile ricostruire in maniera esatta la situazione originaria, è fatto divieto di interventi di tipo mimetico.

Sono vietate le demolizioni delle strutture verticali, anche nel caso in cui sia necessario integrare i sistemi fondazionali.

Nel caso siano verificati gravi sintomi di instabilità, quali strapiombi o estese lesioni (punto C.9.3. D.M. 3.3.1975), è consentito il rifacimento di parte delle murature alle seguenti condizioni: l'intervento sarà realizzato col metodo del "cuci-scuci", per piccole parti, con il riutilizzo dei materiali originari per le parti viste.

Il muro risanato dovrà avere le stesse caratteristiche delle superfici originarie per quanto riguarda le malte.

Nei casi più gravi sono consentiti la demolizione ed il rifacimento (previ rilievi grafico e fotografico) dei partiti architettonici e la loro asportazione; i partiti architettonici delle murature rifatte andranno ricollocati nell'esatta posizione originaria.

In presenza di decorazioni plastiche e/o pittoriche si procederà (previ rilievi grafico e fotografico) al loro stacco e successiva ricollocazione, sotto la direzione di un restauratore iscritto negli elenchi della Soprintendenza.

Qualora nelle facciate ci sia la presenza di opere in pietra per queste è ammessa solamente la pulizia con semplice lavaggio, escludendosi interventi di abrasione con mezzi meccanici.

Il restauro delle opere in pietra va ridotto al minimo, essendo vietata la ripresa di abrasioni, sbeccature, ecc. con stucchi o malte.

Sono consentiti solamente interventi limitati di integrazione con la tecnica del tassello invisibile.

In caso di logoramento eccessivo di alcuni elementi, è ammessa la loro sostituzione con altri delle stesse dimensioni e sagome, ma per i quali sia riconoscibile la non originarietà.

Art.6 Distanze

6.1 Distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale

A norma dell'art. 35 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C., le distanze minime dei fabbricati dal ciglio di percorsi pedonali e/o ciclabili, strade, piazze ed aree pubbliche in genere, sono fissate nelle tavole di progetto (TAV.P4 Involuppo edilizio e TAV. P5 Categoria d'intervento) che contengono le prescrizioni planivolumetriche.

6.2 Distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà non prospicienti strade aperte al pubblico transito

La distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti, avrà un minimo assoluto di ml. 10.00.

La distanza minima dai confini del lotto di proprietà è pari alla metà dell'altezza della parte degli edifici (o di parte di essi) prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di ml.1.50. Fatto salvo quanto disposto al punto .5.3 Allineamento obbligatorio.”.

Art.7 Unità minime d'intervento

7.1 Interventi edilizi all'interno delle unità minime d'intervento

Per superficie fondiaria dell'U.M.I. si intende quella compresa nel perimetro che individua l'unità stessa.

Nella tavola di progetto P5 "Categorie d'intervento", sono indicati per ciascuna U.M.I., gli indici di edificabilità fondiaria massimi ammissibili.

Ove nelle tavole di progetto non siano indicati perimetri delle Unità Minime d'intervento, per Unità Minima si deve intendere il limite catastale di proprietà.

7.2 Modalità d'intervento

All'attuazione degli interventi compresi nel perimetro delle U.M.I. provvedono i proprietari degli

immobili, singoli o riuniti in consorzio, ai quali il Comune può affidare, mediante apposita convenzione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione urbana.

Il progetto per l'ottenimento della concessione e/o autorizzazione verrà presentato secondo quanto disposto dall'art.10 delle presenti norme.

Fermo restando quanto disposto all'art.9 della L.R. 29.04.1986 n°18 e dagli artt.48 e 49 della L.R.52/91, qualora tra i proprietari di edifici o di parte degli stessi, ricadenti entro il perimetro di una unità minima di intervento, non subentri l'accordo per la redazione del progetto edilizio unitario e per la stipula della convenzione prevista, l'Amministrazione Comunale, su richiesta di privati che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno il 75% del valore degli immobili e delle aree comprese in ciascuna unità minima di intervento, provvederà a verificare la possibilità di interventi parziali sulla base di un progetto di riferimento in scala minima 1:200 contenente tutti gli elementi di cui all'art.10 (eccezione fatta per la scala del progetto e per i dettagli costruttivi) e di uno schema di convenzione che obblighi i firmatari al rispetto del progetto di riferimento in tutte le sue parti.

