
**COMUNE DI
PORDENONE**

**VARIANTE N.3 AL PIANO DI RECUPERO N. 32 DI VIA
CABOTO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

LUGLIO 2018

SETTORE IV
GESTIONE TERRITORIO, INFRASTRUTTURE,
AMBIENTE
U.O.C. POLITICHE DEL TERRITORIO

Responsabile del Procedimento: Ing. M. Toneguzzi
Responsabili del Progetto: Arch. F.- Castellan
Geom. L. Falomo

Indice

Art. 1 -OGGETTO DELLE NORME -AREA DEL P.R. N° 32 DI VIACABOTO.....	3
Art. 2 -ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO.....	3
Art. 3 -MODALITA' GENERALI D'INTERVENTO	4
Art. 4 -NORME RELATIVE ALL'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI.....	4
Art. 5 -VIABILITA', SPAZI PUBBLICI (rif. Tav. P2).....	5
Art. 6 -USO DEGLI SPAZI CONSEGUENTI AGLI INTERVENTI E RELATIVI DATI DIMENSIONALI (rif. Tav. P 3)	6
Art. 7 -DESTINAZIONE D'USO AI VARI PIANI (rif. Tav. P6).....	7
Art. 8 -PARCHEGGI INTERRATI	7
Art. 9 -NORME RELATIVE AI TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO E URBANISTICO (rif. Tav.P5).....	7
9.1 CONSERVAZIONE TIPOLOGICA.....	7
9.2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	8
9.3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA RICONOSCIMENTO DI CUBATURA	8
9.4 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	8
9.5 NUOVA COSTRUZIONE	9
9.6 SOPRAELEVAZIONE	9
9.7 AMPLIAMENTO.....	9
Art. 10 -MODALITÀ PER L'INTERPRETAZIONE DELLA NORMATIVA GRAFICA NELLE TAVOLE DI PROGETTO.....	9
10.1 <i>Inviluppo edilizio limite e inviluppo edilizio limite di ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione</i>	9
10.2 <i>Allineamento obbligatorio</i>	9
10.3 <i>Restauro conservativo di facciata</i>	10
Art. 11 - DISTANZE.....	10
11.1 <i>Distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale</i>	10
11.2 <i>Distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà non prospicienti strade aperte al pubblico transito</i>	10
Art. 12 -UNITA' MINIME D'INTERVENTO (UMI) /AMBITI.....	10
12.1 Prescrizioni particolari per l'attuazione delle U.M.I.....	11
12.2 Prescrizioni particolari per le UMI A e G.....	11
12.3 Prescrizioni particolari per l'UMI E	11
12.4 Prescrizioni particolari per l'UMI F1e UMI F2.....	12
12.5 Prescrizioni particolari per l'Ambito n. 2	12
12.6 Prescrizioni particolari per gli Ambiti n. 8 e 9.....	12
Art. 13 -NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA.....	12
Art.14 -PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI CARATTERE GEOLOGICO ED IDRAULICO.....	12
Art. 15 -COPERTURE.....	13

Art. 1 -OGGETTO DELLE NORME -AREA DEL P.R. N° 32 DI VIA CABOTO

L'area oggetto delle presenti norme è compresa nelle zone B (*Zone residenziali comprendenti le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate*) del P.R.G.C. del Comune di Pordenone e corrisponde all'area soggetta al "*Piano di Recupero n. 32 di via Caboto*" compresa tra via della Colonna, via Caboto e via Molinari.

Il perimetro di tale area è riportato, a tratto, negli elaborati grafici del P.R. di cui al successivo art. 2. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici ricadenti all'interno del perimetro del P.R. n° 32 devono essere conformi alle prescrizioni delle presenti norme e degli elaborati grafici del Piano.

Pertanto nell'area del P.R. n. 32 di cui al primo comma del presente articolo, le prescrizioni del Piano

Regolatore Generale sono integrate dalle presenti norme.