Il progetto di riferimento può essere presentato anche da privati nel caso in cui questi rappresentino almeno il 75% del valore dell'imponibile catastale degli immobili e delle aree comprese in ciascuna unità minima d'intervento.

Sulla base del progetto di riferimento approvato dall'Amministrazione Comunale verranno rilasciate concessioni per interventi che riguardano singole unità.

Nel caso in cui gli interventi edilizi vengano realizzati in tempi diversi il progetto unitario approvato non potrà essere modificato in alcuna parte dagli interventi parziali successivi; il rilascio della concessione ad edificare è subordinato alla stipula di una convenzione registrata contenente l'obbligo del rispetto di quanto sopra. Sempre in tal caso, il primo intervento parziale dovrà obbligatoriamente interessare le demolizioni e la sistemazione delle aree scoperte, secondo le prescrizioni delle tavole di progetto, riferite alle proprietà catastali interessate all'intervento parziale.

7.3 Prescrizioni particolari per l'attuazione delle U.M.I.

Tutte le proprietà comprese all'interno delle singole UMI concorreranno in quota parte alla realizzazione delle opere pubbliche in esse comprese, ricorrendo allo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Qualora all'interno di una UMI non siano previste opere pubbliche ovvero gli oneri di urbanizzazione dovuti siano maggiori dello scomputo richiesto per la realizzazione delle opere previste, la quota in eccedenza potrà essere reimpiegata dall'Amministrazione Comunale per il completamento delle opere pubbliche previste in altra UMI.

7.4 Prescrizioni particolari per l'UMI n. 1

~~Per la realizzazione del porticato che dovrà collegare la nuova costruzione agli edifici esistenti dovrà essere trovato l'accordo con le proprietà confinanti. Per il conseguimento di tale accordo concorreranno unitariamente la proprietà dell'UMI 1 e l'Amministrazione comunale. I costi di realizzazione del porticato saranno a carico dei proponenti proprietari dell'UMI n. 1.~~

Il Progetto Unitario di riferimento dell'unità minima dovrà contenere oltre agli interventi prescritti negli elaborati di Piano anche la progettazione della parte di portico non prescrittivo al fine di dimostrare la fattibilità e la resa prospettica dell'intero collegamento.

Per dare continuità al porticato lungo la viabilità pubblica, la proprietà all'atto della presentazione del Progetto unitario di riferimento, dovrà rendersi parte attiva nel favorire l'incontro tra tutte le proprietà interessate e l'Amministrazione Comunale, proponendosi di realizzare a propria cura e spese il collegamento tra l'edificio di nuova costruzione e gli edifici ad esso adiacenti lungo la via Beato Odorico.

Nell'area scoperta dell'U.M.I. è consentito realizzare coperture con tipologia qualitativamente decorosa, aperte su due lati, per il ricovero di autovetture private, costruite in modo da non costituire nuovo volume rispetto al Regolamento Edilizio ed alle norme vigenti in materia.

Si evidenzia inoltre che qualora l'intervento preveda la realizzazione di piani interrati dovranno essere verificate tutte le problematiche relative agli aspetti ambientali con particolare riferimento alle prescrizioni

contenute nel documento “Verifica di assoggettabilità” che fa parte integrante del Piano di Recupero ed a quanto stabilito dalle N.T.A. del P.R.G.C. (art.16 del Regolamento riferito alle situazioni di pericolo naturale)”.

7.5 Prescrizioni particolari per l’U.M.I. n. 2

Per gli edifici in frangia a viale Marconi sono prescritti l'intervento di Ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti con la sopraelevazione fino al limite obbligatorio di altezza pari a m 18.45 ed il contestuale progetto unitario di riqualificazione del fronte su viale Marconi e di quello interno alla corte. Per il corpo di fabbrica previsto nella corte interna, adiacente a quello posto ad est del prospetto principale, per il quale sono previste le stesse prescrizioni, si conferma l'altezza esistente. ***In alternativa all'intervento di ristrutturazione di cui alla tav.P.5, è possibile procedere alla demolizione e nuova costruzione sul sedime del volume esistente (cavedio escluso) confermando i parametri per l'edificazione relativi a volumetria, altezza massima e numero piani prescritti nella tav.P.4 e le destinazioni d'uso prescritte nella tav. P.6.***

La quota zero di riferimento per l'intero intervento dovrà coincidere con la quota media della corte interna, così come da rilievo dell'esistente. Pertanto le altezze prescrittive riportate nelle tavole P. 4 Inviluppo edilizio e P.7.1 Prospetti su V.le G. Marconi e Via F. Cavallotti, vanno calcolate rispetto a tale quota.

La rampa di accesso al piano interrato dovrà occupare una posizione defilata rispetto al sistema di ingresso ed allo spazio scoperto privato ad uso pubblico della corte interna. Il trattamento delle superfici scoperte della piazza e dei portici dovrà enfatizzare il ruolo aggregativo dell'ambito in oggetto.

L'Amministrazione Comunale potrà valutare la possibilità di varianti puntuali al Piano di Recupero, sulla base di proposte progettuali di iniziativa privata che caratterizzino qualitativamente, dal punto di vista architettonico, l'ambito di attuazione”.

7.6 Prescrizioni particolari per le UMI n. 3, 4, 5 e 6

Qualora gli interventi vengano realizzati prima dell'attuazione delle aree pubbliche, le superfici di proprietà delle UMI, individuate nelle tavole P.10 e P.11 come aree da espropriare, verranno cedute in scomputo oneri.

Relativamente all’U.M.I.n.3 qualora venga dimostrata e attestata da parte della proprietà, l'impossibilità di utilizzare l'attuale sistema di accesso all'area retrostante l'edificio in frangia a viale Marconi, destinata a “Spazi pavimentati e cortili privati e/o di pertinenza degli edifici”, verrà concesso il passaggio sulla viabilità ciclo-pedonale, limitatamente ai frontisti, e quindi la possibilità di realizzare un accesso carraio lungo il nuovo tratto di confine definito dalla zona di esproprio.

Relativamente all’U.M.I.n.4 nell'esecuzione di eventuali opere che si attestino lungo il percorso ciclo pedonale e lungo lo spazio di accesso al verde pubblico, dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento delle stesse nell'ambiente con la realizzazione di spazi verdi a mascheramento delle strutture e/o degli spazi pavimentati.

Lo spazio di accesso al parco, destinato a “Spazio pubblico o ad uso pubblico pavimentato”, dovrà essere studiato e progettato in stretta relazione con l'ambito di R/VR (Iago) e quindi dovranno essere previsti, a completamento della superficie in argomento, spazi a verde per i quali si richiede la messa a dimora di essenze già presenti all'interno del parco e comunque da concordarsi con il competente servizio comunale.

Si evidenzia inoltre che qualora l'intervento preveda la realizzazione di piani interrati dovranno essere verificate tutte le problematiche relative agli aspetti ambientali con particolare riferimento alle prescrizioni contenute nel documento “Verifica di assoggettabilità” che fa parte integrante del Piano di Recupero ed a quanto stabilito dalle N.T.A. del P.R.G.C. (art.16 del Regolamento riferito alle situazioni di pericolo naturale).

Relativamente alle U.M.I. n.5 e n.6 l'Amministrazione Comunale potrà valutare la possibilità di varianti puntuali al Piano di Recupero, sulla base di proposte progettuali di iniziativa privata che caratterizzino qualitativamente, dal punto di vista architettonico, l'ambito di attuazione.

7.7 Prescrizioni particolari per l'UMI n. 8

Nel caso in cui si dovessero verificare situazioni di non perfetta coincidenza grafica tra i limiti catastali della proprietà, il perimetro dell'U.M.I.n.8 e la trasposizione dei confini a seguito dei rilievi strumentali effettuati dalla proprietà stessa, il limite dell'U.M.I.n.8 dovrà intendersi coincidente con l'area di proprietà rilevata.