Il Piano di Recupero n. 32 di Via Caboto è stato redatto 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;
- Decreto Legge (Nuovo Codice della Strada) n. 285 del 30.04.1992 e s.m.i.;
- Decreto Ministeriale del 16.01.1996.
- D.P.R. n.380 del 06.06.2001
- Decreto Ministeriale del 14.09.2005
- D.M. 14.09.2005 in vigore dal marzo 2007
- Legge Regionale n.5 (art.61) del 23.02.2007
- Regolamento di attuazione della L.R. n.5 -Parte I Urbanistica in vigore dal 20.03.2008 (art.16)
- Regolamento Edilizio del Comune di Pordenone in vigore dal 04.03.2005

Art. 2 -ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Sono elementi costitutivi del Piano di Recupero gli elaborati e le tavole di seguito elencate:

ELABORATI DI ANALISI:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E ALLEGATI -ANALISI

SCHEDE EDIFICI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO

ELABORATI GRAFICI:

Tav. **A1** – Inquadramento territoriale Estratto PRGC Scala 1:5000

Estratto planimetria catasto terreni/fabbricati Scala 1:2000

Accorpamento proprietà (Ambiti) Scala 1:1000

Tav. **A2** – Cartografia storica Scala 1:14400 1:2000 1:1000

Tav. **A3** – Trasformazioni edilizie ed urbane Scala 1: 500

Tav. **A4** – Caratteri tipologico insediativi Analisi delle superfici scoperte Viabilità Scala 1: 500

Tav. **A5** – Funzioni settoriali e localizzate Scala 1: 500

Tav. **A6** – Caratteri fisico morfologici – Standard edilizi ed urbanistici Scala 1: 500

Tav. **A7** – Prospetti -Sezioni Scala 1: 250

Tav. **A8** – Viste prospettiche del modello virtuale

ELABORATI DI PROGETTO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E ALLEGATI -PROGETTO

-Tabella 1 e 2 – Dati dimensionali e standard urbanistici

-Elenchi catastali delle proprietà comprese nel piano

-Elenchi catastali degli edifici e delle aree assoggettati ad esproprio -(art. 44 comma 1 lettera d L.R. 52/91)

-Contenuti principali delle eventuali convenzioni tipo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ASSEVERAZIONI

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

VERIFICA DI ASSOGGETABILITA' ai sensi della direttiva 2001/42/CE della Comunità Europea della L.R. 06.05.2005 n. 11, del D. Lgs. 03.04.2006 n. 152 e del D.Lgs. 16.01.2008 n. 4.

ELABORATI GRAFICI:

Tav. **P1** – Punti di variante al perimetro del P.R. n. 32 rispetto al PRGC Scala 1: 500
Tav. **P2** – Viabilità e spazi pubblici Scala 1: 500
Tav. **P3** -Uso degli spazi conseguenti agli interventi e relativi dati dimensionali Scala 1: 500
Tav. **P4** – Inviluppo edilizio Scala 1: 500
Tav. **P5** – Categorie d'intervento -Unità minime d'intervento Scala 1: 500
Tav. **P6** – Destinazione d'uso ai vari piani Scala 1: 500
Tav. **P7** – Prospetti – Sezioni Scala 1: 250
Tav. **P8** – Reti tecnologiche Scala 1: 500
Tav. **P9** – Viste prospettive del modello virtuale
Tav. **P10** – Individuazione delle aree e degli edifici da cedere e/o assoggettare ad esproprio Scala 1: 500
Tav. **P11** – Individuazione degli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico
Modalità e tempi di attuazione Scala 1: 500

Art. 3 -MODALITA' GENERALI D'INTERVENTO

Nell'area soggetta a P.R.:

A) ai fini delle modalità di attuazione del Piano stesso sono individuate le seguenti dimensioni operative:

-“*unità minime d'intervento*” (contrassegnate nelle tavole grafiche da lettere maiuscole)

-“*ambiti*” (contrassegnati nelle tavole grafiche da numeri)

B) ai fini invece degli usi del suolo e degli edifici, dei tipi d'intervento edilizio ed urbanistico e delle

caratteristiche edilizie stradali da adottarsi nella progettazione degli interventi edilizi ed urbanistici sono prescritte le seguenti norme:

- le “norme relative agli usi del suolo e degli edifici” (Rif. – Tav. P2 *Viabilità e spazi pubblici*;

Tav. P3 *Uso degli spazi conseguenti agli interventi e relativi dati dimensionali*; Tav. P6 *Destinazione d'uso ai vari piani*);

- le “norme relative ai tipi d'intervento edilizio ed urbanistico” (Rif: -Tav. P4 *Inviluppo edilizio*; Tav. P5 *Categorie d'intervento – Unità minime d'intervento*).