- a) Per l'intervento di nuova edificazione che si attesta su vicolo della Torricella e Largo S. Giorgio, dovranno essere compiuti i necessari accertamenti di tipo storico-documentale al fine di poter recuperare eventuali tracce significative della presenza in quel sito del vecchio "mulino di Ca' Pera" e di apparati ad esso collegati ancora presenti nel sottosuolo.
- b) Data la valenza paesaggistico-ambientale dell'area del lago, si prescrive che il progetto di sistemazione della stessa sia corredato da uno studio dettagliato sulla valorizzazione paesaggistica e sulla possibilità di fare scorrere a cielo aperto la roggia, che oggi passa a circa 50-60 cm sotto il livello del terreno nello spazio-piazza retrostante l'abside della Chiesa di San Giorgio, al fine di perseguire l'obiettivo di riqualificazione ambientale dell'intera area e del recupero del sistema delle rogge.
- c) Il percorso ciclo-pedonale che collega viale Marconi con Largo S. Giorgio potrà essere previsto coperto con strutture leggere non impattanti, adeguate al particolare ambito di pregio ambientale. Viene contemplata la possibilità di realizzare una piccola struttura (massima cubatura consentita pari a mc 130, compresi nel volume complessivo prescritto per l'U.M.I.) in aggetto o insistente sulla superficie del lago a destinazione ricettiva o funzioni di supporto ad attività ricettive nel rispetto e nella tutela della preservazione delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dell'ambito e nell'osservanza dei regolamenti specifici in materia emanati dall'Amministrazione.
- d) Per quanto riguarda l'attuazione dell'area destinata a verde pubblico R/VR e/o verde privato ad uso pubblico la stessa dovrà essere realizzata dalla Proprietà dell'UMI interessata e ceduta all'Amministrazione comunale a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'Amministrazione comunale potrà richiedere per l'attuazione compiuta delle previsioni di piano delle aree pubbliche e/o di uso pubblico, il concorso finanziario delle proprietà delle altre UMI nel caso che i diversi interventi edilizi possano essere attuati con contestualità o in tempi tra loro compatibili.
- e) Potrà essere consentita la demolizione della sola parete nord-ovest prospettante l'edificio scolastico, esclusivamente nel caso in cui venga realizzata una sagoma edilizia, esterna al Piano di Recupero, che colleghi fisicamente i due corpi di fabbrica.
- f) Relativamente alla nuova edificazione lungo vicolo Torricella, salvo il mantenimento della facciata sul vicolo, del numero di piani e della cubatura previsti, l'altezza del corpo di fabbrica verso il fronte lago sarà definita in modo da consentire l'eventuale utilizzo del volume massimo prescritto, sempre nel rispetto della presente normativa e delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, mantenendo la linea di gronda alla stessa quota altimetrica assoluta di quella prospiciente vicolo Torricella.
- g) L'Amministrazione Comunale potrà valutare la possibilità di varianti puntuali al Piano di Recupero, sulla base di proposte progettuali di iniziativa privata che caratterizzino qualitativamente, dal punto di vista architettonico, l'ambito di attuazione.

Art.8 Destinazioni d'uso

La variazione della destinazione d'uso è normata dall'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G.C..

8.1 Classificazione delle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., in quanto rientranti nelle definizioni di cui all'art.73 della L.R. n52/91.

8.2 Destinazioni d'uso consentite

Le destinazioni d'uso relative ad ogni piano di ciascun edificio, contenute nella tavola di progetto P6 "Destinazioni d'uso ai vari piani", hanno carattere prescrittivo.

Sono consentite destinazioni d'uso diverse solamente nel seguente caso: se sia richiesta dagli aventi titolo una destinazione d'uso residenziale in sostituzione di altra prescritta ai sensi del comma 1 dell'art. 73 della L.R. 52/91.

Le specificazioni di cui all'art.73 sopracitato dovranno essere esplicitate all'atto della concessione o autorizzazione o denuncia edilizia.

Non sono ammessi al piano terra nuovi insediamenti di sedi e sportelli di istituti di credito. Si considerano invece confermati insediamenti di sedi e sportelli di istituti di credito già presenti, a prescindere dalla categoria d'intervento prescritta dal P.R.. In questo caso ne è consentito il mantenimento previa dimostrazione da parte degli aventi titolo che, per almeno tre anni precedenti all'adozione delle presenti norme, la destinazione d'uso dei locali sia stata effettivamente e costantemente quella. Tale dimostrazione dovrà essere costituita da contratti d'affitto registrati, da contratti di compravendita registrati o da dichiarazioni giurate.

8.3 Parcheggi interrati privati

Sono consentiti parcheggi interrati per il soddisfacimento dello standard relativo ai parcheggi privati, ai sensi delle NTA del P.R.G.C. purché le rampe di ingresso non abbiano accesso diretto dalla viabilità pubblica.

Relativamente ai parcheggi privati consentiti nell'U.M.I..n.8, il limite degli stessi potrà interessare esclusivamente aree non destinate a verde pubblico R/VR. Tali elementi interrati potranno invece svilupparsi al di sotto di aree destinate a "Verde privato ad uso pubblico" e a "verde privato" solo nel caso in cui al di sopra dell'estradosso del solaio della copertura del volume interrato venga garantito uno spessore di terra naturale tale da assicurare la piantumazione e la vegetazione di essenze arboree ed arbustive a medio ed alto fusto. Sarà a carico dei progettisti dimostrare, al momento della presentazione del progetto edilizio, tramite studi e dichiarazioni a firma di specialisti di settore, la congruità tra le scelte adottate per la realizzazione dei parcheggi interrati e la rispondenza alle prescrizioni relative alle caratteristiche fissate per la salvaguardia del verde privato ad uso pubblico e del verde privato. Nella sistemazione delle aree verdi dovrà essere mantenuta, qualora ne venisse accertata la valenza in sede istruttoria da parte degli uffici comunali competenti, la memoria storico-ambientale delle opere architettoniche esistenti; nello specifico risulta possibile demolire e ricostruire i terrazzamenti esistenti nell'area individuabile attualmente come giardino della "villa del direttore". I parcheggi interrati potranno estendersi in aree limitrofe all'U.M.I..n.8 solo se appartenenti alla stessa proprietà, garantendo anche per tali aree la rispondenza alle prescrizioni fissate per il verde privato ad uso pubblico e per il verde privato. In ogni caso non potranno interessare ambiti insistenti al di sotto di altre unità minime d'intervento anche se facenti parte della stessa proprietà.

Nella loro identificazione dovranno essere garantiti margini di tutela rispetto al lago "Enel", per il quale dovrà essere mantenuto un franco minimo dalla sponda di ml 4, alle opere idrauliche di emissione delle acque del lago presenti e al tracciato della roggia, per il quale si prevede il ripristino."

Art.9 Aree inedificabili

Sono le aree già inedificate, la cui destinazione è confermata dagli elementi prescrittivi contenuti nella tavola di progetto P3, e quelle di risulta dagli interventi di demolizione senza ricostruzione, riportate nelle tavole di progetto. Sulle aree inedificabili (salve le attrezzature entro il perimetro del verde pubblico attrezzato e/o verde privato ad uso pubblico) è vietato ogni tipo di intervento ad esclusione delle sistemazioni a terra e degli elementi di arredo.

9.1 Sistemazione aree inedificabili pubbliche e/o ad uso pubblico

Le aree inedificabili pubbliche e di interesse pubblico saranno sistemate, in osservanza delle prescrizioni di cui alla tavola di progetto P2 "Viabilità e spazi pubblici" e P3 "Uso dei nuovi spazi conseguenti agli interventi e relativi dati dimensionali", nei seguenti modi:

a) per verde pubblico R/VR e/o verde privato ad uso pubblico;

b) per viabilità, percorsi pedonali/ciclabili, spazi pubblici o ad uso pubblico pavimentati;

a) Sistemazione delle aree destinate a verde pubblico R/VR e/o verde privato ad uso pubblico.

Ciascun ambito continuo di verde pubblico e/o verde privato ad uso pubblico sarà oggetto di un unico progetto di sistemazione.