Art. 4 -NORME RELATIVE ALL'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI

Le norme relative agli usi del suolo e degli edifici riguardano le aree destinate alla viabilità, ai parcheggi e loro annessi, alle aree verdi, agli edifici e alle aree edificate o edificabili.

Per gli edifici e le aree edificate o edificabili, le destinazioni d'uso sono riferite all'intera estensione delle aree indicate nelle planimetrie di progetto, e alla globalità degli edifici edificati o edificabili su tali aree.

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. n°52/91.

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.

Le destinazioni d'uso relative ad ogni piano di ciascun edificio, contenute nella Tav. P6 “*Destinazioni d’uso ai vari piani*”, hanno carattere prescrittivo.

La variazione della destinazione d’uso è normata dall’art. 5 delle N.T.A. del P.R.G.C. Il progetto provvede ad indicare le destinazioni d’uso distinguendo quelle relative al *piano terra* da quelle relative al *piano primo e oltre*. Per queste ultime le destinazioni d’uso s’intendono riferite anche a tutti gli altri piani dell’edificio.

Il limite tra edifici ed aree a diversa destinazione d’uso, diversifica gli stessi in rapporto alle funzioni in questi ammesse o prescritte e non necessariamente in rapporto ai tipi d’intervento edilizio ed urbanistico e alle caratteristiche edilizie e stradali degli interventi.

Art. 5 -VIABILITA’, SPAZI PUBBLICI (rif. Tav. P2)

Le planimetrie di progetto precisano le aree riservate alla viabilità, ai parcheggi e loro annessi.

Queste si intendono riferite alle seguenti categorie operative:

VIABILITÀ PUBBLICA:

1. *viabilità a senso doppio di marcia* (esterna al P.R.)

2. *viabilità a senso unico di marcia* (esterna al P.R.)

E’ la zona riservata alla viabilità meccanica di superficie.

3. *percorso pedonale pubblico*

E’ il percorso pedonale pubblico, interno all’isolato, di collegamento tra via Caboto e via Molinari.

4. *marciapiede*

E’ la zona riservata ai marciapiedi pubblici lungo le strade che delimitano l’isolato.

5. *parcheggio alberato pubblico o privato ad uso pubblico*

E’ la zona riservata ai parcheggi di superficie ed alle aree di completamento ed arredo (aree di manovra, aiuole, alberature, ecc..)

Per quanto riguarda le caratteristiche edilizie stradali della *viabilità carrabile* e dei *marciapiedi* perimetrali all’area di piano le presenti norme hanno carattere non prescrittivo.

SPAZI PRIVATI AD USO PUBBLICO:

6. *portici di progetto*

E’ la zona riservata ai portici in quanto percorsi pedonali coperti. Sono da intendersi come spazi privati ad uso pubblico.

7. *sottopassi di progetto*

E’ la zona riservata alla viabilità meccanica o pedonale di attraversamento di un edificio.

Per i nuovi edifici di progetto la posizione del sottopasso *non è vincolante* e potrà variare in relazione alle esigenze espresse dal progetto esecutivo, fermo restando il rispetto della quantità delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico previste dal Piano e il rispetto del Decreto Legge (Nuovo Codice della Strada) n. 285 del 30.04.1992 e s.m.i.

Le opere di cui ai punti precedenti risultano di particolare importanza ai fini del conseguimento degli obiettivi del Piano. L’esecuzione di tali opere dovrà pertanto essere definita sulla base di appositi progetti esecutivi con particolare riguardo:

alle diverse condizioni e alla natura del luogo nelle quali sono previste;

all’uso dei materiali e di tecnologie che più si rapportino ai caratteri architettonici ed ambientali dell’area.

Agli effetti della determinazione delle caratteristiche ed oneri dell'urbanizzazione, le opere di cui ai punti 3., 4., 5., 6., 7. sono da intendersi come rientranti nelle "opere di urbanizzazione primaria", ai sensi delle leggi urbanistiche vigenti.

Art. 6 -USO DEGLI SPAZI CONSEGUENTI AGLI INTERVENTI E RELATIVI DATI DIMENSIONALI (rif. Tav. P 3)

Le planimetrie di progetto prevedono, in particolare, le aree riservate a parcheggio pubblico e alle zone verdi riferite alle seguenti categorie operative:

Parcheggio alberato pubblico o privato ad uso pubblico

Sono le aree individuate dal Piano all'interno delle UMI B, C, F1 e F2 riservate alla sosta dei veicoli.