Il risanamento delle aree dovrà essere effettuato secondo gli indirizzi della IV^a circolare Regionale esplicativa della L.R. 52/91 attraverso l'esecuzione delle seguenti operazioni:

- la pulizia, il ripristino e l'eventuale sostituzione delle griglie di sbarramento presenti nei canali di adduzione e di scarico del lago;
- l'asportazione di riporti recenti sia di terra che di altri materiali
- la pulizia delle polle di risorgiva, dei corsi d'acqua e del lago;
- la sistemazione del lago e delle sue sponde e delle sponde dei corsi d'acqua da realizzarsi con piantumazioni, escluso ogni tipo di manufatto;
- la cernita della vegetazione esistente, con l'individuazione delle essenze tipiche o pregevoli da preservare;
- la posa delle seminagioni e delle piantumazioni arboree, arbustive ed erbacee;
- la realizzazione dei percorsi pedonali e la creazione di zone di sosta attrezzate;
- il sistema di illuminazione eventualmente previsto.

La sistemazione di tali aree, che potrà avvenire anche per stralci funzionali, è subordinata alla predisposizione di un unico progetto di riferimento redatto sulla scorta di una consulenza botanica prestata da un riconosciuto esperto del settore.

Per le piantumazioni potranno essere utilizzate le specie riportate nell'allegato "C" delle NTA del P.R.G.C.

Sarà necessaria in fase di progettazione la redazione di un piano di manutenzione relativo sia a agli elementi naturali che alle opere presenti necessarie al buon funzionamento del sistema "lago".

b) Sistemazione delle aree per viabilità, percorsi pedonali e/o ciclabili, spazi pubblici o ad uso pubblico pavimentati.

L'individuazione delle aree per la circolazione veicolare, pedonale e ciclabile e degli spazi pavimentati, anche relativi all'area destinata a verde pubblico R/VR e/o verde privato ad uso pubblico, è descritta nella tavola di progetto P2 "Viabilità e spazi pubblici".

Per la riqualificazione della viabilità e la realizzazione dei percorsi pedonali e/o ciclabili e degli spazi pavimentati, la scelta delle tipologie progettuali e quella dei materiali verranno valutate in sede di progettazione esecutiva, la quale dovrà tener conto della qualità ambientale dell'area.

Presupposto fondamentale delle scelte progettuali caratterizzanti tutti i percorsi pedonali di nuova realizzazione sarà il garantirne la loro completa accessibilità anche da parte di persone con ridotta o limitata capacità motoria. Nello specifico, per quanto attiene il percorso ciclo-pedonale da realizzarsi sul lato ovest del lago, di raccordo tra l'intervento dell'ex Autoemporio e la nuova piazzetta retrostante la chiesa di S. Giorgio, in fase di progettazione si dovrà tener conto della sua natura ciclo-pedonale e pertanto le tipologie scelte per il superamento dei dislivelli presenti in loco dovranno garantire questa finalità. Non saranno quindi adottabili sistemi di scale che limitino la fruibilità della percorrenza ciclo-pedonale. Per tale percorso sarà invece possibile prevedere l'inserimento di ausili meccanici atti al superamento dei dislivelli anche da parte di persone con limitata capacità motoria.

Relativamente al tratto di viabilità ciclo-pedonale con ingresso da viale Marconi, tutta la pavimentazione dovrà avere uno sviluppo complanare

9.2 Sistemazione delle aree inedificabili di proprietà privata

Le aree inedificabili private saranno sistemate in osservanza delle prescrizioni di cui alla tavola di progetto P3 "Uso dei nuovi spazi conseguenti agli interventi e relativi dati dimensionali" nei seguenti modi:

a) verde privato

- b) spazi pavimentati e cortili
- c) spazi pavimentati per accessi
- d) spazi pavimentati ad uso pubblico

Le aree di cui al punto a), dovranno essere sistemate esclusivamente a verde con essenze arboree, arbustive ed erbacee secondo quanto contenuto nell'Allegato "C" delle NTA del P.R.G.C.. E' consentita solamente la formazione di percorsi strettamente indispensabili alla fruizione di tali aree con esclusione di pavimentazioni bituminose.

Le aree di cui al punto b) potranno essere pavimentate in tutto o in parte con acciottolato, pietra naturale, ghiaietto, elementi di cls autobloccanti carrabili a manto erboso con esclusione di pavimentazioni bituminose. Sono sempre consentite le sistemazioni a verde di cui al punto a).

Le aree di cui al punto c) sono costituite dagli accessi privati compresi gli androni ed i portici.