Per gli accessi a tali aree tramite sottopasso, in corrispondenza di un edificio, vale quanto detto al precedente art. 5 – punto 7 – *sottopassi di progetto*. La sistemazione delle aree e la scelta dei materiali da usare verranno valutate in sede di progettazione esecutiva. Tuttavia andranno rispettate le seguenti prescrizioni: il parcheggio dovrà essere alberato e la pavimentazione delle aree di sosta dovrà essere eseguita con materiali drenanti escludendo la pavimentazione continua in asfalto o cemento. Dovrà essere prevista una adeguata fascia arbustiva di protezione lungo i limiti delle proprietà limitrofe dove insistono edifici confermati dal Piano. Per la scelta delle essenze arboree si fa riferimento a quanto previsto nell'Allegato C delle NTA del P.R.G.C.

Nell'attuazione dell'unità minima d'intervento F1, in alternativa al parcheggio pubblico previsto in superficie, e previa verifica del rispetto di tutte le normative specifiche (VAS ...), potrà essere valutata la possibilità di realizzare un parcheggio interrato pubblico e privato su 1/2 piani. In tal caso

lo spazio scoperto localizzato nella parte più interna del lotto potrà essere destinato a verde privato e la struttura interrata dovrà essere realizzata garantendo uno spessore di terra naturale tale da assicurare la piantumazione e la vegetazione di essenze arbustive comprese nell'elenco dell'Allegato C.

Verde privato, cortili privati e/o spazi pavimentati di pertinenza degli edifici

Sono aree di pertinenza dei singoli edifici utilizzate ad orti e giardini e a cortili di uso privato.

Il prevedere una quota parte degli spazi esterni "a verde" costituisce un obiettivo importante del Piano in quanto carattere associato alla natura dei fabbricati.

Il Piano, per le aree scoperte degli edifici di nuova costruzione, non individua il "verde privato" dai "cortili privati e/o spazi pavimentati" demandando tale suddivisione ai progetti esecutivi, ma fissa una quota, pari al 40% della superficie scoperta, da destinare "a verde".

Rimane salva la possibilità di realizzare una superficie, da destinare alla sosta, atta a soddisfare il reperimento dello standard a parcheggio privato.

Il Piano per le aree scoperte degli *ambiti* n. 2, 3, 5, 6, 7 e 19 conferma le destinazioni d'uso che compaiono nella Tav. A 4, pur individuando nella Tav. P 3: "Uso degli spazi conseguenti agli interventi e relativi dati dimensionali", tali aree, sotto la dizione generica "Verde privato, spazi pavimentati e cortili privati".

In particolare per la sistemazione della superficie scoperta dell'*ambito* n. 20, che nella Tav. A 4 compare sotto la dizione "in terra battuta", si dovrà fare riferimento a quanto sopra indicato per le aree scoperte degli edifici di nuova costruzione.

Art. 7 -DESTINAZIONE D'USO AI VARI PIANI (rif. Tav. P6)

Le planimetrie di progetto precisano le zone dell'edificato esistente, le zone riservate al completamento dell'edificato e alla nuova edificazione da utilizzarsi per la ristrutturazione, il completamento o la costruzione di nuovi manufatti le cui superfici di piano possono essere destinate

alle seguenti funzioni e/o utilizzi:

1. *Residenza*
2. *Artigianale e/o artigianale di servizio*
3. *Direzionale*
4. *Commerciale al minuto e di servizio*

Quando la destinazione d'uso è riportata nella planimetria relativa al "piano primo ed oltre", è da intendersi che tale destinazione riguarda anche tutti gli altri piani dell'edificio.

Art. 8 -PARCHEGGI INTERRATI

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 e previa verifica di assoggettabilità, ai sensi della direttiva 2001/42/CE della Comunità Europea della L.R. 06.05.2005 n.11 – del D.Lgs. 03.04.2006 n.152 e del D.Lgs. 16.01.2008 n.4., da presentare preventivamente all'approvazione del progetto delle UMI alla Giunta Comunale.

Art. 9 -NORME RELATIVE AI TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO E URBANISTICO (rif. Tav. P5)

Le categorie d'intervento di cui al presente articolo hanno carattere prescrittivo.

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

ristrutturazione edilizia

conservazione tipologica.

Relativamente al patrimonio edilizio esistente, sono sempre consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Al di fuori di tali interventi ed in attuazione del P.R. si deve obbligatoriamente attuare tutto ciò che è previsto all'interno della proprietà. Nello specifico non è consentito mantenere un edificio previsto in demolizione.

Ai fini della determinazione dei tipi d'intervento edilizio e urbanistico, il progetto individua le seguenti categorie d'intervento.

Edifici destinati alla:

9.1 CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

Tale categoria comprende edifici non vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n° 1089, ma che rivestono particolare valore storico o come manufatti isolati, o in quanto riconducibili ad una fondamentale unità architettonico -urbanistica. Riguarda pertanto gli edifici per cui si prescrive la conservazione unitaria degli elementi essenziali della tipologia, della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico degli edifici stessi.

Gli interventi dovranno in generale tendere alla:

conservazione delle facciate sia su spazi pubblici che privati, dei volumi esistenti, degli andamenti

dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc...) ove esistente;

conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale ed orizzontale dell'edificio;

conservazione dei collegamenti originali verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;

conservazione e/o ripristino in tutte le facciate delle aperture originarie, nella posizione e nella orma rilevabile o desumibile da documenti, o per analogia con edifici del medesimo tipo ed epoca;

L'intervento conservativo consente:

la modifica della partizione dell'insieme in unità d'uso diverse da quelle in atto;

la modifica del vano scale qualora ciò non costituisca un elemento di particolare valore storico documentativo associato alla tipologia fondamentale dell'edificio;

la sostituzione di parte dei solai o per ragioni di carattere strutturale (travature non più riutilizzabili), o per ragioni di carattere funzionale. In tal caso è consentita una modesta traslazione delle quote di calpestio purché ciò non comporti alterazioni ai fori di facciata;

lo spostamento e la costruzione di tramezzature e la formazione di servizi igienici anche ad aereazione forzata;

la limitata modifica di qualche foro di facciata, o per realizzare gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni consentite, o per riportare la facciata ad un ordine forometrico analogo agli edifici del medesimo tipo ed epoca;

l'utilizzo delle soffitte e dei sottotetti, qualora le altezze e le superfici dei vani interni esistenti, o dei vani ampliati laddove siano compatibili con le altezze minime ed i requisiti igienico sanitari previsti dalle leggi vigenti.

L'inserimento di scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non alterino la tipologia e le strutture degli edifici. I volumi tecnici conseguenti, eccedenti le coperture esistenti, non devono superare la quota del colmo e devono essere inseriti nella parte di tetto non prospiciente strade o spazi pubblici.

9.2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Tale categoria comprende gli edifici e le schiere di edifici riconducibili ad una fondamentale unità dei caratteri urbanistici dell'insediamento antico.

L'intervento conservativo dovrà rispondere ai requisiti di cui al precedente punto 9.1, salvo l'ammissione di una più ampia opera di ristrutturazione, soprattutto interna, degli edifici, attraverso l'ulteriore possibilità di:

modifica dei caratteri distributivi orizzontali e verticali;

sostituzione dei solai con modifica delle quote di calpestio;

modifica dei fori di facciata per le fronti non prospettanti su pubblica via;

modifica di parte degli elementi formali delle facciate prospettanti su pubblica via, a condizione che negli elaborati grafici (Tav. P5) non compaia l'indicazione: "*restauro conservativo di facciata*".

Per gli edifici posti in ristrutturazione edilizia, individuati nella tavola di analisi A.5 come "ANNESSI ALLA RESIDENZA – "G" GARAGE" e "D" DEPOSITI", confermati nella tavola di progetto P.6 come "g/m" – "GARAGE E/O MAGAZZINO" è consentita la ristrutturazione edilizia con facoltà di demolizione anche parziale.

Il volume demolito potrà essere ricostruito, ai sensi dell'art. 38 L.R.19/2009, in altro sito all'interno della proprietà, nel rispetto delle distanze fissate dal Piano di Recupero stesso.

9.3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA RICONOSCIMENTO DI CUBATURA

Tale categoria comprende uno dei padiglioni dell'UMI A situato lungo il tracciato del percorso pedonale pubblico proposto dal Piano. Allo stato attuale tale padiglione non presenta forature. Viene demandato ai progetti esecutivi l'esecuzione della forometria sul prospetto verso la UMI G, mentre per il prospetto verso la UMI A si prescrive un foro simile a quello dei padiglioni adiacenti.