Potranno essere pavimentati con acciottolato, pietra naturale, ghiaietto, cotto.

Deve essere salvaguardata la continuità e l'uniformità dei materiali e del disegno della pavimentazione, nel caso di percorsi comuni a più proprietà ma aventi carattere unitario.

In presenza di percorsi pubblici, di piste ciclabili e/o percorsi pedonali, la tipologia degli accessi privati, degli androni e dei portici dovrà garantire la continuità della quota altimetrica del percorso pubblico, garantendo l'abbattimento delle barriere architettoniche. Qualora questo non fosse possibile a causa della situazione preesistente, sarà necessario prevedere la realizzazione di tutti quegli ausili necessari al superamento dei dislivelli anche da parte di persone con limitata capacità motoria.

Le aree di cui al punto d) potranno essere pavimentate in tutto o in parte con acciottolato, pietra, cotto, materiali ceramici, con l'esclusione delle pavimentazioni bituminose. La scelta della tipologia della pavimentazione dovrà tener conto di quanto adottato o previsto dall'Amministrazione per i percorsi pedonali e ciclo-pedonali nelle dirette vicinanze. In ogni caso la tipologia dei materiali adottati dovrà considerare le caratteristiche dell'utilizzo pubblico dell'area e quindi rispondere ai requisiti di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche. Sono sempre consentite le sistemazioni a verde di cui al punto a).

Nel caso di intervento parziale di un ambito, il primo progetto approvato costituirà progetto di riferimento tipologico.

Il progetto della sistemazione delle aree inedificabili contenente tutti gli elementi necessari ad individuare l'intervento (in particolare: sagome delle parti lastricate, materiali usati, tipo e ubicazioni delle essenze arbustive ed arboree) dovrà essere contestuale a quello edilizio e sarà oggetto della stessa concessione ad edificare.

Art.10 Norme per la presentazione dei progetti edilizi documentazione obbligatoria

I progetti di intervento edilizio compresi nelle categorie di cui ai punti 4.1, 4.3, 4.6, 4.7 e 5.5 delle presenti norme, presentati per ottenere la concessione o l'autorizzazione, devono contenere oltre a quanto previsto dalla prassi normale e di legge, i seguenti elementi:

- estratto del Piano di Recupero;
- studio filologico atto a rilevare i particolari valori artistici, storici e documentali, limitatamente agli interventi di conservazione (artt. 4.1, 4.7 e 5.5);
- rilievo dell'edificio comprendente piante, prospetti, quotati in scala 1:50 in numero sufficiente per individuare l'edificio in ogni sua parte; per ciascun vano va indicata la destinazione d'uso attuale;
- fotografie d'insieme e di tutti i dettagli di pregio, esterni ed interni, in numero sufficiente a coprire interamente il fabbricato. Il punto di vista di ciascuna fotografia deve essere riportato su una apposita serie di piante con numeri di riferimento;
- rilievi grafici e fotografici degli elementi di cui è previsto il rifacimento o lo stacco e la ricollocazione (limitatamente agli interventi di categoria A);
- descrizione della situazione statica ed igienica;
- progetto in scala 1:50 con l'esatta individuazione di tutti gli interventi;

- dettagli costruttivi in scala 1:10;
- dettagli per il recupero degli elementi di particolare interesse con descrizione degli interventi previsti;
- elenco delle finiture esterne ed interne con campionario dei materiali e dei colori da adottarsi.

Per gli edifici per i quali il Piano di Recupero prescrive le categorie richiamate al primo capoverso, è d'obbligo presentare la documentazione sopraindicata anche nel caso di presentazione di progetti di intervento soggetti al rilascio di autorizzazione edilizia.

Art. 11 Prescrizioni particolari di carattere geologico ed idraulico.

Lo studio geologico, allegato al PRGC vigente, individua l'area in oggetto in zona geologica B e non ricadente in zona esondabile.

Gli interventi dovranno tener conto di quanto contenuto nel "Regolamento riferito alle situazioni di pericolo naturale", elaborato dello studio geologico, che fa parte integrante delle NTA del P.R.G.C. vigente.

Art. 12 Coperture

In caso di edificazione con tetto a falde la pendenza massima delle mantellate di copertura non potrà essere superiore al 40%.