9.4 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Le planimetrie di progetto individuano gli edifici, i manufatti e le opere, la cui permanenza è giudicata incompatibile con l'assetto urbanistico ed edilizio delle singole aree, prescrivendone la demolizione.

Gli interventi di demolizione che il Piano indica con valore prescrittivo hanno lo scopo di migliorare e razionalizzare l'assetto insediativo di quelle aree che, svolgendo un ruolo determinante ai fini del conseguimento degli obiettivi di piano presentano la necessità di una configurazione unitaria che superi le contraddizioni derivanti dall'attuale assetto dell'edificazione.

Il terreno, reso libero, sarà sistemato a verde, a viabilità ed annessi, o ad una nuova edificazione secondo quanto previsto nella normativa e negli elaborati grafici relativi all'uso del suolo e degli

edifici, ai tipi dell'intervento edilizio ed urbanistico ed alle caratteristiche edilizie e stradali.

9.5 NUOVA COSTRUZIONE

L'edificazione di nuovi volumi è prevista su aree attualmente inedificate o rese libere e sgombre da preesistenti edifici.

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.

9.6 SOPRAELEVAZIONE

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

Tali interventi sono concessi entro i limiti della sagoma dell'edificio individuata nel Piano (TAV. P 4 "Inviluppo edilizio").

9.7 AMPLIAMENTO

Per ampliamento 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 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").

Art. 10 -MODALITÀ PER L'INTERPRETAZIONE DELLA NORMATIVA GRAFICA NELLE TAVOLE DI PROGETTO

10.1 *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.

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

In corrispondenza degli allineamenti obbligatori definiti nelle Tavole 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. fra pareti finestrate.

Per tutti gli edifici esistenti per i quali è previsto l'intervento di sopraelevazione con il limite di allineamento obbligatorio, fa fede la posizione reale del fabbricato e pertanto, per la realizzazione di

tale volume aggiuntivo, sarà consentito l'arretramento necessario per il rispetto della distanza di m.1,50 del confine.

Nelle sagome prescritte nelle U.M.I F1 e F2 è fissato per i fronti che si attestano sulle aree pubbliche, l'allineamento obbligatorio per un numero minimo di 3 piani; i successivi piani potranno arretrarsi.

Non è consentita la realizzazione di terrazze a sbalzo oltre il limite costituito dall'allineamento obbligatorio, sulla viabilità pubblica.

10.3 *Restauro conservativo di facciata*

Con riferimento agli edifici dell' Ambito n. 2, e dell'UMI A lungo via Molinari, si prescrive il restauro conservativo delle facciate intendendo che siano mantenuti in loco i fronti in questione anche con la esecuzione delle modifiche architettoniche necessarie per realizzare gli interventi edilizi prescritti.

Art. 11 -DISTANZE

11.1 *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 Inviluppo edilizio e TAV. P5 Categoria d'intervento) che contengono le prescrizioni planivolumetriche.

11.2 *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 10.2 "Allineamento obbligatorio".

E' consentita l'edificazione a confine.

Art. 12 - UNITA' MINIME D'INTERVENTO (UMI) / AMBITI

Unità minime d'intervento

Le unità minime d'intervento (UMI) sono unità operative conseguenti a specifici programmi d'intervento e rivestono un ruolo strategico agli effetti del raggiungimento degli obiettivi di Piano.

All'attuazione degli interventi compresi nel perimetro delle UMI 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 verrà presentato secondo quanto disposto dall'art.12 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.13 (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. L'Amministrazione Comunale potrà valutare la possibilità di varianti puntuali alle UMI fissate dal Piano di Recupero, sulla base di proposte progettuali di iniziativa privata che caratterizzino qualitativamente, dal punto di vista architettonico, l'ambito di attuazione.

Qualora all'atto della richiesta di approvazione delle UMI la proposta presentata contempli la realizzazione di volumi interrati, dovrà essere prodotta, preventivamente alla delibera della G.C. che approva le UMI, una ulteriore Verifica di Assoggettabilità alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi di legge, oltre a quella che fa parte integrante del presente Piano.

E' consentito realizzare sul retro delle nuove sagome delle UMI B, C, D, ed E, terrazze ai vari piani con profondità fino a m 2,00, oltre il limite del volume edilizio, previa verifica sul progetto specifico, dei limiti imposti dal Regolamento edilizio vigente.

Ambiti

A seguito della Fase di Analisi dell'area di Piano, sulla scorta delle visure catastali, sono stati individuati come *ambiti* i raggruppamenti di proprietà o le singole proprietà che fanno capo alle "schede edifici". Nelle suddette schede sono riassunte le principali caratteristiche relative all'edificio o al complesso di edifici e all'intorno.

Gli *ambiti* vengono individuati anche nella Tav. P5 per avere un quadro completo dei dati dimensionali riferiti all'intero Piano.

I progetti dei singoli ambiti devono uniformarsi alle prescrizioni del presente Piano e si attuano sulla base del rilascio da parte del Comune della concessione a costruire.

12.1 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 scemuto degli oneri di urbanizzazione.

Qualora all'interno di una UMI non siano previste opere pubbliche ovvero gli oneri di urbanizzazione dovuti siano maggiori dello scemuto 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.

12.2 Prescrizioni particolari per le UMI A e G

L'intervento di sopraelevazione concesso lungo via Molinari (UMI A) non dovrà modificare la facciata prospiciente la via stessa, ma armonizzarsi con essa.

L'UMI A unitamente alla UMI G è interessata dal passaggio del percorso pedonale pubblico. In particolare tale percorso prevede il passaggio in corrispondenza di uno dei padiglioni a capanna esistenti che, in tale punto, è stato individuato come: "*Percorso pedonale coperto pubblico*" e quindi come "*sottopasso di progetto*". La categoria d'intervento a cui fare riferimento per tale edificio è la "*Ristrutturazione edilizia senza riconoscimento di cubatura*".

12.3 Prescrizioni particolari per l'UMI E

Nella superficie scoperta, compresa nella UMI, destinata a *Verde privato, cortili privati e/o spazi pavimentati di pertinenza degli edifici*, è consentito realizzare una copertura aperta su due lati, per il

ricovero di autovetture private, costruita in modo da non costituire nuovo volume rispetto al Regolamento Edilizio.

12.4 Prescrizioni particolari per l'UMI F1 e F2

Per l'UMI F1 si prescrive l'edificazione in aderenza con l'edificio esistente della ex Questura prospiciente piazzale Duca d'Aosta e a questo scopo è stata inserita nell'area di Piano la proprietà n. 23 che è una porzione dell'area di pertinenza dell'edificio su citato. Inoltre vista la terrazza posta al 4° piano dell'edificio della ex Questura, ai piani superiori della nuova edificazione dell'UMI in argomento (lato ovest), il nuovo volume dovrà essere arretrato come da allineamento obbligatorio fissato nella Tav. P7.

Il numero massimo di sei piani consentiti dalle prescrizioni fissate nella tavola P4, dovrà essere individuato sulla parte di edificio prospettante via Colonna.

L'Amministrazione Comunale potrà valutare l'introduzione di specifica Variante puntuale al Piano di Recupero, sulla base di una proposta progettuale di iniziativa privata che caratterizzi qualitativamente, dal punto di vista architettonico, l'ambito di attuazione.

Per le U.M.I. F1 e F2 l'allineamento obbligatorio sul fronte di via Colonna viene prescritto per un numero minimo di piani pari a 3; i successivi piani potranno arretrarsi. Non è consentita la realizzazione di terrazze a sbalzo, oltre il limite costituito dall'allineamento obbligatorio, sulla viabilità pubblica.

12.5 Prescrizioni particolari per l'Ambito n. 2

L'intervento di sopraelevazione concesso non dovrà modificare la facciata prospiciente via Molinari. E' consentita la realizzazione di una terrazza a pozzo, al fine di migliorare la fruibilità del volume aggiuntivo.”

12.6 Prescrizioni particolari per gli Ambiti n. 8 e 9

Gli interventi di sopraelevazione concessi dovranno rispettare le distanze minime dai confini del lotto di proprietà previste dal Codice Civile, pari a m. 1,50.

Art. 13 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI -DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA

I progetti di intervento edilizio compresi nelle categorie di cui ai punti 9.1 e 9.2 delle presenti norme,

devono contenere oltre a quanto previsto dalla prassi normale e di legge, i seguenti elementi:

- estratto del Piano di Recupero;
- 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;
- descrizione della situazione statica ed igienica;
- progetto in scala 1:50 con l'esatta individuazione di tutti gli interventi;
- 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. 14 -PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI CARATTERE GEOLOGICO ED IDRAULICO.

Lo studio geologico, allegato al PRGC vigente, individua l'area in oggetto in zona geologica B. 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. 15 -COPERTURE

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